



**P U T U S A N**

**NOMOR 775/PDT/2020/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**KEPALA BANK MANDIRI Cabang Surabaya Basuki Rahmat** Jalan

Basuki Rachmat Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roellis Prasetyo, SH. dkk. Pegawai pada Bank Mandiri (Persero) Tbk, Region VIII/Jawa 3 Menara Mandiri Lt. 16 beralamat di Jalan Basuki Rahmat No. 8-12 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2017;

Sebagai **Pembanding semulaTerbanding II** ;

**Lawan :**

**Hj. DEWI SHOFIYAH alias DEWI B. SALIKAN alias DEWI B.**

**MASLUKAH alias KANIANI HAJI DEWI** Tempat/Tanggal

Lahir : Gresik /11 Agustus, 1943, Umur : 73 Tahun, Jenis

Kelamin : Perempuan, Agama : Islam, Warga Negara :

Indonesia, Alamat : Jl. Samirplapan, RT. 004, RW. 002, Kel.

Samirplapan, Kec. Duduk Sampeyan, Kabupaten Gresik.

Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga Status Kawin : Janda,

Pendidikan : Sekolah Dasar Sederajat, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada : AGUS MULYO, S.H., M.Hum.

Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Kantor

*Advocates & Legal Consultant* "AGUS MULYO, S.H.,

M.Hum. & PARTNERS", di Jl. Raya Simokalangan No. 208,

Simomulyo, Surabaya 60181. Berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 21 Desember 2016 ;

Sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

*Halaman 1 dari 18 halaman Putusan Nomor 775/PDT/2020/PT SBY*



**1. SUKIRMAN alias SOEKIRMAN**, Tempat / Tanggal Lahir: -, Umur: -

Tahun: Jenis Kelamin: Laki-laki, Agama: -, Warga

Negara: Indonesia, Alamat: Jl. Keputran Pasar Kecil 3/4

Surabaya, sekarang tidak diketahui, Pekerjaan: -,

Status Kawin: -, Pendidikan: -,

Sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I**;

**2. PATRI'AH** Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Samirplapan, RT.

005, RW. 002, Kel. Samirplapan, Kec. Duduk Sampeyan,

Kabupaten Gresik,

Sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 775/PDT/2020/ PT.SBY tanggal 19 Nopember 2020, Tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Sby tanggal 19 Juli 2017, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Januari 2017, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Register Perkara No. 3/Pdt.G/2017/PN.Sby tanggal 4 Januari 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian hutang piutang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria

Halaman 2 dari 18 halaman Putusan Nomor 775/PDT/2020/PT SBY



Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983 berdasarkan Surat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Tambak di Gresik antara SUKIRMAN beralamat di Jl. Keputran Besar Kecil 3/4 Surabaya dengan KANIANI HAJI DEWI beralamat di Jl. Desa Samir Plapan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Dati II Gresik di Surabaya pada tanggal 13 Desember 1989.

2. Bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan berdasarkan Kwitansi Lunas sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) di Surabaya pada tanggal 17 Maret 1994 kepada Tergugat I, namun dalam Kwitansi tersebut tertulis **"Sertipikatnya Masih di Urus"**. Sebagaimana diketahui Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI tersebut belum juga dikembalikan kepada Penggugat selaku Pemilik Hak secara hukum. Sehubungan dengan hal tersebut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan sah menurut hukum Penggugat selaku Pemilik Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU
- Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN
- Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM
- Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI

3. Bahwa sehubungan dengan Pelunasan tersebut diatas sebagaimana diketahui Tergugat I yang nyata-nyata telah membawa Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI sebagaimana tulisan dalam Kwitansi tersebut diatas tertulis **"masih diurus"**, setelah ditelusuri oleh Penggugat ternyata Sertipikat tersebut keberadaannya ada dalam penguasaan Tergugat II. Walaupun dengan begitu Penggugat tetap secara etiked baik untuk memintanya kembali dibuktikan melalui pembayaran



penebusan sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II berdasarkan Bukti Setoran Pembayaran untuk Penebusan KANIANI H. DEWI Tanggal Efektif 05/04/2016 **Bank Mandiri Cabang Surabaya Basuki Rahmat** sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah).

4. Bahwa berdasarkan bukti hukum diatas baik Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mempunyai etiked baik untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU;
- Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN;
- Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM;
- Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI;

kepada Penggugat, walaupun sudah sering kali memintanya. Sehubungan hal tersebut perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai **"Perbuatan Melanggar Hukum" (Onrech matigdaad)** sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata. Maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;

5. Bahwa secara sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai Pemilik Hak Milik atas Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, apabila di runtut atas perolehan haknya sebagai berikut :

- Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Lepas Tanah Sawah Tertanggal 18 Juni 1970 antara **DEWI B. MASLUKAH selaku Pembeli** dengan



**KAMIANI B. DEWI** selaku **Penjual**, yang telah disaksikan Turut Tergugat sebagai saksi terjadinya jual beli yang satu-satunya masih hidup;

- Surat Keterangan Nomor: 900/66/437/105.07/2016, yang di keluarkan Kepala Desa Samirplapan pada tanggal 01 Juni 2016;

Sehubungan dengan hal tersebut Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Lepas Tanah Sawah Tertanggal 18 Juni 1970 antara DEWI B. MASLUKAH selaku Pembeli dengan KAMIANI B. DEWI selaku Penjual dan Surat Keterangan Nomor: 900/66/437/105.07/2016, yang di keluarkan Kepala Desa Samirplapan pada tanggal 01 Juni 2016;

6. Bahwa mengingat Penggugat telah beritikad baik melakukan pelunasan terhadap Tergugat I maupun Tergugat II berdasarkan Asli Kwitansi Lunas An. Kaniani H. Dewi Di Samirplapan Gresik sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pinjaman dengan jaminan Sertipikat Sertipikatnya Masih di Urus di Surabaya pada tanggal 17 Maret 1994 dan Bukti Asli Setoran Pembayaran untuk Penebusan KANIANI H. DEWI Tanggal Efektif 05/04/2016 **Bank Mandiri Cabang Surabaya Basuki Rahmat** sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah). Sehubungan dengan hal tersebut maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan sah menurut hukum bukti Asli Pelunasan yang diterima Tergugat I berupa Kwitansi Lunas An. Kaniani H. Dewi Di Samirplapan Gresik sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pinjaman dengan jaminan Sertipikat Sertipikatnya Masih di Urus di Surabaya pada tanggal 17 Maret 1994 maupun bukti Asli Penebusan yang diterima Tergugat II berupa Bukti Setoran Pembayaran untuk Penebusan KANIANI H. DEWI Tanggal Efektif 05/04/2016 Bank Mandiri Cabang Surabaya Basuki Rahmat sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat secara etikad baik;
7. Bahwa sehubungan Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan



puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983 dalam penguasaan Tergugat II, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan sekaligus menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU
- Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN
- Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM
- Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI

kepada Penggugat.

8. Bahwa, sehubungan dengan hal tersebut maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Penggugat mohon Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memeriksa perkara ini agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi ( ***Uitvoerbaar bij Voorraad*** );

Berdasarkan segala alasan-alasan yang terurai diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat selaku Pemilik Hak Milik atas Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala





Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU
- Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN
- Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM
- Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Lepas Tanah Sawah Tertanggal 18 Juni 1970 antara DEWI B. MASLUKAH selaku Pembeli dengan KAMIANI B. DEWI selaku Penjual dan Surat Keterangan Nomor: 900/66/437/105.07/2016, yang di keluarkan Kepala Desa Samirplapan pada tanggal 01 Juni 2016;
5. Menyatakan sah menurut hukum bukti Asli Pelunasan yang diterima Tergugat I berupa Kwitansi Lunas An. Kaniani H. Dewi Di Samirplapan Gresik sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pinjaman dengan jaminan Sertipikat Sertipikatnya Masih di Urus di Surabaya pada tanggal 17 Maret 1994 maupun bukti Asli Penebusan yang diterima Tergugat II berupa Bukti Setoran Pembayaran untuk Penebusan KANIANI H. DEWI Tanggal Efektif 05/04/2016 Bank Mandiri Cabang Surabaya Basuki Rahcmat sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat secara etikad baik;
6. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan sekaligus menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU
  - Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN



- Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM
  - Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI
- kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

**Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain;**

**SUBSIDAIR** : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Sby tanggal 19 Juli 2017, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat selaku Pemilik Hak Milik atas Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU
  - Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN
  - Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM
  - Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli Lepas Tanah Sawah Tertanggal 18 Juni 1970 antara DEWI B. MASLUKAH selaku





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli dengan KAMIANI B. DEWI selaku Penjual dan Surat Keterangan Nomor: 900/66/437/105.07/2016, yang di keluarkan Kepala Desa Samirplapan pada tanggal 01 Juni 2016;

5. Menyatakan sah menurut hukum bukti Asli Pelunasan yang diterima Tergugat I berupa Kwitansi Lunas An. Kaniani H. Dewi Di Samirplapan Gresik sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pinjaman dengan jaminan Sertipikat Sertipikatnya Masih di Urus di Surabaya pada tanggal 17 Maret 1994 maupun bukti Asli Penebusan yang diterima Tergugat II berupa Bukti Setoran Pembayaran untuk Penebusan KANIANI H. DEWI Tanggal Efektif 05/04/2016 Bank Mandiri Cabang Surabaya Basuki Rahmat sebesar Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat secara etikad baik;
6. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan sekaligus menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU;
  - Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN;
  - Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM;
  - Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI;kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, II dan turut Tergugat membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 1.586.000,- (satu juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Halaman 9 dari 18 halaman Putusan Nomor 775/PDT/2020/PT SBY



Membaca, relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 03/Pdt.G/2017/PN Sby, telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 4 September 2017, kepada Tergugat II pada tanggal 5 September 2017 dan kepada Kuasa Hukum Turut Tergugat pada tanggal 30 Agustus 2017 yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Membaca, Akta Permohonan Banding Nomor 03/Pdt.G/2017/PN Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, bahwa pada tanggal 18 September 2020 Kuasa Hukum Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Sby tanggal 19 Juli 2017,

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Sby., bahwa permohonan banding Pembanding - semula Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding – semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 29 September 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;

Membaca, Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Sby. bahwa telah memberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 01 November 2017 serta Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 02 November 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya untuk mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 hari sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Sby, yang diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Juli 2017, dan berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 03/Pdt.G/2017/PN.Sby. diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 18 September 2017, maka berdasarkan ketentuan Pasal 188 HIR, permohonan



pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding - semula Tergugat II tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara ini, yang berupa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 3/Pdt.G/2017/PN Sby, berita acara persidangan pengadilan tingkat pertama, berikut alat-alat bukti yang diajukan dalam perkara tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam eksepsi :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pada pokoknya menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena sama sekali tidak mempertimbangkan eksepsi Tergugat II tersebut dengan tepat dan benar, dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat sekarang Terbanding mendalilkan antara lain :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan perjanjian hutang piutang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983 berdasarkan Surat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Sertipikat Tambak di Gresik antara SUKIRMAN beralamat di Jl. Keputran Besar Kecil 3/4 Surabaya dengan KANIANI HAJI DEWI beralamat di Jl. Desa Samir Plapan Kecamatan Duduksampeyan Kabupaten Dati II Gresik di Surabaya pada tanggal 13



Desember 1989;

2. Bahwa Penggugat telah melakukan pelunasan berdasarkan Kwitansi Lunas sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) di Surabaya pada tanggal 17 Maret 1994 kepada Tergugat I, namun dalam Kwitansi tersebut tertulis **"Sertipikatnya Masih di Urus"**. Sebagaimana diketahui Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI tersebut belum juga dikembalikan kepada Penggugat selaku Pemilik Hak secara hukum. Sehubungan dengan hal tersebut Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan sah menurut hukum Penggugat selaku Pemilik Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU
  - Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN
  - Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM
  - Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI
3. Bahwa sehubungan dengan Pelunasan tersebut diatas sebagaimana diketahui Tergugat I yang nyata-nyata telah membawa Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI sebagaimana tulisan dalam Kwitansi tersebut diatas tertulis **"masih diurus"**, setelah ditelusuri oleh Penggugat ternyata Sertipikat tersebut keberadaannya ada dalam penguasaan Tergugat II. Walaupun dengan begitu Penggugat tetap secara etiked baik untuk memintanya kembali dibuktikan melalui pembayaran penebusan sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II berdasarkan Bukti Setoran Pembayaran untuk Penebusan KANIANI H. DEWI Tanggal Efektif 05/04/2016 **Bank Mandiri Cabang Surabaya Basuki Rahcmat** sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);



4. Bahwa berdasarkan bukti hukum diatas baik Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak mempunyai etiked baik untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 168 / Desa Samirplapan atas nama KANIANI HAJI DEWI, Luas 9.285 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi : Tgl.18-1-1983 No. 60/1983, dikeluarkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Gresik pada tanggal 18 Januari 1983, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Barat : ACHMAD SYAIKHU;
- Sebelah Timur : SUNGAI DESA SAMIRPLAPAN;
- Sebelah Utara : H. AFANDI (alm) / H. ABU AZAM;
- Sebelah Selatan : Hj. DEWI SHOFIYAH alias KANIANI HAJI DEWI;

kepada Penggugat, walaupun sudah sering kali memintanya. Sehubungan hal tersebut perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikualifikasikan sebagai **"Perbuatan Melanggar Hukum" (Onrech matigdaad)** sebagaimana Pasal 1365 KUHPerduta. Maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II sekarang Pembanding dalam jawaban atas gugatan Penggugat mengajukan eksepsi yang salah satunya menerangkan antara lain :

**Gugatan Penggugat Kurang Pihak.**

- a. Bahwa, objek gugatan Penggugat adalah tanah Sertifikat Hak Milik No.168/Samirplapan, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Duduksampeyan, Desa Samirplapan, Gambar Situasi tgl. 12-1-1983 No.60/1983, Luas 9.285 M<sup>2</sup> tanggal 15 Januari 1983 atas nama Kaniani Haji Dewi (selanjutnya disebut juga SHM No.168);
- b. Bahwa, SHM No. 168 adalah agunan sebagai jaminan pelunasan kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No. PK/073/UM/88/Swa tanggal 14 Oktober 1988 dan Perjanjian Kredit No. PK/074/UM/88/Swa tanggal 13 Oktober 1988 berikut perubahan-perubahannya yang dibuat oleh dan antara



Tergugat II selaku Kreditur dengan PT. Kelapa Murni selaku debitur;

- c. Bahwa, SHM No. 168 telah diikat atau telah dibebani Hipotik dengan akte hipotik tanggal 7-5-1992 No.6/JS/Dks/V/1992, dibuat dihadapan Justisia Soetandio, S.H., Notaris-PPAT, di Gresik;
- d. Bahwa, berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Subrogasi) No. 47 tanggal 23 Desember 2016, dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris, di Surabaya, piutang tersebut telah dialihkan kepada Ny. Efawani Emiliyah;
- e. Bahwa, PT. Kelapa Murni, Justisia Soetandio, S.H., Notaris-PPAT, di Gresik dan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris, di Surabaya dan Ny. Efawani Emiliyah, adalah pihak-pihak yang perlu didengar keterangannya terkait dengan SHM No. 168;
- f. Bahwa, oleh karena PT. Kelapa Murni, Justisia Soetandio, S.H., Notaris-PPAT, di Gresik dan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris, di Surabaya, Ny. Efawani Emiliyah, adalah pihak-pihak yang perlu didengar keterangannya terkait dengan SHM No. 168, maka sudah sepatutnya pihak-pihak a quo untuk dimasukkan sebagai Tergugat;
- g. Bahwa, oleh karena dalam surat gugatannya Penggugat tidak memasukkan PT. Kelapa Murni, Justisia Soetandio, S.H., Notaris-PPAT, di Gresik dan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris, di Surabaya dan Ny. Efawani Emiliyah sebagai Tergugat, maka surat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
- h. Bahwa, oleh karena surat gugatan kurang pihak, maka sudah sepatutnya surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawabannya Tergugat II sekarang Pemandang, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan uraian yang menyatakan bahwa objek gugatan Penggugat berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.168/Samirplapan, Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Duduksampeyan, Desa Samirplapan, Gambar Situasi tgl. 12-1-1983 No.60/1983, Luas 9.285 M<sup>2</sup> tanggal 15 Januari 1983 atas nama Kaniani





Haji Dewi (selanjutnya disebut juga SHM No.168). adalah agunan sebagai jaminan pelunasan kredit berdasarkan Perjanjian Kredit No. PK/073/UM/88/Swa tanggal 14 Oktober 1988 dan Perjanjian Kredit No. PK/074/UM/88/Swa tanggal 13 Oktober 1988 berikut perubahan-perubahannya yang dibuat oleh dan antara Tergugat II selaku Kreditur dengan PT. Kelapa Murni selaku debitur sehingga oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding menemukan dalam gugatan ini ada pihak yang seharusnya digugat oleh Penggugat akan tetapi tidak digugat, yaitu PT. Kelapa Murni selaku debitur dari Tergugat II dimana obyek sengketa menjadi agunan dalam Perjanjian Kredit No. PK/073/UM/88/Swa tanggal 14 Oktober 1988 dan Perjanjian Kredit No. PK/074/UM/88/Swa tanggal 13 Oktober 1988 berikut perubahan-perubahannya yang dibuat oleh dan antara Tergugat II selaku Kreditur dengan PT. Kelapa Murni selaku debitur;

Menimbang, bahwa sesuai asas “audi et alteram partem”, yang artinya mendengarkan kedua belah pihak, maka agar sebuah persidangan berjalan seimbang, pengadilan berkewajiban untuk mendengarkan juga pendapat atau argumentasi pihak lainnya, in casu PT. Kelapa Murni selaku debitur Tergugat II sebelum menjatuhkan putusan, agar PT. Kelapa Murni dapat menggunakan hak untuk membela diri, guna menemukan kebenaran formil maupun materiil dari suatu perkara yang diadilinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna, tidak lengkap dan tidak jelas, sehingga oleh karena itu, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima alasan eksepsi Tergugat II sekarang Pembanding bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak. Oleh karena itu pula eksepsi Tergugat II sekarang Pembanding tentang gugatan kurang pihak beralasan menurut hukum sehingga dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat sekarang Terbanding adalah sebagaimana tersebut di atas ;



Menimbang, bahwa karena eksepsi Pembanding semula Tergugat II diterima maka pokok perkara gugatan dalam perkara a quo belum diperiksa, oleh karena itu pula gugatan Penggugat – sekarang Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Sby. yang diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Juli 2017, tidak dapat dipertahankan oleh karena itu haruslah dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan sesuai Pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara tersebut patut dibebankan kepada Terbanding semula Penggugat ;

Memperhatikan, Pasal 163 HIR, Pasal 181 ayat (1) HIR, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan;

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut di atas;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor Nomor 3/Pdt.G/2017/PN.Sby. tanggal 19 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat II tersebut di atas;
- Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat Kurang Pihak ;

**DALAM POKOK PERKARA**



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

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Senin tanggal 21 Desember 2020 oleh kami: **Permadi Widhiyatno, S.H.,M.Hum.** Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **Mutarto, S.H.,M.Hum.** dan **Prim Fahrur Razi, S.H.,M.H.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 775/PDT/2020/PT SBY. tanggal 19 Nopember 2020 dan putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin tanggal 21 Desember 2020**, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu **Maskurun, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

Hakim - Hakim Anggota,

ttd.

**Mutarto, S.H., M.Hum.**

ttd.

**Prim Fahrur Razi, S.H., M.H.**

PaniteraPengganti,

ttd.

**Maskurun, S.H.**

Hakim Ketua,

ttd.

**Permadi Widhiyatno, S.H., M.Hum.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan	Rp.	6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp.	10.000,00
3. Pemberkasan	Rp	<u>134.000,00</u>
Jumlah	Rp	150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah).