



PUTUSAN

Nomor 719/Pdt.G/2020/PN.Sby

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ANIES SOENGGAR, bertempat tinggal di Jalan Serayu No. 3, RT.003, RW.003, Kelurahan Padukuhan Kraton, Kecamatan Pekalongan Utara, Kota Pekalongan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: AMIR BURHANNUDIN, S.H., MOH. SAMSUL HIDAYAT, S.H., dan M. DALLY BARMASSYAH, S.H., Para Advokat / Penasehat Hukum yang berkantor hukum di MAP Law Office, beralamat di Jalan Ketampon No. 91 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

1. JAMAL GHOZI, bertempat tinggal di Graha Family E/40-41-42, RT.001, RW.002, Kelurahan Pradahkalikendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Riyadh, U.B.,Phd, H. Sujianto, S.H.,M.Hum., Dimas Arif Putra Suwandi, SH.,MH., Galuh Dwi Purnama Putra, S.H.,M.H., Nasir Abdullah Dahdah, S.H., Drs. EC. Yahya Bahamala, SH., Reza Wendra Prayoga, SH., dan Muhammad Nizar Ramadhani, SH., Para Advokat / Penasehat Hukum pada Kantor Advocates & Legal Consultants "AHMAD RIYADH U.B., Ph.D. & ARTNERS", beralamat di Jalan Juwono No. 23, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA 1, beralamat di Jalan Taman Puspa Raya No. 10, Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Harijanto, SH.,M.Hum, Ghufro Munif, SH., Hariyanto, SH, Arief Budi Setiawan, ST., dan Agus Zaenuri, Para PNS pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 beralamat di jalan Taman Puspa Raya No.10 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 Agustus 2020 dalam Register Nomor 719/Pdt.G/2020/PN Sby, gugatan penggugat yang telah diubah sebagai berikut:

1. Bahwa **bertempat di Surabaya**, pada tanggal 23 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebuah batu permata dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - Weight 63.24 ct;
 - Dimensions 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
 - Cut modified brilliant/step (7);
 - Shape oval;
 - Color pink-orange (GRS-type "Sunset");demikian sesuai dengan sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB (selanjutnya disebut **Barang Objek Perjanjian**),
2. Bahwa selanjutnya kesepakatan tersebut pada hari yang sama dituangkan dalam **Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019** yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan pada saat dibuatnya perjanjian tersebut Penggugat juga telah menyerahkan **Barang Objek Perjanjian** kepada Tergugat (selanjutnya disebut **Perjanjian**). Karenanya menurut hukum Perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Tergugat.
3. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 (satu) Perjanjian, **harga jual beli yang disepakati adalah sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah)**, dengan cara pembayaran yaitu **uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)** yang dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yaitu tanggal 23 Januari 2019, dan sisanya **sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah)** sebagai pelunasan, akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Juli 2019;
4. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 (empat) Perjanjian, maka untuk menjamin dilakukannya Pelunasan harga jual beli sebesar Rp.

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat memberikan jaminan berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung (selanjutnya disebut Barang Jaminan);

5. Bahwa oleh karena Tergugat telah Wanprestasi, menurut hukum:

- Berdasarkan ketentuan Pasal 4 (empat) Perjanjian, pada intinya Tergugat telah memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan Pengosongan dan membaliknama Barang Jaminan ke atas nama Penggugat.
- Berdasarkan ketentuan Pasal 1241 KUH Perdata, apabila perikatan tidak dilaksanakannya (oleh Tergugat), maka si berpiutang (Penggugat) boleh juga dikuasakan supaya dia (Penggugat) sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang (Tergugat).

Maka:

- Patutlah Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan alas hak kepemilikan atas Barang Jaminan kepada Penggugat.
- Patutlah Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan Barang Jaminan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat.
- Patutlah Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk melakukan peralihan hak atas Barang Jaminan ke atas nama Penggugat.
- Patutlah Tergugat berdasarkan putusan ini memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan haknya, Apabila Tergugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas Barang Jaminan ke atas nama Penggugat.

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Patutlah Tergugat dibebani biaya-biaya yang timbul akibat adanya pelaksanaan peralihan terhadap objek jaminan
7. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat akan segera melakukan penjualan/ peralihan hak atas Barang Jaminan yang akan berakibat gugatan Penggugat ini menjadi sia-sia (illusoir). Karenanya dengan hormat, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk melakukan Sita Jaminan terhadap Barang Jaminan.
8. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini karena Pencatat baliknama atas Barang Jaminan tersebut merupakan kewenangan dari Turut Tergugat, sehingga patutlah Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini.
9. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, atau kasasi, baik yang dilakukan oleh Tergugat ataupun pihak lainnya;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memanggil Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat, untuk selanjutnya memeriksa dan mengadili perkara ini serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019 sah dan mengikat Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan :
 - Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
 - Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya,

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat.

5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ke atas nama Penggugat.

6. Memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

tersebut kepada Penggugat serta melakukan balik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat apabila Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya tidak melaksanakan butir ke-5 diktum di atas;

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

atas nama Penggugat.

8. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan alas hak kepemilikan atas Barang Jaminan kepada Penggugat.

9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini.

10. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat biaya penyerahan dan peralihan hak serta balik nama sebagaimana diktum angka 4 sampai dengan diktum angka 8.

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi yang diajukan Tergugat atau Pihak Lain.
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ni Made Purnami, SH.,MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 September 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dengan perubahan sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara e-litigasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya beserta perubahan/ perbaikannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam jawaban pertamanya ini.
2. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada **angka 1, angka 2 dan angka 3 halaman 3 sampai halaman 4**, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :
 - Bahwa memang pada tanggal 23 Januari 2019, telah terjadi jual beli batu permata berupa natural Pink-Orange Sapphire/ Natural Padparadscha seharga Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) antara Penggugat dan Tergugat dengan spesifikasi yaitu sebagai berikut :
 - 1) Weight : 63.24 ct;
 - 2) Dimensions : 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
 - 3) Cut : modified brilliant/ step (7);
 - 4) Shape : oval;

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



5) Colour : Pink-Orange (GRS-type "Sunset");
sesuai dengan Sertipikat/ Gemstone Report yang dikeluarkan
Gemresearch Swisslab (GRS), tanggal 6 Juli 2017, Nomor : GRS2017-
078064 (Award No. 2058).

Bahwa terhadap jual beli tersebut, Penggugat dan Tergugat bersepakat
agar jual beli batu permata tersebut dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli,
sebagaimana Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019.

- Bahwa atas pembelian batu permata tersebut, Tergugat telah
membayar uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar
rupiah) kepada Penggugat dan sisanya (pelunasan) yakni sebesar Rp.
36.000.000.000,00 (tiga puluh enam milyar rupiah) Tergugat
menyepakatinya akan membayar/ melunasi selambat-lambatnya pada
tanggal 23 Juli 2019 dan untuk menjamin hal tersebut, Tergugat
memberikan jaminan kepada Penggugat yakni berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, sebagaimana terurai dalam Sertipikat
Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal
sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40
Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, sebagaimana terurai dalam Sertipikat
Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal
sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41
Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, sebagaimana terurai dalam Sertipikat
Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal
sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42
Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di
Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan
Wiyung.

3. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada **angka 4
sampai dengan angka 6 halaman 4**. Hal ini karena sejak semula tidak ada
niatan dari Tergugat untuk tidak melakukan pembayaran sisa/ pelunasan
pembelian batu permata tersebut, karena tujuan pembelian batu permata
tersebut untuk dijual kembali kepada relasi Tergugat yang nantinya dari hasil
penjualan tersebut akan dipergunakan untuk melakukan pembayaran batu
permata tersebut yakni sebesar Rp. 36.000.000.000,00 (tiga puluh enam
milyar rupiah), akan tetapi, diluar kemampuan atau kehendak dari Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata batu permata tersebut terselip/ kesingsal dan saat ini masih di cari oleh Tergugat, sehingga berakibat sampai dengan saat ini Tergugat belum dapat melakukan pembayaran kepada Penggugat. Untuk itu pula, dengan ini Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya.

Berdasarkan segala uraian atau dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, Tergugat memohon dengan hormat kehadiran yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dapatnya berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memberikan keputusan sebagai berikut:

1. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dengan hormat Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban secara e-litigasi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada Turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung, Buku Tanah Hak Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung dan 7528/Kelurahan Wiyung, kesemuanya pemegang hak tercatat atas nama **JAMAL GHOZI**.
3. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat adalah Kabur (**Obscuur Libel**), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
 - Turut Tergugat belum melakukan Pencatatan Pelayanan Administrasi Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung, Buku Tanah Hak Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung dan 7528/Kelurahan Wiyung, kesemuanya pemegang hak tercatat atas nama JAMAL GHOZI.

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Penggugat tidak menjelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Tutut Tergugat sehingga menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini.
 - Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan nya kepada Turut Tergugat selain untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa, antara Turut Tergugat dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terkait dengan obyek yang disengketakan -vide- Putusan MA-RI No. 415.K/Sip/1975 tanggal 27 Juni 1979. Sehingga Turut Tergugat dengan Penggugat tidak bisa digabungkan dalam satu gugatan.
5. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat adalah Kabur (**Obscuur Libel**);
 - Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Tergugat Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Tergugat Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 7526, 7527 dan 7528/Kelurahan Wiyung, dapat diketahui antara lain :
 - a. **Sertipikat Hak Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung**,
NIB : 12.01.26.01.07616, Letak Tanah : Jl. Golf Famili Timur II E-42, Surat Ukur tgl. 28-09-2017, No. 01211/Wiyung/2017, Luas. 898 M², Asal Hak : Pemberian Hak, DasarPendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 30-08-2017 No. 123/HM/BPN.35.78/2017, Penunjuk D.I. 301 : No. 25173/2017 Tgl. 15-09-2017, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 3309/Kelurahan Wiyung, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, diterbitkan pada tgl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05 Oktober 2017, pemegang hak tercatat atas nama **JAMAL GHOZI**, dengan catatan :

- PPAT Yati Ningsih, SH, telah minta pengecekan sertipikat tgl. 22-11-2019.
- Pada tanggal 29-01-2020 dan/jam 10 menit 00 detik 06 telah dicatat Blokir berdasarkan permohonan Sdr. M.Syafi Subakti Kurniawan Kuasa dr PT. AL Ijarah Indonesia Finance dengan alasan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji dengan Putusan No. 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tgl. 02-12-2019 Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

b. Sertipikat Hak Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung,

NIB : 12.01.26.01.07614, Letak Tanah : Jl. Golf Famili Timur II E-40, Surat Ukur tgl. 28-09-2017, No. 01209/Wiyung/2017, Luas. 849 M², Asal Hak : Pemberian Hak, Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 30-08-2017 No. 124/HM/BPN.35.78/2017, Penunjuk D.I. 301 : No. 25174/2017 Tgl. 15-09-2017, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 3307/Kelurahan Wiyung, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, diterbitkan pada tgl. 05 Oktober 2017, pemegang hak tercatat atas nama **JAMAL GHOZI**, dengan catatan :

- PPAT Yati Ningsih, SH, telah minta pengecekan sertipikat tgl. 22-11-2019.
- Pada tanggal 29-01-2020 dan/jam 10 menit 00 detik 06 telah dicatat Blokir berdasarkan permohonan Sdr. M.Syafi Subakti Kurniawan Kuasa dr PT. AL Ijarah Indonesia Finance dengan alasan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji dengan Putusan No. 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tgl. 02-12-2019 Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

c. Sertipikat Hak Milik No. 7528/Kelurahan Wiyung,

NIB : 12.01.26.01.07615, Letak Tanah : Jl. Golf Famili Timur II E-41, Surat Ukur tgl. 28-09-2017, No. 01210/Wiyung/2017, Luas. 925 M², Asal Hak : Pemberian Hak, Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 30-08-2017 No. 125/HM/BPN.35.78/2017, Penunjuk D.I. 301 : No. 25174/2017 Tgl. 15-09-2017, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 3308/Kelurahan Wiyung, Tanah ini

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, diterbitkan pada tgl. 05 Oktober 2017, pemegang hak tercatat atas nama **JAMAL GHOZI**, dengan catatan :

- PPAT Yati Ningsih, SH, telah minta pengecekan sertifikat tgl. 22-11-2019.
 - Pada tanggal 29-01-2020 dan/jam 10 menit 00 detik 06 telah dicatat Blokir berdasarkan permohonan Sdr. M.Syafi Subakti Kurniawan Kuasa dr PT. AL Ijarah Indonesia Finance dengan alasan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji dengan Putusan No. 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tgl. 02-12-2019 Pengadilan Agama Jakarta Pusat.
3. Bahwa, terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya
4. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Turut Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;
- Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat dimana terhadap jawaban tergugat tersebut oleh Penggugat telah mengajukan replik kemudian dilanjutkan dengan duplik oleh Tergugat yang dilaksanakan secara e-litigasi, yang selengkapnyanya sebagaimana

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dalam berita acara pemeriksaan perkara ini dan dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil posita gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P.1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh ANIES SOENGGAR Dengan JAMAL GHOZI, tertanggal 23 Januari 2019;
2. Bukti P.2 berupa Kwitansi Uang Muka atas Pembelian Batu Permata Natural Pink-Orange Sapphire/ Natural tertanggal 23 Januari 2019;
3. Bukti P.3 berupa Sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB No. GRS2017-078064 (Award No 2058) tanggal 6 Th July 2017 (6 Juli 2017);
4. Bukti P.4 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 7527/Kel. WIYUNG, Surat Ukur No. 01209/Wiyung/2017, tertanggal 28-09-2017, seluas 849 M2 (delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) tertulis nama Pemegang Hak Jamal Ghozi;
5. Bukti P.5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 7528/Kel. WIYUNG, Surat Ukur No. 01210/Wiyung/2017, tertanggal 28-09-2017, seluas 925 M2 (sembilan ratus dua puluh lima meter persegi) tertulis nama Pemegang Hak Jamal Ghozi;
6. Bukti P.6 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 7526/Kel. WIYUNG, Surat Ukur No. 01211/Wiyung/2017, tertanggal 28-09-2017, seluas 898 M2 (delapan ratus sembilan puluh delapan meter persegi) tertulis nama Pemegang Hak Jamal Ghozi;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya kecuali bukti P.3 diajukan tanpa memperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagai tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut yaitu:

1. **HARDOYO, S.E.:**
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada waktu bekerja di Jakarta, di perusahaan Jepang dan dulu pada saat bekerja di perusahaan garment Jakarta;
 - Bahwa saksi tahu dengan Tergugat pada saat ada pembelian batu permata;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;

Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui perkara ini mengenai adanya jual beli batu permata, untuk jenisnya para saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui warna batunya dan bentuk batunya saja;
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan batunya saja;
- Bahwa saksi mengetahui harga batu permatanya seharga Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui warna batu permatanya adalah pink atau merah muda;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi melihat langsung antara Penggugat dengan Tergugat melakukan tanda tangan di Perjanjian Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak membaca isi dalam Perjanjian Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tahu Penggugat menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);
- Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat apabila Tergugat tidak bisa membayar sisa pembelian batu permata pada waktu tertentu, maka Tergugat memberikan jaminan rumah milik Tergugat yang terletak di daerah Graha Family;
- Bahwa saksi ikut menemani Penggugat datang ke rumah Tergugat;
- Bahwa saksi baru pertama kali diajak menemani Penggugat untuk melakukan Jual Beli batu permata tersebut;
- Bahwa saksi ditelpon oleh Penggugat diajak untuk ketemuan di Sutos, terus diajak Penggugat ke rumah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sekarang keberadaan batunya ada dimana.
- Bahwa saksi mengetahui Penjual nya Penggugat, dan Tergugat Pembelinya;
- Bahwa saksi mendapat cerita, Penggugat datang ke Surabaya karena akan melakukan transaksi Jual Beli batu permata;
- Bahwa Jual Beli dilakukan di rumah milik Tergugat, pada tanggal 23 Januari 2019;
- Bahwa para saksi menyaksikan antara Penggugat dengan Tergugat melakukan penandatanganan di perjanjian Jual Beli tersebut;
- Bahwa para saksi mendapatkan cerita dari Penggugat sampai dengan saat ini belum ada pembayaran batu permata dari Tergugat, Penggugat hanya menerima uang muka saja;

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat menceritakan apabila Tergugat tidak membayar sisa pembelian batu permata tersebut, Tergugat menjaminkan rumah milik Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa para saksi melihat batu permata milik Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa para saksi tidak mengetahui batu permata tersebut telah kesingsal/ketelisut;
- Bahwa para saksi mengetahui Istri Tergugat juga ikut tandatangan di perjanjian dan menyetujui untuk Jual Beli batu permata tersebut;
- Bahwa para saksi tidak mengetahui ada sertipikat dari batu permata tersebut;
- Bahwa yang hadir waktu penandatanganan perjanjian tersebut ada Istri Tergugat, Tergugat, Penggugat dan para saksi;
- Bahwa para saksi tidak tahu nama Istri dari Tergugat;

2. VICTORIANUS WIDIYANTOKO;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada waktu bekerja di Jakarta, di perusahaan Jepang dan dulu pada saat bekerja di perusahaan garment Jakarta;
- Bahwa saksi tahu dengan Tergugat pada saat ada pembelian batu permata;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui perkara ini mengenai adanya jual beli batu permata, untuk jenisnya para saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi mengetahui warna batunya dan bentuk batunya saja.
- Bahwa saksi pernah ditunjukkan batunya saja;
- Bahwa saksi mengetahui harga batu permatanya seharga Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui warna batu permatanya adalah pink atau merah muda;
- Bahwa saksi mengetahui ada perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi melihat langsung antara Penggugat dengan Tergugat melakukan tanda tangan di Perjanjian Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak membaca isi dalam Perjanjian Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi tahu Penggugat menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah);

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendapat cerita dari Penggugat apabila Tergugat tidak bisa membayar sisa pembelian batu permata pada waktu tertentu, maka Tergugat memberikan jaminan rumah milik Tergugat yang terletak di daerah Graha Family;
- Bahwa saksi ikut menemani Penggugat datang ke rumah Tergugat;
- Bahwa saksi baru pertama kali diajak menemani Penggugat untuk melakukan Jual Beli batu permata tersebut;
- Bahwa saksi ditelpon oleh Penggugat diajak untuk ketemuan di Sutos, terus diajak Penggugat ke rumah Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sekarang keberadaan batunya ada dimana.
- Bahwa saksi mengetahui Penjual nya Penggugat, dan Tergugat Pembelinya;
- Bahwa saksi mendapat cerita, Penggugat datang ke Surabaya karena akan melakukan transaksi Jual Beli batu permata;
- Bahwa Jual Beli dilakukan di rumah milik Tergugat, pada tanggal 23 Januari 2019;
- Bahwa saksi menyaksikan antara Penggugat dengan Tergugat melakukan penandatanganan di perjanjian Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi mendapatkan cerita dari Penggugat sampai dengan saat ini belum ada pembayaran batu permata dari Tergugat, Penggugat hanya menerima uang muka saja;
- Bahwa Penggugat menceritakan apabila Tergugat tidak membayar sisa pembelian batu permata tersebut, Tergugat menjaminkan rumah milik Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi melihat batu permata milik Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batu permata tersebut telah kesingsal/ketelisut;
- Bahwa saksi mengetahui Istri Tergugat juga ikut tandatangan di perjanjian dan menyetujui untuk Jual Beli batu permata tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada sertipikat dari batu permata tersebut.
- Bahwa yang hadir waktu penandatanganan perjanjian tersebut ada Istri Tergugat, Tergugat, Penggugat dan para saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu nama Istri dari Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T – 1 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 23 Januari 2019 antara ANIES SOENKAR dengan JAMAL GHOZI;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.T. - 1 berupa Buku Tanah Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung, atas nama JAMAL GHOZI.
2. Bukti T.T. - 2 berupa Buku Tanah Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung, atas nama JAMAL GHOZI;
3. Bukti T.T. - 3 berupa Buku Tanah Milik No. 7528/Kelurahan Wiyung, atas nama JAMAL GHOZI.;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi meterai yang cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pihak Turut Tergugat dalam menjawab gugatan penggugat disamping mengajukan sangkalan terhadap dalil – dalil penggugat, telah pula mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat tidak mengenai eksepsi kompetensi Absolut, oleh karena itu eksepsi paraTergugat tersebut akan diperiksa bersama – sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari turut Tergugat terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat, turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung, Buku Tanah Hak Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung dan 7528/Kelurahan Wiyung, kesemuanya pemegang hak tercatat atas nama JAMAL GHOZI.
2. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat adalah Kabur (Obscur Libel), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
 - Turut Tergugat belum melakukan Pencatatan Pelayanan Administrasi Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung, Buku Tanah Hak Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung dan 7528/Kelurahan Wiyung, kesemuanya pemegang hak tercatat atas nama JAMAL GHOZI.
 - Penggugat tidak menjelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Turut Tergugat, sehingga menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini.
 - Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadi tuntutan kepada Turut Tergugat selain untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
3. Bahwa, antara Turut Tergugat dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum terkait dengan obyek yang disengketakan -vide- Putusan MA-RI

Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

No. 415.K/Sip/1975 tanggal 27 Juni 1979. Sehingga Turut Tergugat dengan Penggugat tidak bisa digabungkan dalam satu gugatan.

4. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat adalah Kabur (Obscuur Libel);
- Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan eksepsi, tanggapan eksepsi dalam Replik Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi terkait dengan gugatan kabur, dan Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini , menurut majelis hakim , untuk penentuan pihak dalam suatu surat gugatan adalah sepenuhnya hak Penggugat,sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971, bahwa sesuai azas hukum (acara) perdata, penggugat yang berhak menentukan siapa yang akan digugat ; selanjutnya terkait dengan dalil eksepsi yang menyatakan gugatan kabur, menurut majelis pada pokoknya dalam suatu surat gugatan didalamnya sudah termuat para pihak dengan alamat yang jelas, fondamentum petendi / posita serta serta petitum, dan menyebut dasar hukum dari suatu gugatan, menurut majelis gugatan tersebut dinyatakan memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan diatas menurut majelis hakim, eksepsi turut Tergugat dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa **bertempat di Surabaya**, pada tanggal 23 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebuah batu permata dengan spesifikasi sebagai berikut :
 - Weight 63.24 ct;



- Dimensions 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- Cut modified brilliant/step (7);
- Shape oval;
- Color pink-orange (GRS-type "Sunset");

demikian sesuai dengan sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB (selanjutnya disebut **Barang Objek Perjanjian**);

Bahwa selanjutnya kesepakatan tersebut pada hari yang sama dituangkan dalam **Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019** yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan pada saat dibuatnya perjanjian tersebut Penggugat juga telah menyerahkan **Barang Objek Perjanjian** kepada Tergugat (selanjutnya disebut **Perjanjian**). Karenanya menurut hukum Perjanjian tersebut adalah sah dan mengikat Tergugat.

2. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 (satu) Perjanjian, **harga jual beli yang disepakati adalah sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah)**, dengan cara pembayaran yaitu **uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah)** yang dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yaitu tanggal 23 Januari 2019, dan sisanya **sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) sebagai pelunasan**, akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Juli 2019.
3. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 (empat) Perjanjian, maka untuk menjamin dilakukannya Pelunasan harga jual beli sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat memberikan jaminan berupa :
 - Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung (selanjutnya disebut **Barang Jaminan**).

4. Bahwa ternyata sampai dengan tanggal 23 Juli 2019, Tergugat tidak juga melakukan Prestasinya/ kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) sebagai pelunasan.

Bahwa atas keterlambatan tersebut Penggugat telah melakukan teguran beberapa kali kepada Tergugat, akan tetapi teguran tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat. Bahkan sampai dengan diajukannya gugatan ini Tergugat belum juga memenuhi kewajibannya kepada Penggugat. Karenanya menurut hukum telah cukup alasan untuk menyatakan Tergugat **Wanprestasi**.

5. Bahwa oleh karena Tergugat telah Wanprestasi, menurut hukum :
 - Berdasarkan ketentuan Pasal 4 (empat) Perjanjian, pada intinya Tergugat telah memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan Pengosongan dan membalik nama Barang Jaminan ke atas nama Penggugat.
 - Berdasarkan ketentuan **Pasal 1241 KUH Perdata**, apabila perikatan tidak dilaksanakannya (oleh Tergugat), maka **si berpiutang (Penggugat) boleh**

Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



juga dikuasakan supaya dia (Penggugat) sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang (Tergugat).

Maka :

- Patutlah Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan alas hak kepemilikan atas Barang Jaminan kepada Penggugat.
- Patutlah Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan Barang Jaminan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat.
- Patutlah Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk melakukan peralihan hak atas Barang Jaminan ke atas nama Penggugat.
- Patutlah Tergugat berdasarkan putusan ini memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan haknya, Apabila Tergugat tidak dapat melakukan peralihan hak atas Barang Jaminan ke atas nama Penggugat.
- Patutlah Tergugat dibebani biaya-biaya yang timbul akibat adanya pelaksanaan.

Menimbang bahwa Tergugat pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan dalil:

- Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1, angka 2 dan angka 3 halaman 3 sampai halaman 4, dapat Tergugatanggapi sebagai berikut :

Bahwa memang pada tanggal 23 Januari 2019, telah terjadi jual beli batu permata berupa natural Pink-Orange Sapphire/ Natural Padparadscha seharga Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) antara Penggugat dan Tergugat dengan spesifikasi yaitu sebagai berikut :

- 1) Weight : 63.24 ct;
- 2) Dimensions : 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- 3) Cut : modified brilliant/ step (7);
- 4) Shape : oval;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Colour : Pink-Orange (GRS-type "Sunset");

sesuai dengan Sertipikat/ Gemstone Report yang dikeluarkan Gemresearch Swisslab (GRS), tanggal 6 Juli 2017, Nomor : GRS2017-078064 (Award No. 2058).

Bahwa terhadap jual beli tersebut, Penggugat dan Tergugat bersepakat agar jual beli batu permata tersebut dituangkan dalam Perjanjian Jual Beli, sebagaimana Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019.

- Bahwa atas pembelian batu permata tersebut, Tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) kepada Penggugat dan sisanya (pelunasan) yakni sebesar Rp. 36.000.000.000,00 (tiga puluh enam milyar rupiah) Tergugat menyepakatinya akan membayar/ melunasi selambat-lambatnya pada tanggal 23 Juli 2019 dan untuk menjamin hal tersebut, Tergugat memberikan jaminan kepada Penggugat yakni berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung.

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



3. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 sampai dengan angka 6 halaman 4. Hal ini karena sejak semula tidak ada niatan dari Tergugat untuk tidak melakukan pembayaran sisa/ pelunasan pembelian batu permata tersebut, karena tujuan pembelian batu permata tersebut untuk dijual kembali kepada relasi Tergugat yang nantinya dari hasil penjualan tersebut akan dipergunakan untuk melakukan pembayaran batu permata tersebut yakni sebesar Rp. 36.000.000.000,00 (tiga puluh enam milyar rupiah), akan tetapi, diluar kemampuan atau kehendak dari Tergugat ternyata batu permata tersebut terselip/ kesingsal dan saat ini masih di cari oleh Tergugat, sehingga berakibat sampai dengan saat ini Tergugat belum dapat melakukan pembayaran kepada Penggugat. Untuk itu pula, dengan ini Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan dalil :

Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 7526, 7527 dan 7528/Kelurahan Wiyung, dapat diketahui antara lain :

a. Sertipikat Hak Milik No. 7526/Kelurahan Wiyung, NIB : 12.01.26.01.07616, Letak Tanah : Jl. Golf Famili Timur II E-42, Surat Ukur tgl. 28-09-2017, No. 01211/Wiyung/2017, Luas. 898 M², Asal Hak : Pemberian Hak, Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 30-08-2017 No. 123/HM/BPN.35.78/2017, Penunjuk D.I. 301 : No. 25173/2017 Tgl. 15-09-2017, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 3309/Kelurahan Wiyung, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, diterbitkan pada tgl. 05 Oktober 2017, pemegang hak tercatat atas nama JAMAL GHOZI, dengan catatan:

- PPAT Yati Ningsih, SH, telah minta pengecekan sertipikat tgl. 22-11-2019
- Pada tanggal 29-01-2020 dan/jam 10 menit 00 detik 06 telah dicatat Blokir berdasarkan permohonan Sdr. M.Syafi Subakti Kurniawan Kuasa dr PT. AL Ijarah Indonesia Finance dengan alasan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji dengan Putusan No. 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tgl. 02-12-2019 Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

b. Sertipikat Hak Milik No. 7527/Kelurahan Wiyung, NIB : 12.01.26.01.07614, Letak Tanah : Jl. Golf Famili Timur II E-40, Surat Ukur tgl. 28-09-2017, No. 01209/Wiyung/2017, Luas. 849 M², Asal Hak :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Hak, Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 30-08-2017 No. 124/HM/BPN.35.78/2017, Penunjuk D.I. 301 : No. 25174/2017 Tgl. 15-09-2017, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 3307/Kelurahan Wiyung, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, diterbitkan pada tgl. 05 Oktober 2017, pemegang hak tercatat atas nama JAMAL GHOZI, dengan catatan :

-PPAT Yati Ningsih, SH, telah minta pengecekan sertipikat tgl.22-11-2019.

- Pada tanggal 29-01-2020 dan/jam 10 menit 00 detik 06 telah dicatat Blokir berdasarkan permohonan Sdr. M.Syafi Subakti Kurniawan Kuasa dr PT. AL Ijarah Indonesia Finance dengan alasan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji dengan Putusan No. 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tgl. 02-12-2019 Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

c. Sertipikat Hak Milik No. 7528/Kelurahan Wiyung, NIB : 12.01.26.01.07615, Letak Tanah : Jl. Golf Famili Timur II E-41, Surat Ukur tgl. 28-09-2017, No. 01210/Wiyung/2017, Luas. 925 M², Asal Hak : Pemberian Hak, Dasar Pendaftaran : Surat Keputusan Tgl. 30-08-2017 No. 125/HM/BPN.35.78/2017, Penunjuk D.I. 301 : No. 25174/2017 Tgl. 15-09-2017, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 3308/Kelurahan Wiyung, Tanah ini dipergunakan untuk Rumah Tempat Tinggal, diterbitkan pada tgl. 05 Oktober 2017, pemegang hak tercatat atas nama JAMAL GHOZI, dengan catatan:

- PPAT Yati Ningsih, SH, telah minta pengecekan sertipikat tgl.22-11-2019.

- Pada tanggal 29-01-2020 dan/jam 10 menit 00 detik 06 telah dicatat Blokir berdasarkan permohonan Sdr. M.Syafi Subakti Kurniawan Kuasa dr PT. AL Ijarah Indonesia Finance dengan alasan Gugatan Perbuatan Ingkar Janji dengan Putusan No. 733/Pdt.G/2019/PA.JP, tgl. 02-12-2019 Pengadilan Agama Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab antara Penggugat dengan Tergugat dan turut tergugat yang menjadi pokok persoalan antara penggugat dengan Tergugat adalah :

Apakah Tergugat hingga tanggal 23 Juli 2019. telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) sebagai pelunasan jual beli batu permata berupa

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

natural Pink-Orange Sapphire/ Natural Padparadscha seharga Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) antara Penggugat dan Tergugat dengan spesifikasi yaitu sebagai berikut :

- 1) Weight : 63.24 ct;
- 2) Dimensions : 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- 3) Cut : modified brilliant/ step (7);
- 4) Shape : oval;
- 5) Colour : Pink-Orange (GRS-type "Sunset");

sesuai dengan Sertipikat/ Gemstone Report yang dikeluarkan Gemresearch Swisslab (GRS), tanggal 6 Juli 2017, Nomor : GRS2017-078064 (Award No. 2058). Sesuai dengan Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 163 HIR/1875 KUH Perdata Penggugat berkewajiban membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, kecuali yang telah diakui dan tidak diperselisihkan lagi oleh para pihak, sedangkan Tergugat membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa bila kita mempelajari secara teliti dalil-dalil jawaban tergugat dan turut tergugat, maka dapat dilihat bahwa tergugat dan turut tergugat tidak pernah menyangkal kebenaran dalil yang dikemukakan penggugat tersebut di atas yang menjadi beban pembuktian penggugat ini;

Menimbang, bahwa dengan tidak disangkalnya dalil tersebut oleh tergugat dan turut tergugat, maka tidak menyangkalnya itu dapat dikonstruksikan sebagai suatu pengakuan dari tergugat dan turut tergugat, sehingga sebenarnya dapat diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat hingga tanggal 23 Juli 2019. telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) sebagai pelunasan jual beli batu permata berupa natural Pink-Orange Sapphire/ Natural Padparadscha seharga Rp. 40.000.000.000,00 (empat puluh milyar rupiah) antara Penggugat dan Tergugat dengan spesifikasi yaitu sebagai berikut ;

- 1) Weight : 63.24 ct;
- 2) Dimensions : 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- 3) Cut : modified brilliant/ step (7);

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



- 4) Shape: oval;
- 5) Colour: Pink-Orange (GRS-type "Sunset");

sesuai dengan Sertipikat/ Gemstone Report yang dikeluarkan Gemresearch Swisslab (GRS), tanggal 6 Juli 2017, Nomor : GRS2017-078064 (Award No. 2058). Sesuai dengan Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019

Menimbang, bahwa walaupun tidak disangkalnya dalil penggugat tersebut oleh tergugat dan turut tergugat telah dikonstruksi sebagai suatu pengakuan, namun pengakuan yang demikian bukan suatu pengakuan murni, maka perlu pula dilihat apakah ada alat bukti lain yang mendukung pengakuan tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak akan menilai alat bukti yang diajukan oleh para pihak secara rinci satu persatu tetapi hanya akan mempertimbangkan bukti yang ada relevansinya dengan dalil yang akan dibuktikan, sehingga alat bukti yang tidak dipertimbangkan harus dianggap tidak ada relevansinya dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa guna menguatkan gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P. 1 s/d P. 6 dan 2 (dua) orang saksi sedangkan pihak Tergugat mengajukan satu alat bukti surat yang diberi tanda bukti T. -1 tanpa mengajukan saksi , dan turut Tergugat mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT. -1 sampai dengan TT. 3 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa bukti P.1 yang sama dengan bukti T - 1 membuktikan:

1. Bahwa bertempat di Surabaya, pada tanggal 23 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan jual beli sebuah batu permata dengan spesifikasi sebagai berikut :

- Weight 63.24 ct;
- Dimensions 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- Cut modified brilliant/step (7);
- Shape oval;
- Color pink-orange (GRS-type "Sunset");

demikian sesuai dengan sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB (selanjutnya disebut Barang Objek Perjanjian), yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan pada saat dibuatnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut Penggugat juga telah menyerahkan Barang Objek Perjanjian kepada Tergugat dan telah diterima oleh Tergugat ;

2. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 (satu) Perjanjian, harga jual beli yang disepakati adalah sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah), dengan cara pembayaran yaitu uang muka sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada saat perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat yaitu tanggal 23 Januari 2019, dan sisanya sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) sebagai pelunasan, akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 23 Juli 2019.

3. Bahwa sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 (empat) Perjanjian, maka untuk menjamin dilakukannya Pelunasan harga jual beli sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) oleh Tergugat kepada Penggugat, maka Tergugat memberikan jaminan berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung (selanjutnya disebut Barang Jaminan).

Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa bukti P.- 2 membuktikan bahwa Tergugat atas pembelian sebuah batu permata dengan spesifikasi sebagai berikut :

- Weight 63.24 ct;
- Dimensions 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- Cut modified brilliant/step (7);
- Shape oval;
- Color pink-orange (GRS-type "Sunset");

demikian sesuai dengan sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB telah membayar kepada penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (Empat milyar rupiah) pada tanggal 23 Juli 2019.

Menimbang bahwa bukti P- 3 membuktikan bahwa batu permata dengan spesifikasi sebagai berikut :

- Weight 63.24 ct;
- Dimensions 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- Cut modified brilliant/step (7);
- Shape oval;
- Color pink-orange (GRS-type "Sunset");

demikian sesuai dengan sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB

Menimbang bahwa bukti P.- 4, P – 5, P – 6 membuktikan bahwa tergugat untuk pelunasan pembelian batu permata tersebut telah memberikan jaminan berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung (selanjutnya disebut Barang Jaminan). Telah diserahkan kepemilikannya kepada Penggugat dengan asli dari sertifikat tersebut telah diterima oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa bukti – bukti TT – 1, TT – 2, TT – 3 membuktikan bahwa jaminan berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung:

Menimbang, bahwa dari doktrin hukum ada 4 (empat) macam wanprestasi, yaitu :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi ;

Pada kondisi ini seorang debitur sama sekali tidak melaksanakan atau memenuhi

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



prestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur/orang lain.

2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna ;

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi tidak sempurna.

3. Terlambat memenuhi prestasi ;

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau memenuhi prestasinya tapi terlambat. Lagi-lagi dia harus menjelaskan dan membuktikan bahwa keterlambatannya memenuhi prestasinya ini disebabkan oleh faktor apa, apakah oleh keadaan memaksa (*overmacht*), ataukah karena pihak kreditur juga wanprestasi.

4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;

Pada kondisi ini seorang debitur melaksanakan atau melakukan apa yang dilarang dalam perjanjian untuk dilakukan. Dengan kata lain debitur melakukan hal-hal diluar yang diperjanjikan atau tidak diperjanjikan.

Menimbang, bahwa dalam pasal 1238 Kutab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan :

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Berarti seseorang dapat dikatakan wanprestasi, bila :

1. dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu. Hal ini diartikan adalah peringatan dari Kreditur, yang dalam hal ini adalah Penggugat;
2. harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan

Menimbang, bahwa pasal 1238 Kutab Undang-undang Hukum Perdata tidak bersifat kumulatif, namun bersifat alternative, bila salah satu unsur telah dipenuhi, maka debitur sudah terkwaliifikasi sebagai wanprestasi;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 yang sama dengan bukti T – 1 , dan P-2 , dan keterangan saksi 1 HANDOYO, S.E. dan 2 . VICTORIANUS WIDIYANTOKO yang menerangkan pada pokoknya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para saksi tahu dengan Tergugat pada saat ada pembelian batu permata.
- Bahwa para saksi mengetahui perkara ini mengenai adanya jual beli batu permata. Untuk jenisnya para saksi tidak mengetahui.
- Bahwa para saksi pernah ditunjukkan batunya saja.
- Bahwa para saksi mengetahui harga batu permatanya seharga Rp.40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah).
- Bahwa para saksi mengetahui warna batu permatanya adalah pink atau merah muda.
- Bahwa para saksi mengetahui ada perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat.
- Bahwa para saksi melihat langsung antara Penggugat dengan Tergugat melakukan tanda tangan di Perjanjian Jual Beli tersebut.
- Bahwa para saksi tahu Tergugat menerima uang muka dari Penggugat sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
- Bahwa para saksi mendapat cerita dari Penggugat apabila Tergugat tidak bisa membayar sisa pembelian batu permata pada waktu tertentu, maka Tergugat memberikan jaminan rumah milik Tergugat yang terletak di daerah Graha Family.
- Bahwa para saksi ikut menemani Penggugat datang ke rumah Tergugat.
- Bahwa para saksi baru pertama kali diajak menemani Penggugat untuk melakukan Jual Beli batu permata tersebut.
- Bahwa para saksi ditelpon oleh Penggugat diajak untuk ketemuan di Sutos, terus diajak Penggugat ke rumah Tergugat.
- Bahwa para saksi mengetahui Penjual nya Penggugat, dan Tergugat Pembelinya.
- Bahwa para saksi mendapat cerita, Penggugat datang ke Surabaya karena akan melakukan transaksi Jual Beli batu permata.
- Bahwa Jual Beli dilakukan di rumah milik Tergugat, pada tanggal 23 Januari 2019.

Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para saksi menyaksikan antara Penggugat dengan Tergugat melakukan penandatanganan di perjanjian Jual Beli tersebut.
- Bahwa para saksi mendapatkan cerita dari Penggugat sampai dengan saat ini belum ada pembayaran batu permata dari Tergugat, Penggugat hanya menerima uang muka saja.
- Bahwa Penggugat menceritakan apabila Tergugat tidak membayar sisa pembelian batu permata tersebut, Tergugat menjaminkan rumah milik Tergugat kepada Penggugat.
- Bahwa para saksi melihat batu permata milik Penggugat telah diserahkan kepada Tergugat.

Serta dihubungkan dengan Pengakuan dari Tergugat dapat disimpulkan bahwa antara penggugat dengan Tergugat benar telah terjadi jual beli sebuah batu permata dengan spesifikasi sebagai berikut :

- Weight 63.24 ct;
- Dimensions 25.02 x 19.05 x 13.19 (mm);
- Cut modified brilliant/step (7);
- Shape oval;
- Color pink-orange (GRS-type "Sunset");

sesuai dengan sertifikat/ GEMSTONE REPORT yang dikeluarkan oleh GEMRESEARCH SWISSLAB bertempat di Surabaya, pada tanggal 23 Januari 2019 sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli sebuah batu permata tanggal 23 Januari 2019 yang ditandatangani oleh penggugat dan tergugat, dengan demikian Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 23 Januari 2019 sah dan mengikat penggugat dan tergugat oleh karenanya petitum gugatan penggugat no.2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 yang sama dengan T- 1 dan pengakuan tergugat dalam jawabannya yang menyatakan bahwa karena sejak semula tidak ada niatan dari Tergugat untuk tidak melakukan pembayaran sisa/ pelunasan pembelian batu permata tersebut, karena tujuan pembelian batu permata tersebut untuk dijual kembali kepada relasi Tergugat yang nantinya dari hasil penjualan tersebut akan dipergunakan untuk melakukan pembayaran batu permata tersebut yakni sebesar Rp. 36.000.000.000,00 (tiga puluh enam milyar rupiah), akan tetapi, diluar kemampuan atau kehendak dari Tergugat ternyata batu permata tersebut terselip/ kesingsal dan saat ini masih di cari oleh Tergugat,

Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga berakibat sampai dengan saat ini Tergugat belum dapat melakukan pembayaran kepada Penggugat. Oleh karenanya terbukti bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar lunas kekurangan pembayaran sebesar Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah) sebagai pelunasan, akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat hingga tanggal 23 Juli 2019, yang ternyata sampai gugatan ini diajukan belum dibayar oleh Tergugat, oleh karenanya tergugat dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan ;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh tergugat dan turut tergugat tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Tergugat telah membayar lunas dan belum dibayarnya pelunasan tersebut karena keadaan terpaksa atau (overmacht), ataukah karena pihak penggugat juga wanprestasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka jelas Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi Dan dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya karenanya petitum gugatan penggugat no. 3 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P – 4, P – 5, P – 6 yang sama dengan bukti TT – 1, TT – 2, TT – 3 bahwa jaminan berupa :

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Halaman 34 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketiganya tertulis atas nama JAMAL GHOZI (Tergugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya Kecamatan Wiyung, Kelurahan Wiyung (selanjutnya disebut Barang Jaminan). Telah diserahkan kepemilikannya oleh Tergugat kepada Penggugat dengan asli dari sertifikat tersebut telah diterima oleh Penggugat, dan dipersidangan telah ditunjukkan asli dari ketiga sertifikat tersebut ada pada Penggugat dan sesuai dengan ketentuan Pasal 4 (empat) Perjanjian Jual Beli tanggal 23 Januari 2019 pada intinya Tergugat telah memberikan Kuasa kepada Penggugat untuk melakukan Pengosongan dan membalik nama Barang Jaminan ke atas nama Penggugat. dan Berdasarkan ketentuan Pasal 1241 KUH Perdata, apabila perikatan tidak dilaksanakannya (oleh Tergugat), maka si berpiutang (Penggugat) boleh juga dikuasakan supaya dia (Penggugat) sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang (Tergugat). maka petitum gugatan penggugat no. 4, petitum gugatan penggugat no. 5, petitum gugatan penggugat no. 6, petitum gugatan penggugat no. 7, petitum gugatan penggugat no. 8, dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 9 dalam gugatan Penggugat, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak ada peletakan sita jaminan maka petitum nomor 9 dalam gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 10 dalam gugatan Penggugat, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa pasal 1243. Debitur wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditur bila ia wanprestasi ;

Menimbang bahwa oleh karena biaya penyerahan dan peralihan hak serta balik nama dalam butir ke-6, butir ke-7 dan butir ke-8 diktum. tidak dirinci serta tidak dibuktikan oleh Penggugat dipersidangan, maka mengenai petitum nomor 10 dalam gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak ada peletakan sita jaminan maka petitum nomor 9 dalam gugatan Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat petitum nomor 11 yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi yang diajukan Tergugat atau Pihak Lain, oleh karena, Majelis Hakim melihat tidak adanya alasan hukum yang tepat sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR dan dengan memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 dan No. 4 Tahun 2001 tentang putusan serta merta (uit voerbaar bij voorraad) dan provisionil, maka demi sifat

Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehati-hatian terhadap resiko yang akan timbul dikemudian hari apabila putusan dibatalkan pada tingkat peradilan yang lebih tinggi, maka menurut Majelis Hakim tuntutan penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa karena turut tergugat adalah pihak dalam perkara ini maka demi hukum mereka harus tunduk dan taat pada putusan ini, maka tuntutan penggugat dalam petitum nomor 12 gugatannya adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka, Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara oleh karenanya petitum nomor 13 gugatan penggugat dikabulkan, dan jumlahnya akan Majelis Hakim sebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan selebihnya;

Memperhatikan pasal-pasal Undang Undang dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Jual-Beli tertanggal 23 Januari 2019 sah dan mengikat Tergugat.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan:
 - Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
 - Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana

Halaman 36 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat.

5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

Ke atas nama Penggugat;

6. Memberi ijin/ kuasa kepada Penggugat untuk melakukan peralihan hak atas:

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana

Halaman 37 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;

- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

tersebut kepada Penggugat serta melakukan balik nama pemegang haknya menjadi atas nama Penggugat apabila Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya tidak melaksanakan butir ke-5 diktum di atas;

7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijadikan sebagai dasar Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas:

- Sebidang tanah seluas 849 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01209/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7527 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-40 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 925 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01210/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7528 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-41 Surabaya;
- Sebidang tanah seluas 898 M2, lebih lanjut diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 28 September 2017, Nomor: 01211/Wiyung/2017, sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 7526 beserta bangunan di atasnya, setempat dikenal sebagai bidang tanah dan bangunan di Jalan Golf Famili Timur IIE-42 Surabaya;

atas nama Penggugat;

8. Menghukum Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan alas hak kepemilikan atas Barang Jaminan kepada Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 38 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini dihitung sebesar Rp917.000,00 (sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin, tanggal 21 Desember 2020, oleh kami, Dr. Johanis Hehamony, SH.,MH., sebagai Hakim Ketua, Martin Ginting, SH.,MH. dan Ni Made Purnami, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 719/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 3 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 1 Februari 2021 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Agus Widodo, SH.,MH., Panitera Pengganti dan persidangan tersebut dilaksanakan secara e-litigasi.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua:

Dr. Johanis Hehamony, SH.,MH.

Moch. Taufik Tatas Prihyantono, SH.

Martin Ginting, SH.,MH.

Panitera Pengganti:

Agus Widodo, S.H.,M.H.

Rincian biaya perkara:

- | | | |
|----|----------------------|-------------|
| 1. | Biaya pendaftaran | Rp30.000,- |
| 2. | Biaya Proses (ATK) | Rp85.000,- |
| 3. | Biaya panggilan | Rp750.000,- |
| 4. | Biaya PNPB panggilan | Rp30.000,- |
| 5. | Materai | Rp12.000,- |

Halaman 39 Putusan Perdata Gugatan No.719/Pdt.G/2020/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.
Jumlah

Redaksi

Rp10.000.-

Rp917.000,00 (sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah)

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)