



P U T U S A N

Nomor 943/Pdt.G/2021/PN.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata gugatan pada pengadilan tingkat pertama, yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

RUDY GUNAWAN, Lahir di Malang pada tanggal 14 November 1981, Umur 40 tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pahlawan Trip B-5 Rt. 01 Rw. 10 Kelurahan Oro oro dowo Kecamatan Klojen Kota Malang. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya: AFRIZAL FUAD KAPLALE, S.H., EKIE PRANATA, S.H., RIZA AJI BRATA, S.H., MUSA MOKHARIM, S.H., dan ZAKIYAH NUR ZUROIDAH, S.H., Para Advokat/Pengacara yang tergabung dalam Kantor “AF. KAPLALE & ASSOCIATES ADVOCATES & LEGAL CONSULTANTS” beralamat di Jl. Untung Suropati No. 01 Sidoarjo, Jawa Timur. Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 407/AFK/SK / IX / 2021 tertanggal 14 September 2021. Yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Oktober 2021 Nomor. 5949/HK/X/2021, sebagai ...**PENGUGAT**;

L A W A N :

SUPRIJADI, S.Sos., M.Si., Lahir di Sidoarjo pada tanggal 20 Desember 1954, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat A. Yani Gg. Astra No. 41 RT/RW 006/002, Kel/Desa Nangkaan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, sebagai ... **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Para Pihak yang berperkara serta bukti surat-surat dan keterangan saksi di persidangan;

Hal. 1 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 27 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 29 September 2021 dalam Register Nomor 943/Pdt.G/2021/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. KEDUDUKAN PARA PIHAK

1.1. Bahwa Penggugat merupakan salah satu Pihak yang dalam hal ini adalah Pihak Pembeli persil yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² atas nama TERGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 tertanggal 07 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H.,M.Kn. serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H. ;

1.2. Bahwa Tergugat merupakan Pihak lain yang dalam hal ini adalah Pihak Penjual persil yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² atas nama TERGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 tertanggal 07 Juli 2021 yang dibuat di hadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H.,M.Kn. serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H. ;

2. OBYEK SENGKETA

2.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 tertanggal 07 Juli 2021 serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus

Hal. 2 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



2021 antara Sdr. SUPRIJADI S. S.Sos.,M.Si. dengan Sdr. Rudy Gunawan ;

2.2. Obyek Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m²;

3. ALASAN GUGATAN

Adapun yang menjadi alasan-alasan dan dalil-dalil Penggugat untuk mengajukan Gugatan adalah sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa TERGUGAT merupakan pemegang hak atas persil beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² atas nama TERGUGAT dengan keadaan tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu, dengan tanda-tanda batas sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur Nomor 274 / Dukuh Kupang / 2001, Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² ;
- 3.2. Bahwa TERGUGAT pada akhir Bulan Juni 2020 sedang membutuhkan dana sejumlah Rp. 900.000.000,- (*Sembilan ratus juta rupiah*) untuk menjalankan bisnis kayunya dan menyampaikan terkait kebutuhannya tersebut kepada Sdr. Wedyasmara Windaru yang merupakan seseorang yang ditunjuk oleh PENGGUGAT berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 07 Juli 2020, yang dalam hal ini bertugas untuk mengatur serta menganalisa jual beli tanah yang dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;
- 3.3. Bahwa berkaitan dengan kebutuhannya tersebut, Sdr. Wedyasmara Windaru menawarkan bantuan kepada TERGUGAT untuk memenuhi kebutuhannya dengan menjual persil beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² senilai Rp. 900.000.000,- (*Sembilan ratus juta rupiah*) kepada PENGGUGAT ;
- 3.4. Bahwa melalui kesepakatan antara Sdr. Wedyasmara Windaru dengan TERGUGAT, maka dalam hal ini TERGUGAT menyetujui penawaran

Hal. 3 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Sdr. Wedyasmara Windaru untuk menjual persil beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² senilai Rp. 900.000.000,- kepada PENGGUGAT ;

- 3.5. Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Juli 2020 di hadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H.,M.Kn. dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033, berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² dengan harga jual beli Rp. 900.000.000,- (*Sembilan Ratus Juta Rupiah*) dan disaksikan oleh Sdr. Wedyasmara Windaru, Sdr. Firstian Anggaputra, Sdri. Ellysabeth Dyah Winarti, dan Sdri. Siti Asifah, yang mana nilai jual beli tersebut telah disetujui oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT, dan dibayarkan melalui transfer Bank BCA Atas Nama Suprijadi dengan Nomor Rekening 1200135603 sejumlah Rp. 720.000.000,- (*Tujuh ratus dua puluh juta rupiah*) serta transfer Bank BCA Atas Nama M. Thorik Sahrul Salam dengan Nomor rekening 8630292965 sejumlah Rp. 180.000.000,- (*Seratus delapan puluh juta rupiah*). Bahwa dari fakta hukum yang terurai diatas tindakan PENGGUGAT dalam hal ini telah memenuhi ketentuan di dalam **Pasal 1513 KUHPerdara** yang berbunyi "**Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian**" ;

- 3.6. Bahwa selanjutnya berdasarkan **Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033**, TERGUGAT wajib mengosongkan dari penghuni, menyerahkan tanah dan bangunan beserta kuncinya kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 07 Oktober 2020, dan didalam **Pasal 2 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033** apabila pada waktu paling lambat 07 Oktober 2020 TERGUGAT belum dapat mengosongkan dan menyerahkan tanah serta bangunan di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41 Surabaya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT dikenakan denda uang tunai sebesar

Hal. 4 Putusan No.943/Pdt.G/2021/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)



Rp. 1.000.000.- (*Satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41 Surabaya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², yang dalam hal ini PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengikatkan dirinya dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 tertanggal 07 Juli 2020, sehingga telah memenuhi unsur-unsur di dalam **Pasal 1457 KUHPdata** yang berbunyi "*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*";

3.7. Bahwa berdasarkan dengan **Pasal 606 a Rechtsvordering** yang berbunyi "*Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa.*" Selanjutnya **Pasal 606 b Rechtsvordering** "*Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan dari ter hukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum*";

3.8. Bahwa berkaitan dengan poin 3.7, menurut pandangan **Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia periode tahun 1968 hingga tahun 1974 yakni Prof. R. Subekti, S.H., serta R.Tjitrosoedibio** menyebutkan bahwa uang paksa (*dwangsom*) "*Sebegitu jauh suatu putusan pengadilan memutuskan penghukuman untuk sesuatu lain daripada untuk membayar sejumlah uang, maka dapatlah ditentukan di dalamnya, bahwa si ter hukum tidak/belum memenuhi keputusan tersebut, ia pun wajib membayar sejumlah uang yang ditetapkan dalam putusan itu, uang mana disebut uang paksa. Dengan demikian maka uang paksa ini merupakan suatu alat eksekusi secara tidak langsung.*" Dalam hal ini TERGUGAT diwajibkan untuk membayar uang paksa

Hal. 5 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



- (dwangsom) apabila tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 tertanggal 07 Juli 2020 ;
- 3.9. Bahwa merujuk pada **Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997** yang berbunyi : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*, Dalam hal ini **Guru Besar Ilmu Hukum Agraria Universitas Trisakti, Prof. Boedi Harsono** berpendapat bahwa *"Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dan hak milik atas tanah juga berpindah (beralih) pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut. Jual beli tanah harus diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh Penjual kepada Pembeli, sementara Pembeli pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada Penjual"* ;
- 3.10. Bahwa selanjutnya **Guru Besar Hukum Agraria Universitas Gadjah Mada, Prof. Dr. Maria S.W. Soemardjono, S.H., M.C.L., M.P.A.** berpendapat *"Dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT, pada saat itu juga hak sudah beralih dari Penjual ke Pembeli. Tanpa akta PPAT, jual beli tidak dapat didaftar karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk peralihan hak. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain"* ;
- 3.11. Bahwa pada tanggal 05 Agustus 2021, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H. dibuat Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 031, Akta Kuasa Menjual 032, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 033 tertanggal 07 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H.,M.Kn., serta perubahan pemegang hak menjadi atas nama

Hal. 6 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



PENGGUGAT (RUDY GUNAWAN) pada Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² ;

3.12. Bahwa merujuk pada **Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960**

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi *“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”* ;

Berkaitan dengan hal tersebut, **Guru Besar Ilmu Hukum Universitas Dr. Soetomo yakni Prof. Dr. Irwan Soerodjo, S.H., M.Si.** berpendapat *“Bahwa sehubungan dengan jual beli objek berupa tanah jual beli terjadi pada saat tercapainya kata sepakat dan akta jual belinya telah pula ditandatangani, jual beli tanah didasarkan pada prinsip-prinsip hukum adat yang menganut prinsip bahwa jual beli adalah tunai, terang dan nyata, sehingga pada saat ditanda tangani Akta Jual Beli, maka transaksi atas tanah tersebut dianggap telah final, yaitu pembayaran atas harga jual beli dianggap telah dibayar lunas dan tanah yang diperjual belikan dianggap telah diserahkan oleh Penjual kepada dan telah diterima oleh Pembeli. Oleh karena itu perjanjian jual beli dalam hukum agrarian disebut dengan perjanjian riil”* ;

3.13. Selanjutnya, *“segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat dan di hadapan PPAT dengan menggunakan formulir khusus. Ketentuan ini sifatnya mengikat (dwingend) dengan mengandung konsekuensi bahwa suatu transaksi obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat di bawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT”* ;

3.14. Bahwa mengenai asas terang dan tunai, **Prof. R. Subekti, S.H.** berpendapat *“Jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa*

Hal. 7 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. **Tunai** berarti perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Transaksi atas tanah jenis ini disebut sebagai transaksi perbuatan hukum bersifat dua pihak (*tweezijdige rechtshandeling*) yang pada intinya transaksi dilakukan untuk melakukan pengoperan, penyerahan dengan pembayaran kontan”;

3.15. Bahwa selanjutnya berdasarkan batas waktu yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 033 tertanggal 07 Juli 2020, yakni TERGUGAT telah melampaui dari tanggal 07 Oktober 2020 untuk mengosongkan tanah dan bangunan di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² serta tidak memenuhi kewajibannya membayarkan denda senilai Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan, sehingga berdasarkan fakta tersebut, tindakan TERGUGAT yang tidak mengosongkan tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² merupakan serangkaian perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, dan memenuhi unsur sebagaimana dalam **Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;**

3.16. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan **Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.** Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam Hukum Perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini TERGUGAT tidak memenuhi kewajibannya yakni mengosongkan tanah serta bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal. 8 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² yang telah diperjual belikan dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT ;

3.17. Bahwa dalam hal ini Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 033 tertanggal 07 Juli 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H.,M.Kn. serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H. merupakan perjanjian yang sah dan telah memenuhi semua unsur-unsur dalam **Pasal 1320 KUHPerdata** yang berbunyi : ***“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat : 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu pokok persoalan tertentu, 4. Suatu sebab yang halal”***;

3.18. Bahwa berkaitan dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m², melalui surat kuasa dari PENGGUGAT tertanggal 07 Juli 2020, Sdr. Wedyasmara Windaru mengirimkan somasi tertanggal 16 September 2021 yang bermaksud untuk mengundang TERGUGAT dalam agenda klarifikasi pada tanggal 21 September 2021 di Spazio Business Office, Jl. Mayjen Yono Suwoyo No.Kav.3, Pradahkalikendal, Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur terkait pengosongan tanah dan bangunan tersebut, serta pembayaran denda berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan tertanggal 07 Juli 2020, namun dalam hal ini TERGUGAT tidak memenuhi undangan Sdr. Wedyasmara Windaru ;

3.19. Bahwa selanjutnya, Sdr Wedyasmara Windaru kembali mengirimkan somasi kedua kepada TERGUGAT tertanggal 21 September 2021, dengan tujuan dan maksud yang sama yakni mengundang TERGUGAT untuk hadir guna memberikan klarifikasi pada tanggal 24 September 2021 di Spazio Business Office, Jl. Mayjen Yono Suwoyo No.Kav.3, Pradahkalikendal, Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur, terkait

Hal. 9 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² serta pembayaran denda berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033, namun TERGUGAT dapat dikategorikan beritikad tidak baik, karena dalam hal ini TERGUGAT tidak dapat hadir tanpa adanya konfirmasi kepada Sdr. Wedyasmara Windaru selaku pihak yang ditunjuk oleh PENGGUGAT berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 07 Juli 2020 untuk mengurus proses jual beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT ;

- 3.20. Bahwa PENGGUGAT dalam hal ini berhak untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT dengan didasarkan pada **Putusan Mahkamah Agung Nomor : 305 K/Sip/1971 tertanggal 1971**, dinyatakan "**Bahwa penggugatlah yang bewenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya**, sehingga dalam hal ini PENGGUGAT berhak untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT dengan dasar bahwa TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban berdasarkan dengan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 ;
- 3.21. Bahwa untuk selanjutnya, Gugatan ini diajukan berdasarkan kompetensi relative, yakni letak objek sengketa yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya, yang merupakan Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga **dalam hal ini tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 118 Ayat (3) HIR yang berbunyi : "atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu"**;
- 3.22. Bahwa **untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia sekaligus menjamin Obyek Sengketa tidak berpindah tangan atau beralih ke pihak lain**, selama proses perkara ini berjalan, karena Obyek Sengketa saat ini masih dikuasai oleh TERGUGAT dan ada sangkaan yang beralasan untuk itu, maka sangat beralasan apabila terhadap **Obyek Sengketa Sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan**

Hal. 10 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No :
812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m². Dapatnya
diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag/CB*) Terlebih dahulu
sebelum perkara ini diputus sebagaimana dimaksud dalam **pasal 227**
HIR ;

3.23. Bahwa merujuk pada **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**
Nomor 1230 K/Sip/1980, PENGGUGAT dapat mengajukan Gugatan
atas dasar TERGUGAT tidak bersedia menyerahkan objek sengketa
tersebut kepada PENGGUGAT, dan meletakkan *conservatoir beslag*
serta menyatakan jual beli yang dilakukan adalah sah dan merupakan
hak milik PENGGUGAT. Terhadap penambahan pertimbangan bahwa
PENGGUGAT harus dilindungi karena mempunyai itikad baik dalam
pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan ;

4. DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN

Meletakkan Sita Jaminan atas : **Objek sebidang tanah Sengketa Sebidang
Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor
41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya
Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh
Kupang / Seluas 177 m²;**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Ketua
Pengadilan Surabaya Cq. Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan
memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu tidak segera mengosongkan rumah serta tidak membayar denda berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033;
3. Menyatakan bahwa jual-beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Pengosongan Nomor 033, tertanggal 07 Juli 2020 serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021;
4. Menyatakan PENGGUGAT mutlak selaku pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m²;

Hal. 11 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



5. Memerintahkan TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² dan membayar denda Rp.1.000.000,- terhitung sejak batas waktu yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033;
6. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap harinya, apabila TERGUGAT tidak segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² sejak dibacakannya putusan oleh Majelis Hakim;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan karena perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et Bono*) ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Hadir kuasa hukumnya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasa hukumnya : DEWI NILAM PUTRI LARASATY, S.Psi., S.H., M.H, CLAUDIUS CLEMENS BAHU, S.H, ANGGI WAHYU DEWANTI, S.H, RIZKI AMALIA, S.H, dan STENNY WIDYA ASMARA, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum "SURABAYA LAW OFFICE & Partner" yang beralamat di Jalan Dinoyo XI No. 2 Tegalsari Surabaya. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Oktober 2021 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 04 November 2021 Nomor 6123/HK/XI/2021 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian kepada para pihak yang berperkara melalui mediasi sesuai Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan

Hal. 12 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk KHADWANTO, S.H Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Desember 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban tanggal 14 Desember 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (obzuur libel) karena gugatan penggugat tidak jujur, karena faktanya gugatan penggugat yang sebenarnya bukan jual beli melainkan hutang piutang oleh karena itu jika memang benar faktanya jual beli tentunya begitu terjadi pembayaran Lunas seharusnya dibarengi adanya penyerahan barang/kunci rumah, dan rumah dikuasai pembeli atau rumah dikosongkan, tapi justru sebaliknya rumah masih dikuasai oleh tergugat, dan masih dibuat dikos2kan oleh Tergugat, berarti dalam hal ini penggugat tidak jujur, dan terkesan curang, tidak mempunyai etiket baik.
3. Dan apabila betul Jual Beli Bahwa didalam proses jual beli ada persyaratan yang harus dipenuhi antara lain tahapan yang harus dipenuhi Dari sisi Penjual dokumen yang diperlukan adalah :

PENJUAL :

1. fotokopi KTP
2. NPWP
3. Surat Nikah (Jika sudah menikah)
4. Kartu Keluarga
5. Surat Persetujuan Suami/Istri (Surat persetujuan ini bisa juga dituliskan di Akta Jual Beli)
6. Sertifikat Tanah
7. Surat Tanda Terima Setoran PBB yang asli.

Dari sisi PEMBELI dikoment yang diperlukan adalah :

PEMBELI :

Hal. 13 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



1. KTP
2. Kartu Keluarga Surat Nikah (Jika sudah menikah)
3. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
4. Setelah memenuhi dokumen di atas, datangi kantor PPAT sesuai lokasi di mana propertimu dibeli.
5. Serahkan dokumen-dokumen yang telah dipersiapkan di atas.

Setelah Dokumen tersebut diperiksa kelengkapan dan keabsahannya sebelum penandatanganan AJB berlangsung. Petugas memerlukan waktu beberapa hari untuk memeriksa sertifikat-sertifikat tersebut, dan jika ada AJB maka tidak diperlukan adanya PPJB (perikatan/ikatan Perjanjian Jual Beli) jika ada PPJB maka Jual beli ini sudah bisa dipastikan dengan jelas dan terang hal ini bukan jual beli yang benar melainkan masih ada masalah jual beli ini dengan cara :

1. Jual beli ini melalui cicilan/kredit
2. Jual beli ini melalui hutang piutang
3. Atau dan lain-lain.
4. Dan permasalahan telah selesai baru bisa dibuatkan AJB.

Dan Setelah itu :

4. Penandatanganan AJB

Setelah sertifikat tanah sudah terverifikasi, dan seluruh biaya pajak sudah dibayarkan, maka penandatanganan [Akta Jual Beli](#) tanah sudah bisa dilakukan. Baik penjual maupun pembeli wajib hadir pada proses ini ;

Proses penandatanganan ini juga harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi ;

Biasanya berasal dari kantor PPAT tersebut, atau dua pegawai notaris jika melalui notaris. Setelah AJB ditandatangani, maka transaksi jual beli rumah tersebut sudah dikatakan sah secara hukum ;

Apakah proses jual beli ini tergugat sudah melakukan hal tersebut diatas pada nomor 4, jika tergugat belum pernah menghadap Notaris atau menghadap Kantor Pertanahan maka jual beli itu belum bisa dikatakan sah dan benar ;

CIRI-CIRI PROSES JUAL BELI YANG BENAR :

1. Penjual memperlihatkan dokument Tanah/Rumah yang mau dijual



ditunjukkan kepada Pembeli ;

2. Jika penjual dan pembeli sudah sepakat transaksi jual beli dilakukan dengan penentuan harga ;
3. Jika Pembeli membayar dengan harga yang disepakati maka penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat ;
4. Seketika itu juga kunci diserahkan kepada pembeli dan rumah dikosongkan maka segera rumah ditinggalkan ;
5. Dan jika masih penuh barang maka penjual minta beberapa waktu untuk mengosongkan rumah tersebut kepada pembeli Inilah ciri-ciri jual beli yang benar dan sah ;

Tapi sebaliknya Jika penjual rumah sertifikat masih dikuasai penjual, jika ada surat kuasa jual, jika masih ada Ikatan Jual Beli, jika penjual rumah masih berbulan-bulan tidak pindah dan bahkan bertahun-tahun belum meninggalkan rumahnya, sebelum tanda tangan AJB pembeli Cek Lokasi, memastikan tetangga sebelah Barat milik siapa, Sebelah selatan milik siapa, sebelah Utara milik siapa, sebelah timur milik siapa, dan ukur ulang. Jika hal ini tidak dilakukan inilah ciri-ciri jual beli yang dinamakan terpaksa tidak beretikad baik, karena jual beli yang diawali adanya hutang piutang sering terjadi yang diakhiri dengan perampasan hak yang seolah-olah telah terjadi jual beli, bahwa jual beli ini tidak ada dan tidak benar, dan penggugat hanya menyebutkan nomor sertifikat dan luas tanah berdasarkan sertifikat yang sudah ditangan penggugat, karena tergugat secara fakta tidak menjual dan awalnya hutang piutang, karena memang awalnya hutang piutang dan kemudian berpindah tangan dengan cara yang tidak beretikad baik tidak wajar maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima ;

Bahwa benar jika tergugat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan perbuatan melawan hukum yang mana, karena tergugat tidak pernah menjual rumah itu tapi tergugat akui memang benar hutang kepada penggugat ;

Bahwa Tergugat awalnya pinjam uang sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) kepada Bapak Rudy Gunawan, tapi sama Bapak Rudy Gunawan dikirim melalui transfer sebesar kurang lebih Rp.720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah),- karena dipotong biaya Notaris, bunga pinjaman dan mediator seluruhnya sebesar Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta

Hal. 15 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



rupiah) dan akte piutang dibawak oleh Notaris, Targugat tidak diberikan surat-surat apa apa hal ini kalau tergugat tahu bahwa penggugat sudah ada niat atau ada terencana untuk melakukan hal-hal yang buruk terhadap tergugat jelas tergugat menolak, Cuma karena tergugat tidak mengerti saja rencana itu, dan kenyataannya rencana jahat ini terbukti bahwa benarrencana itu sekarang menjadi kenyataan yang tiba-tiba penggugat mengatakan sudah membeli rumah tergugat dengan memakai AJB, tapi kalau pakai AJB mengapa masih ada Perjanjian Ikatan Jual Beli, kalau AJB itu masih ada Perikatan Jual Beli tentunya belum bisa menjadi AJB, karena Perikatan Perjanjian Jual Beli itu masih ada dan masih melekat maka menunjukkan adanya kebenaran bahwa itu rumah diawali adanya hutang piutang yang belum terselesaikan bukan jual beli yang beretiket baik. Karena Jual beli ini tidak beretiket baik maka tergugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, Tergugat mohon Gugatan penggugat dikesampingkan seluruhnya atau ditolak atau gugatan penggugat tidak diterima ;

Bahwa benar tergugat dalam mediasi tergugat sanggup membayar hutang-hutangnya tergugat, tapi penggugat mengatakan tidak menjual rumahnya hal ini terbalik, yang pantas mengatakan tidak menjual rumahnya seharusnya Tergugat, maka yang lebih tepat dikatakan wanprestasi adalah penggugat, jadi gugatan penggugat kepada Tergugat bukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah salah alamat, karena tergugat bersedia membayar hutang-hutangnya tergugat ;

Bahwa dimana letak kesalahan tergugat apakah tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, kalau memang tergugat melakukan perbuatan melawan hukum perbuatan yang mana yang merugikan penggugat, mengapa penggugat tidak menjelaskan tentang kesalahan tergugat tentang perbuatan melawan hukum ;

Bahwa jika tergugat dianggap telah wanprestasi mengapa penggugat tidak menjelaskan dalam gugatan penggugat kalau tergugat wanprestasi ;

Dalam hal ini terjadi hutang piutang bahwa Tergugat adalah sebagai Debitur dan penggugat sebagai kreditur, dalam masalah antara penggugat dengan tergugat adalah hutang piutang bukan jual beli ;

Dalam masalah hutang piutang antara tergugat dan penggugat, dalam hal ini tergugat yang pinjam uang maka disebut Debitur dan penggugat yang

Hal. 16 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



meminjamkan uang maka disebut sebagai kreditur, dalam masalah hutang piutang tentu dibuatkan perjanjian yang kemudian dibuatkan perjanjian fidusia yang kedua belah pihak menghadap ke Notaris dibuatkan perjanjian yang disebut perjanjian fidusia dalam perjanjian fidusia artinya ada jaminan, dalam hal ini yang dijaminan adalah sertifikat. Yang artinya :

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan **bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda**. seperti yang dimaksud pasal 1 angka 1 UU No.42/1999 ;

Artinya yang telah diterangkan tergugat seperti yang dimaksud pasal 1 angka 1 UU No.42/1999. adalah seperti yang tergugat alami bahwa memang benar tidak ada jual beli yang ada adalah hutang piutang dengan bukti yang nyata bahwa sampai saat ini benda/rumah tergugat sampai saat ini masih dalam penguasaan tergugat, yang berarti memang benar perkara ini adalah perkara hutang piutang bukan jual beli seperti yang dikatakan penggugat dalam gugatannya penggugat adalah tidak benar ;

Berkaitan dengan objek fidusia tetap berada dalam penguasaan pemilik benda ini, **Pasal 20 UU 42/1999** mengatur sebagai berikut :

Jaminan Fidusia tetap mengikuti Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia ;

Dalam **Penjelasan Pasal 20 UU 42/1999** disebutkan bahwa ketentuan ini mengikuti prinsip "*droit de suite*" yang merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (*in rem*) ;

Jadi, benda milik debitur yang dijaminan secara fidusia tetap ada pada penguasaan debitur tersebut, yang artinya gugatan penggugat dalam gugatannya bahwa penggugat mendapatkan rumah itu bukan jual beli tetapi tergugat hutang uang kepada penggugat, jadi yang melakukan perbuatan hukum bukan tergugat melainkan penggugat yang melakukan wanprestasi, dan sekarang tergugat bersedia mengembalikan hutangnya kepada penggugat ;

Dalam **Penjelasan Pasal 20 UU 42/1999** disebutkan bahwa ketentuan ini mengikuti prinsip "*droit de suite*" yang merupakan bagian dari peraturan perundang-undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas

Hal. 17 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



kebendaan (*in rem*) ;

Jadi, benda milik debitur yang dijaminakan secara fidusia tetap ada pada penguasaan debitur tersebut ;

Maka Penggugat tidak bisa melakukan eksekusi karena tergugat bersedia membayar hutang- hutangnya, kecuali debitur cidera janji, maka menurut **Pasal 15 ayat (3) UU 42/1999**, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri ;

Namun patut diperhatikan bahwa frasa “cedera janji” bertentangan dengan [Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945](#) dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa adanya cedera janji **tidak ditentukan secara sepihak** oleh kreditur melainkan atas dasar kesepakatan antara kreditur dengan debitur atau atas dasar upaya hukum yang menentukan telah terjadinya cedera janji. Hal ini sebagaimana diputus oleh **Mahkamah Konstitusi** dalam [Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor18/PUU-XVII/2019](#) (hal. 125) ;

Selain itu, menurut **Frieda Husni Hasbullah** dalam bukunya *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak yang Memberi Jaminan Jilid II* (hal. 79), salah satu ciri jaminan fidusia adalah kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya, yaitu apabila setelah melalui kesepakatan para pihak, pihak pemberi fidusia cedera janji. Oleh karena itu, dalam UU 42/1999 dipandang perlu diatur secara khusus tentang eksekusi jaminan fidusia melalui lembaga parate eksekusi ;

Apabila debitur atau pemberi fidusia, setelah disepakati para pihak, dipandang cedera janji (wanprestasi), eksekusi terhadap objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara yang terdapat dalam **Pasal 29 ayat (1) UU 42/1999**, yaitu : Apabila debitur atau Pemberi Fidusia cidera janji, eksekusi terhadap Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) oleh Penerima Fidusia;
- b. penjualan Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak ;

Hal. 18 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Berdasarkan penjelasan tersebut, maka cara-cara eksekusi benda yang menjadi objek jaminan fidusia, yaitu:

1. pelaksanaan titel eksekutorial;
2. **menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum;**
3. penjualan di bawah tangan ;

Dalam fakta hukum pihak debitur tidak ada cedera janji, maka tidak dapat dilakukan eksekusi. Salah satu caranya adalah menjual barang yang menjadi objek jaminan fidusia melalui pelelangan umum. Penjualan di bawah tangan dilakukan **hanya jika** dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak ;

Bahwa benar penggugat melakukan gugatannya kepada Tergugat hal ini berarti secara tidak langsung mengakui dan menunjukkan bahwa penggugat dan tergugat masih ada hubungan hukum, kalau memang penggugat membeli dengan cara jual beli yang beretiket baik maka penggugat setelah membayar lunas kepada tergugat mengapa harus melakukan gugatan, mengapa tidak langsung menerima kunci dan menepatinya saja ;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (*obscur libel*), hal mana terlihat dari: Bahwa apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang Letak objek tanah yang disengketakan adalah tidak jelas dan tidak terang, karena tidak menyebutkan secara tegas dimana lokasi yang sebenarnya objek tanah sengketa tersebut berada ;
5. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah sebelah Utara milik siapa, sebelah Barat milik siapa, sebelah selatan milik siapa, sebelah Timur milik siapa tidak dijelaskan dan tidak terang.
6. Bahwa penggugat tidak memeriksa Lokasi tanah untuk diukur ulang karena demikian maka menjadi jelas bahwa penggugat menyebut dirinya sebagai pemilik rumah yang tidak beretiket baik, karena itu tergugat mohon kepada Majelis Hakim Agar mengabaikan gugatan penggugat seluruhnya ;
7. Bahwa kedudukan hukum Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, hal mana dikarenakan objek tanah yang dimiliki oleh Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. : 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat berdasarkan akte perjanjian jual beli ikatan jual beli nomor Nomor.031, Akte kuasa menjual nomor032,

Hal. 19 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



akte perjanjian pengosongan nomor 033 tertanggal 07 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Ardiyan Pramono Van Wignyodigdo.SH.MKn, serta akte jual beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah Alexandra Pudentiana Wignyodigdo, SH. Mengapa dalam gugatan penggugat tidak disebutkan adanya perikatan perjanjian akte Jual- beli yang masih mengikat dan melekat, jelas hal ini belum bisa menjadi akta jual beli. Dan jika terjadi akte jual beli jelas hal ini didapatkan dengan cara akal-akalan dan tidak jelas. Dengan etikat tidak baik ;

8. Bahwa penggugat mengaku telah membeli rumah tersebut sesuai dengan nomor 7, dalam hal ini kelihatan sekali kecurangan penggugat yang tidak ber etikat baik, jika penggugat memang sebagai pembeli/pemilik tanah dan bangunan tersebut mengapa harus ada akte ikatan perjanjian jual beli, dan kalau memang perikatan perjanjian jual beli diartikan pembelian dengan sistem cicilan/kredit maka berapa kali penggugat melakukan cicilan/kredit pembayaran ke tergugat, maka penggugat harus membuktikan bukti cicilan atau kredit, jika memang benar penggugat sebagai pembeli yang beretikat baik maka tidak perlu adanya akte ikatan perjanjian jual beli, hal ini terbukti dengan adanya akte perjanjian ikatan jual beli, jelas dan terang hal ini bukan jual beli beretikat baik melainkan jual beli dengan kecurangan dan kebohongan ;
9. Artinya akte ikatan perjanjian jual beli maka penggugat dalam hal ini membelinya dengan cara mencicil atau kredit, sehingga cicilan penggugat ke tergugat sudah dilakukan berapa kali, dan penggugat harus dapat menunjukan bukti kwitansi cicilan, karena penggugat mempunyai akte ikatan jual beli berarti beli rumah tersebut dengan cara mencicil. Jika penggugat tidak dapat menunjukan bukti cicilannya, maka hal ini menunjukan bukan jual beli melainkan adanya hutang piutang ;
10. Bahwa benar Penggugat dalam gugatannya menggugat tergugat dengan dugaan/prasangka perbuatan melawan hukum adalah tidak benar, karena perkara ini bukan jual beli yang tergugat tidak bayar tapi rumah penggugat ditempati tergugat fakta hukumnya bukan seperti itu yang benar justru penggugat dalam hal memberikan hutang sudah mempunyai etikat tidak baik karena terbukti semua bukti-bukti transaksi antara penggugat dan

Hal. 20 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



tergugat, tergugat tidak pernah diberi bukti transaksi hutang dari penggugat, kalau memang adanya akte jual beli, mengapa adanya perikatan perjanjian jual beli, karena hal ini penggugat sudah mempunyai niat dengan etikat tidak baik dan menyembunyikan/dokumen asli kepada tergugat, karena hal ini kelihatan niat etikat tidak baik semakin jelas, maka tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan penggugat kepada tergugat sebagai pelaku Perbuatan Melawan hukum karena tergugat tidak terbukti kerugian kepada penggugat ;

11. Bahwa penggugat tidak benar mengajukan gugatan penggugat perbuatan melawan hukum kepada Tergugat, karena tergugat tidak melakukan pelanggaran undang- undang, justru yang semestinya gugatan ini diajukan dengan gugatan wanprestasi, karena jika ada pelanggaran maka yang dilanggar adalah perjanjian seseorang. Dalam hal ini penggugat harus membuktikan pelanggaran yang dilakukan oleh tergugat, karena gugatan penggugat ini kabur (Obzuur libel) tidak jelas tidak mempunyai legal standing maka tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;

12. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, kerena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat . Dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam hal memiliki tanah/rumah tersebut telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku. Dengan tidak menggambarkan secara jelas bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat. Maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima;

Selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dalam putusan dengan Amar sebagai berikut:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Hal. 21 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



DALAM KONVENSI :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Konvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini;
3. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat pada dalil gugatannya, pada dasarnya Tergugat tidak pernah melakukan jual beli kepada penggugat dengan sertifikat No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat, kalau tergugat hutang memang tergugat akui dan sekarang tergugat siap untuk membayar hutang tergugat. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat dapat ditolak;
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak mempunyai lagal standing sama sekali, hal mana dikarenakan keberadaan Sertifikat Hak Milik No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat patut dipertanyakan keabsahannya?

Apakah memang benar dikeluarkan oleh instansi terkait, karena bila dilihat secara hukum dasar sertifikat No.: No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat didasarkan kepada Gambar Tanah yang bukan dibuat oleh instansi terkait dan juga dasar perolehan haknya tidak jelas. Disamping itu juga letak objek tanahnya tidak dijelas dan terang dimana letak posisi tanah yang sebenarnya, Penggugat dalam hal menempatkan lokasi tanahnya hanya didasarkan hasil dari apa yang sudah ada, Hal mana sangat berbeda dengan status lokasi kepemilikan tanah Hak milik Tergugat. Oleh karenanya cukup beralasan hukum gugatan Penggugat Patut untuk ditolak;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat sebagai pemilik rumah dengan akte jual-beli, kalau memang penggugat membeli kepada tergugat mengapa harus ada akte ikatan perjanjian jual beli, karena adanya akte ikatan jual beli menunjukan jual beli rumah ini masih ada masalah yang belum terselesaikan. Pada prinsipnya Tergugat tidak pernah mengakui keberadaan adanya jual beli dengan sertifikat hak Milik No.: No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat
6. Bahwa tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta diletakkan

Hal. 22 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Sita Jaminan atas tanah objek yang disengketakan. Karena tanah objek yang disengketakan adalah bukan Hak milik Penggugat, melainkan milik Tergugat berdasarkan bukti kepemilikan Hak atas tanah sertifikat No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat. untuk itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita mana patut untuk ditolak;

7. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat tetap menolaknya;
8. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki bidang tanah berdasarkan sertifikat Hak Milik No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat yang dikuasai/dijaminkan sebagai hutang bukan dikuasai oleh penggugat karena jual beli, dengan batas-batasnya dalam gugatan penggugat tidak disebutkan secara jelas dan terang. Sertifikat Hak milik No.: 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Utara berbatasan dengan :
 - b. Selatan berbatasan dengan :
 - c. Barat berbatasan dengan :
 - d. Timur berbatasan dengan :

Padahal untuk memastikan kepastian hukum penggugat harus mengetahui dan membuktikan cek lokasi untuk memastikan bukti kepemilikan berdasarkan keterangan dari tetangga-tetangganya ;

3. Bahwa sejak Rumah itu milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengurus dan mengelola rumah tersebut dan tidak pernah dijual. Pada saat itu tidak pernah ada gangguan dari siapapun juga ;
4. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dikemudian hari, yang dikhawatirkan akan dialihkan atau dipindah tangan kepada orang lain, maka sudah sepatutnya secara hukum dimohonkan kepada Bapak Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat meletakkan

Hal. 23 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah objek yang disengketakan:

5. Bahwa untuk supaya Para Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu juta Rupiah*) setiap harinya ;
6. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi ;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat Konvensi serta gugatan Penggugat Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah atas rumah tersebut dengan sertifikat nomor 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat ;
3. Menyatakan terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai sertifikat milik Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik No. 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat bahwa penggugat konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan wanprestasi ;
4. Tergugat konvensi/penggugat rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar penggugat konvensi/tergugat Rekonvensi untuk

Hal. 24 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan sertifikat tanah/rumah no. 812 Kelurahan Dukuh Kupang Luas.177m2 atas nama Tergugat Konvensi ;

5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding dan Kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi Putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya tertanggal 21 Desember 2021, dan terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat telah menanggapi dengan dupliknya tertanggal 04 Januari 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil – dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat – surat yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat kuasa pengosongan persil yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII 41 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat pernyataan pengosongan rumah tanggal 7 Oktober 2020 yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII 41 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², diberi tanda P-2;
3. Fotocopy surat pernyataan serah terima rumah tanggal 7 Oktober 2020 yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII 41 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 031 tanggal 7 Juli 2020, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 033 tanggal 7 Juli 2020, diberi tanda P-5;

Hal. 25 Putusan No.943/Pdt.G/2021/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)



6. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tanggal 5 Agustus 2021, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 032 tanggal 7 Juli 2020, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Kwitansi pembelian rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang XVII Nomor 41 Surabaya atas Sertipikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 M-2 sejumlah Rp. 900.000.000,00 dari Sdr. Rudy Gunawan tertanggal 7 Juli 2020, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Kwitansi No.000147 tertanggal 13 Juli 2021 untuk pembayaran AJB, Validasi, ceking, balik nama, PNBP, verifikasi, SSP, SSB sejumlah Rp. 81.103.125,00, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 812 Desa/Kelurahan Dukuh Kupang Surat Ukur Tgl.09-05-2001 No.274/Dukuh Kupang/2001 Luas 177 M2 atas nama pemegang hak RUDY GUNAWAN, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 7 Juli 2020 tentang pembayaran, diberi tanda P-11;
12. Printout bukti transfer, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy foto transaksi jual beli, diberi tanda P-13;
14. CD Video transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-14;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 yang merupakan fotocopy dari fotocopy, bukti bertanda P-12 yang merupakan Printout, bukti bertanda P-14 yang merupakan Video yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan dan kesemua bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat selain telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga telah mengajukan Saksi-saksi (*witnesses*) sebagai berikut :

1. **Saksi FIRSTIAN ANGGAPUTRA**, yang menerangkan dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Sdr. Rudy Gunawan (Penggugat) dan Sdr. Supriadi (Tergugat) dalam kaitan proses transaksi jual beli asset;

Hal. 26 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. Supriadi (Tergugat) karena proses jual beli dan sekaligus bertemu Sdr. Supriadi (Tergugat) pada saat setor berkas di Notaris sekitar tahun 2020 sekitar bulan Juni – Juli, dan rumah milik Tergugat tersebut dijual dengan harga 900 juta, berkas meliputi: Sertipikat, Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk pemilik tujuannya untuk cheking pertama;
- Bahwa saksi bertemu dengan Sdr. Supriadi (Tergugat) pada proses jual beli rumah tersebut dan bertemu pada saat check lokasi dan setor berkas di Notaris dan pada saat menyetor berkas ke Notaris yakni setor sertifikat tujuannya di cekkan di Notaris dan disamakan data – data oleh si pemilik (Tergugat);
- Bahwa kesepakatan jual beli tersebut hingga melalui tahap pengecekan di BPN dan setelah selesai ditentukan akad di Notaris, dan notaris yang dipilih yakni Notaris Ardyan Pramono;
- Bahwa pada saat akad akta jual beli di Notaris Ardyan Pramono dan dibacakan oleh Notaris, dan dihadiri oleh Staff Notaris, Sdr. Rudy Gunawan (Penggugat), saksi dan rekan saksi sekantor, Sdr. Supriadi (Tergugat) beserta istri;
- Bahwa antara Rudy Gunawan (Penggugat) dan Sdr. Supriadi (Tergugat) kedua belah pihak menandatangani akad jual beli tersebut dan berkas jual beli tersebut yakni ikatan jual beli, kuasa jual, akta perjanjian pengosongan, AJB dan kuasa jual diberikan pada pembeli (Penggugat);
- Bahwa proses pendistribusian uang pembayaran dilakukan dengan cara transfer;
- Bahwa proses pembuatan AJB dilakukan di Notaris Ardyan Pramono;
- Bahwa terkait uang sebesar 180 juta dipergunakan untuk fee agent dan lain-lain karena saksi yang mengurus proses jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat – surat yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bermaterai cukup sebagai berikut:

- Printout rekening koran dari Bank BCA No. Rekening : 1200135683 atas nama SUPRIYADI, diberi tanda T – 1 ;

Hal. 27 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Menimbang, bahwa surat-surat bukti tersebut merupakan Printout dan kesemua bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat selain telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagaimana disebutkan di atas, juga telah mengajukan Saksi-saksi (*witnesses*) sebagai berikut:

1. Saksi HENDRO GUNAWAN, yang menerangkan dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi Hendro tidak mengenal Bapak Rudi Gunawan (Penggugat) dan mengenal Bapak Suprijadi (Tergugat). Saksi mengenal bapak Suprijadi sebagai Orang tua kandung, di dalam permasalahan ini awalnya dari keterlibatan saksi sendiri dengan Fee marketing dana talangan, bukan dengan broker jual beli rumah;
- Bahwa pada awalnya saksi mencari Pinjaman dari beberapa Bank kemudian saksi bertemu dengan Saudara Tomy dari Bank CCB, yang mana Saudara Tomy ini merupakan suami dari Saudari Maya. Kemudian Saudari Maya menawarkan solusi Dana Talangan kepada saksi;
- Bahwa saksi menolak jika dalam perjanjian Dana Talangan tersebut disebutkan sebagai Jual Beli dan menolak untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) walaupun dengan alasan hanya untuk pengamanan saja. Dan menurut saya dana talangan yang diterima oleh Pak Suprijadi sebesar Rp 720.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) sehingga proses pinjaman dana talangan ini sempat ingin saya batalkan;
- Bahwa dalam hal dana talangan pihak dari bapak Suprijadi sudah membayar Bunga pinjaman nya dengan di potongkan uang sebesar Rp.180. 000.000,- (Seratus delapan Puluh Juta Rupiah),3 (tiga) bulan kedepan, dengan di potongkan langsung dan sekalian pembayaran fee broker;
- Bahwa didalam proses dana talangan tidak pernah ada kesepakatan Jual beli ataupun yang terjadi dalam perjanjian, hanya sebagai Ikatan Jual Beli gantung yang sifatnya hanya sementara, dan bilamana timbul permasalahan akan ada pembicaraan lebih lanjut;

Hal. 28 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



- Bahwa tidak adanya nama Rudi Gunawan dalam proses ini, karena yang mentransfer uang sebesar Rp. 720.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah), di transfer atas nama Yashinta bukan Rudi Gunawan;
- Bahwa didalam hal ini tidak pernah ada Kuasa jual atau perjanjian apapun selain Perjanjian Piutang dan Ikatan Jual Beli Gantung yang di minta oleh pihak di Peminjam uang atau Dan Talangan;
- Bahwa saya pernah membatalkan perjanjian piutang /dana talangan, akan tetapi pihak dari Penggugat mengejar terus dan merayu agar bisa di laksanakan pinjaman ini dan akan mempermudah jalan nya proses pinjaman;
- Bahwa dalam hal ini pihak Tergugat (bapak Suprijadi) tidak menerima 1 (satu) akte pun walaupun sudah pernah di minta berkali –kali;

2. Saksi NOVI MAYA ANGGRAINI, yang menerangkan dipersidangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak mengenal Bapak Rudi Gunawan (Penggugat) dan mengenal Bapak Suprijadi (Tergugat);
- Bahwa saksi yang mempertemukan Pak Suprijadi dengan pihak Pak Rudi Gunawan yang bernama Saudara Boni, dan itu pun hanya 2x (dua kali) pertemuan saja, termasuk ketika menghadap di kantor Notaris;
- Bahwa mereka bertemu untuk Dana Talangan dengan bunga sebesar 28%, dimana Uang yang terima oleh pak Suprijadi sebesar Rp 720.000.000,- (Tujuh Ratus Dua Puluh Juta Rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah pak Suprijadi pernah melakukan pembayaran cicilan hutang atau belum karena dalam hal ini saksi hanya berperan untuk membantu mencarikan Dana Talangan. Pada waktu proses di kantor Notaris saksi ikut hadir akan tetapi saksi hanya menunggu di ruang tunggu kantor Notaris dan tidak ikut masuk kedalam ruangan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk pemeriksaan perkara pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tanggal 15 Februari 2022 dan kesimpulan tersebut tidak perlu dimuat kembali dalam uraian putusan ini, cukup menunjuk kesimpulan dalam Berita Acara Persidangan sebagai bagian tidak terpisahkan dalam uraian putusan ini;

Hal. 29 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan pihak Tergugat tidak mengajukan apa-apa lagi sehingga akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya dan ringkasnya putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan (BAP) dianggap telah termuat pula dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi dari Tergugat adalah sebagaimana terurai dengan jelas dalam suratjawabannya ;

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menilai/mempertimbangkan sepanjang hal-hal yang menyangkut eksepsi sebagaimana Pasal 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg, sebagaimana alasan Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), atau disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), dimana dalam prakteknya suatu surat gugatan dapat dikatakan kabur atau gelap isinya apabila gugatan tersebut mengandung :

1. Gugatan yang tidak jelas dasar hukumnya ;
2. Gugatan yang dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas ;
3. Gugatan yang tidak jelas objek sengketa :
 - Tidak disebutkan batas-batas objek sengketa (tanah);
 - Luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat;
 - Tidak disebutkannya letak tanah; dan
 - Tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat.
4. kerugian tidak dirinci ;
5. Petitum gugatan tidak jelas ;

Hal. 30 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



6. Posita dan petitum saling bertentangan (Masalah *posita wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan Tergugat dalam mengajukan eksepsi yang pada pokoknya antara lain sebagai berikut :

- ✓ GUGATAN PENGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (obzuur libel) ;

Karena gugatan penggugat tidak jujur, karena faktanya gugatan penggugat yang sebenarnya bukan jual beli melainkan hutang piutang oleh karena itu jika memang benar faktanya jual beli tentunya begitu terjadi pembayaran Lunas seharusnya dibarengi adanya penyerahan barang/kunci rumah, dan rumah dikuasai pembeli atau rumah dikosongkan, tapi justru sebaliknya rumah masih dikuasai oleh tergugat, dan masih dibuat dikos2kan oleh Tergugat, berarti dalam hal ini penggugat tidak jujur, dan terkesan curang, tidak mempunyai etiket baik.

- ✓ Bahwa Tergugat lebih tepat dikatakan wanprestasi jadi gugatan Penggugat kepada Tergugat bukan gugatan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa benar tergugat dalam mediasi Tergugat sanggup membayar hutang-hutangnya Tergugat, tapi Penggugat mengatakan tidak menjual rumahnya hal ini terbalik, yang pantas mengatakan tidak menjual rumahnya seharusnya Tergugat, maka yang lebih tepat dikatakan wanprestasi adalah Penggugat, jadi gugatan Penggugat kepada Tergugat bukan gugatan perbuatan melawan hukum adalah salah alamat, karena tergugat bersedia membayar hutang-hutangnya tergugat ;

Bahwa dimana letak kesalahan tergugat apakah tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, kalau memang tergugat melakukan perbuatan melawan hukum perbuatan yang mana yang merugikan penggugat, mengapa penggugat tidak menjelaskan tentang kesalahan tergugat tentang perbualan melawan hukum ;

Bahwa jika tergugat dianggap telah wanprestasi mengapa penggugat tidak menjelaskan dalam gugatan penggugat kalau tergugat wanprestasi ;

Dalam hal ini terjadi hutang piutang bahwa Tergugat adalah sebagai Debitur dan Penggugat sebagai kreditur, dalam masalah antara Penggugat dengan Tergugat adalah hutang piutang bukan jual beli ;

Hal. 31 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*), karena gugatan penggugat tidak jujur, karena faktanya gugatan penggugat yang sebenarnya bukan jual beli melainkan hutang piutang, menurut Majelis Hakim adalah keliru, oleh karena syarat penulisan sebuah gugata telah terpenuhi, dimana jelas pihak-pihak baik Penggugat dan Tergugat, dasar gugatan (*fundamentum petendi*), jelas hal apa yang menjadi pokok gugatan, begitu pula dengan hal-hal yang dituntut (*petitum gugatan*) telah dirinci, sehingga menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat adalah jelas baik posita maupun petitum, sedangkan mengenai pembuktian apakah gugatan a quo seharusnya bukan jual-beli tetapi hutang piutang hal tersebut telah memasuki pokok perkara ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi yang menyatakan bahwa seharusnya gugatan a quo adalah mengenai wanprestasi namun pada petitum gugatan adalah perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa meskipun Hukum positif di Indonesia tidak mengatur tentang kumulasi gugatan perdata, dan dalam HIR Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam gugatan, dan dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan jika yang terjadi *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi, atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dimungkinkan menggabungkan atau mengkumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya ;

Menimbang, bahwa meskipun penggabungan gugatan tersebut tidak diatur dalam hukum positif namun peradilan di Indonesia sudah lama menerapkan kumulasi gugatan, salahsatu putusan RaadJustisie Jakarta pada tanggal 20 Juni 1939 yang memperbolehkan kumulasigugatan, asal antara gugatan-gugatan itu terdapat hubungan erat (*innerlijksamnehang*), pendapat Majelis Hakim ini juga sejalan dengan Putusan MA No. 575K/Pdt/1983 yang menjelaskan antara lain:

1. Meskipun Pasal 393 ayat (1) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) mengatakan hukum acara yang diperhatikan hanya HIR, namun untuk mewujudkan tercapai process doelmatigheid, dimungkinkan menerapkan

Hal. 32 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



lembaga dan ketentuan acara di luar yang diatur dalam HIR, asal dalam penerapan itu berpedoman kepada ukuran:

- a. Benar-benar untuk memudahkan atau menyederhanakan proses pemeriksaan ;
 - b. Menghindari terjadinya putusan yang saling bertentangan ;
2. Berdasarkan alasan itu, boleh dilakukan kumulasi (samenvoeging) atau kumulasi objektif maupun subjektif, asal terdapat innerlijke samenhangen atau koneksitas erat diantaranya, sebagai contoh A dan B mengadakan perjanjian sewa menyewasecara tertulis yang terakhir pada tanggal 1 Januari 2020, dalam perkara tersebut bisa melekat wanprestasi dan PMH. Seandainya, A ingkar janji menyerahkan objek sewaan kepada B pada tanggal 1 Januari 2020, dan terus menempatnya sampai 2022, dalam perkara tersebut dapat digabungkan gugatan wanprestasi (tidak menyerahkan 1 Januari 2020) dan PMH (menempati tanpa hak sejak 1 Januari 2020) dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam alasan eksepsi lainnya Tergugat juga mengajukan alasan berkaitan dengan objek fidusia tetap berada dalam pengusaan pemilik benda ini, **Pasal 20 UU 42/1999** mengatur sebagai berikut : Jaminan Fidusia tetap mengikuti Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia dalam tangan siapapun Benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi objek Jaminan Fidusia, namun demikian Tergugat tidak mengajukan surat bukti permulaan terkait adanya sertifikat jaminan fidusia, oleh karenanya hal tersebut tidak dipertimbangkan dan karenanya harus dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*) adalah tidak berdasar hukum, untuk itu eksepsi Tergugat harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalail-dalil sangkalan

Hal. 33 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Tergugat berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi yang diajukan dipersidangan sepanjang relevan dalam perkara ini dan sebaliknya terhadap bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang tidak relevan tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana telah dimuat dalam jawabannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 163 HIR serta Pasal 283 RBG, maka baik Penggugat maupun Tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12, sedangkan P-13 berupa print-out foto Transaksi Jual-beli dan P-14 berupa Vidio Transaksi Jual-beli serta 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan 1 bukti surat berupa rekening koran, dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap saksi Hendro Gunawan hubungannya dengan Tergugat sebagai orang tua kandung, dengan demikian berdasarkan Pasal 145 ayat (1) HIR menjelaskan mengenai saksi yang tidak dapat didengar keterangannya, yaitu : 1. *"Keluarga sedarah dan keluarga semenda dari salah satu pihak dalam garis keturunan lurus"*, dengan demikian terhadap keterangan saksiHendro Gunawan haruslah dinyatakan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akte Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Pasal 7 dan P-5 berupa Akta Perjanjian Pengosongan pada Pasal 5 menyebutkan pada pokoknya tentang pemilihan domisili hukum para pihak yaitu di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Surabaya, dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo menurut Penggugat dimana ia telah membeli dari Tergugat sebidang tanah dan bangunan yang berada di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² atas nama Tergugat, yang awalnya Tergugat pada akhir Bulan Juni 2020 sedang membutuhkan dana sejumlah Rp. 900.000.000,- (*Sembilan ratus juta rupiah*) untuk menjalankan bisnis kayunya dan menyampaikan hal tersebut kepada Sdr.

Hal. 34 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Wedyasmara Windaru yang merupakan orang yang ditunjuk oleh Penggugat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 07 Juli 2020, yang dalam hal ini bertugas untuk mengatur serta menganalisa jual-beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat, selanjutnya Sdr. Wedyasmara Windaru menawarkan bantuan kepada Tergugat untuk memenuhi kebutuhannya dengan menjual sebidang tanah dimaksud kepada Penggugat senilai Rp.900.000.000,- (*Sembilan ratus juta rupiah*), dan melalui kesepakatan antara Sdr. Wedyasmara Windaru dengan Tergugat, maka Tergugat menyetujui penawaran dari Sdr. Wedyasmara Windaru untuk menjual tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² senilai Rp. 900.000.000,- kepada Penggugat ;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 07 Juli 2020 di hadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H., M.Kn. dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033, berupa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² dengan harga jual beli Rp. 900.000.000,- (*Sembilan Ratus Juta Rupiah*) dan disaksikan oleh Sdr. Wedyasmara Windaru, Sdr Firstian Anggaputra, Sdri. Ellysabeth Dyah Winarti, dan Sdri. Siti Asifah, yang mana nilai jual-beli tersebut telah disetujui oleh Penggugat maupun Tergugat, dan dibayarkan melalui transfer Bank BCA Atas Nama Suprijadi dengan Nomor Rekening 1200135603 sejumlah Rp. 720.000.000,- (*Tujuh ratus dua puluh juta rupiah*) serta transfer Bank BCA Atas Nama M. Thorik Sahrul Salam dengan Nomor rekening 8630292965 sejumlah Rp. 180.000.000,- (*Seratus delapan puluh juta rupiah*), serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H ;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033, Tergugat wajib mengosongkan dari penghuni, menyerahkan tanah dan bangunan beserta kuncinya kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 07 Oktober 2020, dan didalam Pasal 2 disebutkan apabila pada waktu paling lambat 07 Oktober 2020 Tergugat belum dapat mengosongkan dan menyerahkan tanah serta bangunan, maka Tergugat dikenakan denda sebesar Rp.1.000.000.- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tanah dan bangunan ;

Hal. 35 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Bahwa selanjutnya sampai dengan batas waktu sesuai Akta Perjanjian Pengosongan, Tergugat tidak kunjung melaksanakan kewajibannya dengan mengosongkan tanah dan bangunan dari penghuni, sehingga Penggugat memberikan surat kuasa pada tertanggal 07 Juli 2020 kepada Sdr. Wedyasmara Windaru mengirimkan somasi tertanggal 16 September 2021 yang bermaksud untuk mengundang Tergugat dalam agenda klarifikasi pada tanggal 21 September 2021 di Spazio Business Office, Jl. Mayjen Yono Suwoyo No. Kav.3, Pradahkalikendal, Dukuh Pakis, Kota Surabaya, namun Tergugat tidak memenuhi undangan tersebut, selanjutnya, Sdr Wedyasmara Windaru kembali mengirimkan somasi kedua kepada Tergugat tertanggal 21 September 2021, untuk hadir guna memberikan klarifikasi pada tanggal 24 September 2021 di Spazio Business Office, Jl. Mayjen Yono Suwoyo No. Kav.3, Pradahkalikendal, Dukuh Pakis, Kota Surabaya, namun Tergugat tidak hadir tanpa adanya konfirmasi, dengan demikian Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu tidak segera mengosongkan rumah serta tidak membayar denda berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033 ;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah menyangkal dan menyatakan bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat bukan jual-beli, melainkan hubungan hutang-piutang, dengan demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil para pihak dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan masing-masing pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 031 tanggal 7 Juli 2020, menunjukan bahwa memang benar antara Penggugat dan Tergugat terdapat kesepakatan awal, berupa perjanjian pengikatan untuk melakukan jual beli, dan oleh karena perjanjian itu dibuat dihadapan Notaris maka merupakan akta otentik, dan berdasarkan **Pasal 1868 KUH Perdata** menyebutkan : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata disebutkan : “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya” ;

Hal. 36 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, menyebutkan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, dengan demikian terdapat asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isi dan bagaimanapun bentuknya, akan tetapi, yang perlu diingat bahwa asas kebebasan berkontrak tersebut tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian dalam KUHPerdata sebagaimana diatur dalam **Pasal 1320 – Pasal 1337 KUHPerdata**, dalam hal ini Majelis Hakim menilai telah adanya : Kesepakatan yang mana ada persesuaian kehendak yang bebas antara Penggugat dan Tergugat mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, dan antara Penggugat dan Tergugat mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, dimana kesepakatan itu telah dinyatakan secara tegas dan bebas (artinya bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*)), dan hingga perkara ini diajukan belum pernah ada pembatalan terhadap perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang”

Bahwa dalam Pasal 1233 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Perikatan-perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja, atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang” ;

Dengan demikian perikatan yang lahir dari perjanjian dibedakan atas perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir karena perbuatan manusia, kemudian perikatan yang lahir karena perbuatan manusia dibedakan atas perbuatan manusia menurut hukum dan perbuatan melawan hukum (Pasal 1353 KUHPerdata).

Menimbang, bahwa selanjutnya Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata adalah : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” sedangkan Perjanjian Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

Hal. 37 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa Kwitansi yang ditandatangani oleh Tergugat, dengan keterangan : telah terima dari Penggugat (Tuan Rudy Gunawan) uang sejumlah Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) untuk pembayaran : pembelian rumah yang terletak di Jalan Dukuh Kupang XVII Nomor 41 Surabaya atas Sertipikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 M-2, tertanggal 7 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 032 tanggal 7 Juli 2020, dimana Tergugat (Supriadi) telah memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Penggugat (Rudy Gunawan), Khusus untuk dan atas nama pemberi Kuasa menjual/mengoperkan dengan cara apapun kepada penerima Kuasa sendiri, persil/bangunan, yang disebutkan, harga dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik penerima kuasa, menerima uang harga penjualan/ganti ruginya dan untuk memberikan tanda penerimaannya selanjutnya menyerahkan apa yang dijual/dioperkan itu kepada pembeli/penerima hak atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik nomor 812/ Kelurahan Duku Kupang, seluas 177 M-2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tanggal 5 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan PPAT Alexandra Pudentiana Wignjodogdo, SH., daerah kerja Kota Surabaya I, dimana Penggugat selaku kuasa dari Tergugat telah melakukan jual-beli dengan dirinya sendiri dengan menyatakan Pihak Pertama telah menerima pembayaran sejumlah Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan dalam pasal 7 telah disebutkan “dalam transaksi jual-beli ini Harga jual-beli adalah kesepakatan kedua belah pihak, Pajak Penghasilan (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibayar oleh masing-masing pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan lampiran bukti P-6 berupa bukti pembayaran : PPH Final Penjualan Rumah Dukuh Kupang XVII 41 Atas Sertifikat HM. No.812, jumlah setor : Rp. 23.783.375,- (dua puluh tiga juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah), dan berdasarkan bukti P-9 berupa Kwitansi No.000147 tertanggal 13 Juli 2021, yang menerangkan telah menerima dari Tuan Rudy Gunawan uang sejumlah Rp. 81.103.125,- (delapan

Hal. 38 Putusan No.943/Pdt.G/2021/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

pulun satu juta seratus tiga ribu seratus dua puluh lima rupiah) untuk pembayaran AJB (Rp.5.000.000,-), Validasi (Rp.500.000,-), ceking (Rp.1.000.000,-), balik nama(Rp.4.000.000,-), PNBK (Rp.2.500.000,-), verifikasi (Rp.500.000,-), SSP (Rp.23.784.375,-), SSB (Rp.43.818.750,-) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa Sertipikat Hak Milik No. 812 Desa/Kelurahan Dukuh Kupang Surat Ukur Tgl.09-05-2001 No.274/Dukuh Kupang/2001 Luas 177 M2 atas nama pemegang hak RUDY GUNAWAN, dengan demikian kepemilikan hak atas tanah semula adalah Tergugat (Supriadi, Sarjana Sosial) telah beralih menjadi milik Penggugat dengan sebab perubahan karena jual-beli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 337 K/Sip/1974, tanggal 26 Agustus 1975. Dengan Kaidah : Surat Kuasa Menjual tidak bertentangan dengan hukum perdata, pihak kuasa (penerima kuasa) yang diberi kuasa untuk menjual barang, ternyata ia membeli sendiri barang tersebut, dengan syarat hal tersebut tidak bertentangan dengan kepentingan prinsipialnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim, jual-beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat adalah sah, sehingga benar Penggugat adalah pemilik dari tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 812 Desa/Kelurahan Dukuh Kupang Surat Ukur Tgl.09-05-2001 No.274/Dukuh Kupang/2001 Luas 177 M2 atas nama pemegang hak RUDY GUNAWAN, dengan demikian petitum penggugat angka 3 yang meminta agar Majelis Hakim “Menyatakan bahwa jual-beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Pengosongan Nomor 033, tertanggal 07 Juli 2020 serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021, adalah berdasar hukum, untuk itu patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kewajiban-kewajiban dari penjual telah diatur dalam KUHPerdatayaitu dalam :

Pasal 1473 : *“Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya” ;*

Hal. 39 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Pasal 1474 :“Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya” ;

Dengan demikian selain Penjual memiliki kewajiban “menyerahan” yaitu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli, juga menanggungan dalam hal ini adalah Penjual baik secara sengaja maupun tidak sengaja harus menanggung atas cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan telah terjadinya jual-beli, namun sampai dengan batas waktu perjanjian pengosongan telah berakhir, ternyata Tergugat tidak kunjung menyerahkan objek jual-beli kepada Penggugat, dengan demikian maka Tergugat telah melanggar ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara, dan berdasarkan rumusan Pasal 1365 KUHPerdara, “setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut” dengan demikian terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 yang meminta agar Majelis Hakim “Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu tidak segera mengosongkan rumah serta tidak membayar denda berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033” adalah beralasan hukum, untuk itu dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 dan angka 3 gugatan Penggugat telah dikabulkan, maka terhadap petitum angka 4 yang meminta agar Majelis Hakim “Menyatakan PENGUGAT mutlak selaku pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², adalah beralasan”, untuk itu patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 033 tanggal 7 Juli 2020, yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat (pihak pembeli) dan Tergugat (pihak penjual) dihadapan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, SH., M.Kn., dalam Pasal 1 telah disebutkan pihak kesatu (Tergugat) sebagai penghuni dari tanah dan bangunan Jalan Dukuh Kupang XVII nomor 41 Surabaya menerangkan dengan ini berjanji dan mengikatkan diri terhadap pihak kedua (Penggugat) untuk segera mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan tanah dan bangunan beserta kunci-kuncinya kepada pihak kedua, rumah di jalan Dukuh Kupang XVII nomor 41 Surabaya tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 7-10-2020,

Hal. 40 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



sedangkan dalam Pasal 2 disebutkan “bila pada waktu paling lambat tanggal 7-10-2020 pihak kesatu ternyata belum dapat mengosongkan dan segera menyerahkan dalam keadaan seperti tersebut diatas... maka pihak kesatu dikenakan denda uang tunai sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan untuk kepentingan pihak kedua, denda mana dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa : Surat kuasa pengosongan persil yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII 41 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², dan berdasarkan bukti P-2 berupa : Surat pernyataan pengosongan rumah tanggal 7 Oktober 2020 yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII 41 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m², serta bukti P-3 berupa surat pernyataan serah terima rumah tanggal 7 Oktober 2020 yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII 41 Kelurahan Dukuh Kupang Kecamatan Dukuh Pakis Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² ;

Menimbang, bahwa dengan mengingat petitum angka 2 dan 3 dan 4 telah dikabulkan, maka terhadap petitum gugatan penggugat angka 5 yang meminta agar Majelis Hakim “Memerintahkan TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² dan membayar denda Rp.1.000.000,- terhitung sejak batas waktu yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033, akan dipertimbangkan secara terpisah dimana perintah dalam perkara perbuatan melawan hukum dengan perintah untuk melakukan sesuatu berupa pengosongan merupakan hukuman pokok, dan apabila denda berupa pembayaran sejumlah uang pula dikabulkan, maka tidak dibenarkan bagi Majelis Hakim menjatuhkan uang paksa (Vide Putusan Mahkamah Agung No.791 K/Sip/1972, tanggal 23 Februari 1973) dengan terhadap petitum tersebut hanya dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah menyatakan sepakat dan menyetujui akan mengosongkan dengan batas waktu tanggal 7-10-2020

Hal. 41 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti P-2, P-5, serta bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Serah Terima Rumah, dengan demikian "Tergugat haruslah dihukum untuk menyerahkan segera kepada Pengugat dan mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812/ Kelurahan Dukuh Kupang/ Seluas 177 m² setelah dijatuhkannya putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dihukum untuk menyerahkan segera kepada Pengugat dan mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, setelah putusan inidibacakan, maka untuk memastikan pelaksanaan tersebut dapat dijalankan dengan segera oleh Tergugat, maka patut pula menjatuhkan uang paksa (dwansom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan objek jual beli dimaksud, secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*) ;

Menimbang, bahwa, meskipun dalam petitum gugatan tidak menyebutkan penyerahan secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*), namun Majelis Hakim hal itu bukanlah merupakan Ultra Petita, karena berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 964 K/Pdt/1986 tanggal 1 Desember 1988. (Hakim dalam mengadili perkara perdata dapat memberikan amar atau diktum putusan melebihi petitum asal tidak melebihi posita gugatan).

Menimbang, bahwa terhadap petitum yang meminta agar Majelis Hakim "Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini" adalah berlebihan, oleh karena petitum semacam itu hanya dijatuhkan terhadap pihak yang tidak terkait langsung dengan pokok perkara (Turut Tergugat) sedangkan terhadap petitum gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian oleh karenanya terhadap petitum angka 6 harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selajutnya terhadap petitum angka8 gugatan Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim "Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), oleh gugatan ini didukung bukti-bukti berupa akta otentik yang kebenarannya tidak dapat dibantah dan syarat untuk suatu putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagaimana ditetapkan

Hal. 42 Putusan No.943/Pdt.G/2021/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)



dalam Pasal 180 HIR serta memperhatikan SE MARI Nomor 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 telah terpenuhi, maka petitum gugatan angka 8 beralasan untuk dikabulkan ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dimuka ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi *a quo* yang diajukan oleh Tergugat, maka kedudukan Penggugat yang semula sebagai Penggugat dalam Kompensi sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi dan selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat dalam Kompensi sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Kompensi telah dikabulkan sebagian, dengan demikian maka terhadap gugatan Rekonvensi tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan dan karenanya gugatan rekonvensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat (1) HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang bersangkutan khususnya Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1474 KUHPerdara, Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 136 HIR, Pasal 180 (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) Rbg dan Pasal 332 Rv., Pasal 181 ayat (1) HIR, dan peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Hal. 43 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



3. Menyatakan jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Pengosongan Nomor 033, tertanggal 07 Juli 2020 serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021 tertanggal 05 Agustus 2021 ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 812 / Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m² ;
5. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Dukuh Kupang XVII Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No : 812 / Kelurahan Dukuh Kupang / Seluas 177 m² ;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwansom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atas penyerahan objek jual beli dimaksud sejak putusan ini diucapkan, dan pembayaran tersebut dilakukan secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*) ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.491.000,- (Empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari : Kamis, tanggal 24 Pebruari 2022, oleh kami, **SUPARNO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **ERINTUAH DAMANIK, S.H., M.H** dan **COKORDA GEDE ARTHANA, S.H., M.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SELASA, tanggal : 08 MARET 2022** oleh Hakim Ketua Majelis

Hal. 44 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.



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

dengan didampingi Para Hakim Anggota, dibantu oleh **SUTRIS, S.H., M.H.**,
Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, dengan dihadiri oleh Kuasa
Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim—Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. **ERINTUAH DAMANIK, S.H., M.H**

SUPARNO, S.H., M.H

2. **COKORDA GEDE ARTHANA, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

Sutris, S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara:

- Biaya Pendaftaran.....	Rp.30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....	Rp.85.000,-
- Biaya Panggilan.....	Rp.336.000,-
- Biaya PNPB Panggilan.....	Rp.20.000,-
- Materai.....	Rp.10.000,-
- Redaksi.....	Rp.10.000,- +

Jumlah Rp. 491.000,-

(Empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Hal. 45 Putusan No.943/Pdt.G/2021/PN.Sby.