



PUTUSAN

Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HANDOYO TANDIONO SAPUTRA, bertempat tinggal di Jl. Kahuripan Asri 10, Kebonsari, Sumbersari, Kab. Jember, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulianto Tanujaya, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Dukuh Kupang Utara 1 No. 1 Kec. Sawahan Kota Surabaya 50225 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Oktober 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

MANGKU SANTOSO, bertempat tinggal di Dusun Pontang Krajan Rt.021/rw.006, Pontang, Ambulu, Kab. Jember, Jawa Timur, sebagai **Tergugat I;**

UMI LUTFA, bertempat tinggal di Jl. Ketintang Baru 3 No.26, Kel. Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II;**

FRANSISKO SUGIANTO, bertempat tinggal di Pakeman Dusun Jumbatan Rt.001/rw.001, Darungan, Tanggul, Kab. Jember, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat I;**

ELOK SUNARINGTYAS MAHANANI, S.H., bertempat tinggal di Jl. Kh Wachid Hasyim No. 34, Kepatihan, Kaliwates, Kab. Jember, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat II;**

SITI ANGGRAENI HAPSARI, S.H., bertempat tinggal di Rukan Graha Asri Blok RK-28, Jl. Ngagel 179 - 183, Kel. Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat III;**

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DINI ANDRIANI, S.H., bertempat tinggal di Jl. Veteran No. 43,
Gapurosukolilo, Gresik, Kab. Gresik, Jawa Timur,
sebagai **Turut Tergugat IV**;

KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I, tempat kedudukan Jl.
Puspa Raya Blok D No. 10, Kel. Sambikerep,
Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur,
sebagai **Turut Tergugat V**;

DAN

NJONO BUDIONO, bertempat tinggal di Dukuh Karang III/24 RT 08
RW 03 Kel Babatan, Kec Wiyung, Kota Surabaya,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sudibyو
Christiyan, SH., Selaku Advokat / Konsultan Hukum
pada Sudibyو Christiyan & PARTNERS, yang beralamat
di Royal 55 Office Tower 7 floor no 12 by Royal
Residence Jl Raya Menganti, Kel Babatan, Kec Wiyung,
Kota Surabaya 60228 berdasarkan surat kuasa khusus
tanggal 10 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat Intervensi;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Peggugat dengan surat gugatan tanggal
02 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Surabaya pada tanggal 04 Maret 2021, dibawah Register Nomor
223/Pdt.G/2022/PN.Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. **MANGKU SANTOSO**, beralamat di Dusun Pontang Krajan RT 021-RW 006,
Desa Pontang, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember, untuk selanjutnya
disebut sebagai **TERGUGAT I**.
2. **UMI LUTFA**, beralamat di Jalan Ketintang Baru 3 No. 26, RT 004-RW 002,
Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, untuk
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/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

3. FRANSISKO SUGIANTO, beralamat di Pakeman Dusun Jumbatan RT 001-
RW 001, Desa Durungan, Kecamatan Tanggul, Kabupaten Jember, untuk
selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.
4. ELOK SUNARINGTYAS MAHANANI, SH., Notaris-PPAT Kabupaten
Jember, beralamat di jalan KH. Wachid Hasyim No. 34 Kabupaten Jember,
untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.
5. SITI ANGGREANI HAPSARI, SH., Notaris-PPAT Surabaya, beralamat di
Rukan Graha Asri Blok RK No. 28, jalan Ngagel No. 179-183 Surabaya,
untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III.
6. DINI ANDRIANI, SH., Notaris-PPAT Kabupaten Gresik, beralamat di Jalan
Veteran No. 43 Kabupaten Gresik, untuk selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERGUGAT IV.
7. KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I, berkedudukan di Jalan Puspa Raya
Blok D No. 10, Sambikerep, Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERGUGAT V.

Adapun duduk permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik hak atas tanah dan bangunan yang
terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan
Gayungan, Kota Surabaya sebelumnya tercatat dalam sertipikat Hak Milik
No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 28 Pebruari 2005 No.
993/Ketintang/2005 seluas 675 m2 atas nama MANGKU SANTOSO, dan
saat ini tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/ Kelurahan Ketintang -
Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/2019 seluas
675 m2 atas nama UMI LUTFA.
2. Bahwa, hak atas tanah dan bangunan tersebut diatas diperoleh Penggugat
sejak dilepaskannya kepemilikannya oleh Tergugat I kepada Penggugat
pada tanggal 15 Januari 2014 yang ditindak-lanjuti dengan pembuatan akta
peralihan hak berdasarkan Akta No. 2 tertanggal 11 Mei 2015 tentang
Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 3 tertanggal 11 Mei 2015
tentang Kuasa, keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV,
berikut didukung berdasarkan Akta Perdamaian dalam perkara No. 88/Pdt.
G/2015/PN. Jmr yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jember pada tanggal
20 Agustus 2015.

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



3. Bahwa, jual beli tanah objek sengketa tersebut terjadi dengan harga sebesar Rp. 3.255.000.000,00 (tiga milyar dua ratus lima puluh lima juta rupiah), dan uang pembayaran jual beli tersebut telah diterima sepenuhnya oleh Tergugat I sejak tanggal 15 Januari 2014.
4. Bahwa, sebelum melakukan pembayaran harga jual beli objek sengketa tersebut, Penggugat telah melakukan pengecekan dan penelitian mengenai status tanah objek jual beli, dan dalam kenyataannya tanah objek jual beli tersebut adalah milik Tergugat I, apalagi objek jual beli tersebut semula dijadikan agunan oleh Tergugat I pada PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya, setelah Penggugat yakin akan status tanah objek jual beli adalah benar-benar milik Tergugat I dan tidak bermasalahan, apalagi tidak ada pemblokiran dari pihak lain, maka ditindak lanjuti dengan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.
5. Bahwa, sejak transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang didukung dengan adanya Akta Perdamaian tersebut diatas, ternyata Tergugat I tidak pernah dan atau belum menyerahkan hak atas tanah objek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik, dikarenakan terjadi masalah hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II, yakni Tergugat II adalah pemilik objek sengketa yang saat itu dijual kepada Turut Tergugat I, akan tetapi Turut Tergugat I menggunakan nama Tergugat I sebagai pembelinya, namun oleh karena Tergugat I belum melunasi harga jual beli objek sengketa tersebut maka Tergugat II menggugat Tergugat I. Adapun jual beli tersebut dilakukan berdasarkan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 50 tertanggal 25 Juli 2012 dan akta Kuasa tertanggal 25 Juli 2012, keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II, kemudian ditindak-lanjuti dengan akta Jual Beli No. 122/2012 tertanggal 09 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III
6. Bahwa, berkaitan dengan adanya permasalahan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II menjadikan Tergugat I tidak menyerahkan sertipikat tanah dimaksud dan sekaligus tidak menyerahkan hak atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat, sedangkan Penggugat sama sekali tidak terkait dan tidak mengetahui tentang permasalahan Tergugat I dan Tergugat II.

Halaman 4 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



7. Bahwa, disamping itu Penggugat selaku pembeli atas tanah objek sengketa sebelumnya juga sama sekali tidak mengetahui adanya janji-janji atau kesepakatan-kesepakatan yang terjadi atau adanya permasalahan yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II terkait dengan tanah objek sengketa, sehingga antara Tergugat I dan Tergugat II timbul masalah hukum.
8. Bahwa, permasalahan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II berakibat adanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 150/Pdt. G/2015/Pn. Sby. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 345/PDT/2016/Pt. Sby. jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 124 K/Pdt/2018. yang pada prinsipnya amar putusannya mengakibatkan status objek sengketa yang ternyata secara fisik telah dikuasai oleh Tergugat II dan oleh Turut Tergugat V telah dilakukan peralihan status surat tanahnya, yaitu hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya yang sebelumnya tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 28 Pebruari 2005 No. 993/Ketintang/2005 seluas 675 m² atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat I), dan saat ini tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 2325/ Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/ 2019 seluas 675 m² atas nama UMI LUTFA (Tergugat II).
9. Bahwa, permasalahan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, jelas-jelas sangat merugikan pihak ketiga (Penggugat) sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai putusan Mahkamah Agung RI No. 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958, kaidah hukumnya berbunyi : *jika pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah pembeli yang beriktikad baik*, manakala dikaitkan dengan Pasal 531 KUHPerdata, *seseorang pembeli yang dapat dikatakan beriktikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik di mana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung di dalamnya*.
10. Dengan demikian seharusnya putusan-putusan hukum tersebut diatas seharusnya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi transaksi

Halaman 5 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



jual beli terhadap objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, apalagi Tergugat I yang sebelumnya sebagai pemilik atas tanah objek sengketa sama sekali tidak memberikan informasi apapun kepada Penggugat sebagai pembeli tanah objek sengketa, demikian pula sampai sekarang Penggugat tidak bisa menguasai tanah objek sengketa dikarenakan tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat II, dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik.

11. Bahwa, demikian pula Penggugat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum dikarenakan selama proses jual beli tanah objek sengketa dengan Tergugat I telah melakukan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pembeliannya dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu sesuai PP No. 24 Tahun 1997.
 - b. Penggugat telah membayar lunas harga jual beli tersebut.
 - c. Bahwa, sebelum melakukan pembayaran harga jual beli objek sengketa tersebut, Penggugat telah melakukan pengecekan dan penelitian mengenai status tanah objek jual beli, dan dalam kenyataannya tanah objek jual beli tersebut adalah milik Tergugat I, apalagi objek jual beli tersebut semula dijadikan agunan oleh Tergugat I pada PT. Bank Permata Kantor Cabang Surabaya, setelah Penggugat selaku Pembeli yakin akan status tanah objek jual beli adalah benar-benar milik Tergugat I dan tidak bermasalah, apalagi tidak ada pemblokiran dari pihak lain,
Dengan demikian jual beli terhadap tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum.
12. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II sangat patut untuk dihukum membayar kerugian Materiel kepada Penggugat, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dikarenakan tidak segera menyerahkan hak atas tanah dan bangunan sebagai objek jual beli kepada Penggugat sebesar Rp. 1.230.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut :

Halaman 6 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



- a. Penggugat tidak dapat memanfaatkan objek sengketa sejak tahun 2014 hingga sekarang tahun 2022 atau selama 8 (delapan) tahun dengan perhitungan manakala disewakan pertahunnya Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) X 8 tahun = Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
 - b. Potensi kerusakan bangunan selama 8 tahun tidak ditempati sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) X 8 tahun = Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
 - c. Biaya pengurusan selama ini sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
Jadi total semuanya sebesar Rp. 1.230.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh juta rupiah)
13. Bahwa, demikian pula Tergugat I dan Tergugat II, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dihukum untuk membayar kerugian In-materiel kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.
14. Bahwa, oleh karena oleh Turut Tergugat V telah dilakukan peralihan status surat tanahnya, yaitu hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya yang sebelumnya tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 28 Pebruari 2005 No. 993/Ketintang/2005 seluas 675 m2 atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat I), dan saat ini tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/ 2019 seluas 675 m2 atas nama UMI LUTFA (Tergugat II), maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap sertipikat Hak Milik No. 2325/ Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/ 2019 seluas 675 m2 atas nama UMI LUTFA (Tergugat II), serta memerintahkan kepada Turut Tergugat V agar mengembalikan seperti semula sertipikat tanah objek sengketa menjadi atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat I).



15. Bahwa, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat V berdasarkan putusan perkara ini untuk menindak-lanjuti dan memproses permohonan peralihan hak/balik nama sertipikat tanah objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat menjadi atas nama Penggugat.
 16. Bahwa, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, serta demi menghindari usaha Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan hak atas tanah objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap hak atas tanah objek sengketa maupun hak atas tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II.
 17. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (*seratus ribu rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan, secara tunai dan sekaligus.
 18. Bahwa, demikian pula sangat patut kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan atau siapa saja yang merasa memiliki hak atas tanah objek sengketa tersebut dihukum untuk segera mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.
 19. Bahwa, gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik, maka Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaarbijvoord*).
 20. Bahwa, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul.
- Berdasarkan alasan-alasan yang terurai tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusannya sebagai berikut :



DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat V untuk memblokir segala bentuk upaya peralihan hak terhadap sertipikat Hak Milik No. 2325/ Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/ 2019 seluas 675 m2 atas nama UMI LUTFA (Tergugat II).

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan.
3. Menyatakan sah menurut hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tertanggal 11 Mei 2015 dan akta No. 3 tertanggal 11 Mei 2015 tentang Kuasa yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV.
4. Menyatakan hak atas tanah yang terletak hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya yang sebelumnya tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 28 Pebruari 2005 No. 993/Ketintang/2005 seluas 675 m2 atas nama MANGKU SANTOSO, dan saat ini tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/ Ketintang/ 2019 seluas 675 m2 atas nama UMI LUTFA. adalah sah milik Penggugat.
5. Menyatakan sertipikat Hak Milik No. 2325/ Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/ 2019 seluas 675 m2 atas nama UMI LUTFA (Tergugat II) tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Serta sekaligus memerintahkan kepada Turut Tergugat V agar mengembalikan seperti semula menjadi atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat I).
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat V berdasarkan putusan perkara ini untuk menindak-lanjuti dan memproses permohonan peralihan hak/balik nama sertipikat tanah objek sengketa yang sebelumnya tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang - Surat Ukur tertanggal 28 Pebruari 2005 No. 993/Ketintang/2005 seluas 675 m2 atas nama MANGKU SANTOSO, dan saat ini tercatat dalam sertipikat Hak Milik No. 2325/ Kelurahan Ketintang-Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No.

Halaman 9 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



01111/Ketintang / 2019 seluas 675 m2 atas nama UMI LUTFA yang diajukan oleh Penggugat menjadi atas nama Penggugat

7. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matigedaad*).
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama sebesar Rp. 1.230.000.000,00 (satu milyar dua ratus tiga puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian In-Materiil kepada Penggugat, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus.
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V untuk membalik nama sertipikat diatas menjadi atas nama Penggugat berdasarkan putusan perkara ini
11. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II, dan atau siapa saja yang merasa memiliki hak atas tanah objek sengketa tersebut diatas untuk segera mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik.
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,00 (*seratus ribu rupiah*), baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai menjalankan putusan perkara ini, secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
14. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini.
15. Memerintahkan kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Halaman 10 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan:

- Penggugat hadir Kuasanya;
- Tergugat I datang sendiri tanpa menyuruh kuasanya;
- Tergugat II datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama Eko Arif Mudji Antono, S.H., M.H., Dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum "Oke Law Firm Eko & Co" yang beralamat di Jalan Rukan Joyo Grand Blok N-163, Lowokwaru, Malang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Maret 2022;
- Turut Tergugat I datang sendiri tanpa menyuruh kuasanya;
- Turut Tergugat II datang sendiri tanpa menyuruh kuasanya;
- Turut Tergugat III datang sendiri tanpa menyuruh kuasanya;
- Turut Tergugat IV datang sendiri tanpa menyuruh kuasanya;
- Turut Tergugat V datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama Arief Budi Setiawan S.T, Dkk, yang beralamat di Jalan Taman Puspa Raya Blok D, No 10 Sambikerep Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Maret 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **MANGAPUL, S.H., M.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Nopember 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi tentang Kompetensi Absolut (Kewenangan mengadili) :



Bahwa, bilamana Penggugat Intervensi dalam perkara Nomor 223/Pdt Int/2022/PN Sby tanggal 21 Oktober 2022 maupun Penggugat dalam perkara Nomor : 223/Pdt G/2022/PN Sby, tanggal 04 Maret 2022 obyek dalam perkara perdata aquo mempersoalkan/memperkarakan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, Asal Hak : Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No. 01111/Ketintang/2019, Luas 675 M2 atas nama Nyonya Umi Lutfa yang sebelumnya SHM No. 2325/Kel.Ketintang, Surat Ukur tanggal 28-02-2005, Nomor : 993/Ketintang/2005, Luas 675 m2 atas nama Mangku Santoso yang di dapatkan oleh Mangku Santoso dan Fransisco Sugianto secara melawan hukum berdasarkan putusan pidana Nomor : 140/Pid B/2016/PN Jmr tanggal 30 Mei 2016 Juncto Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 700 K/PID/2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang tentunya telah diperkuat dengan didasarkan pada Putusan Perdata Nomor : 150/Pdt G/2015/PN Sby yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 juncto Putusan Perdata Tingkat Banding Nomor : 345/PDT/2016/PT SBY yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan tinggi Surabaya pada Kamis, tanggal 04 Agustus 2016 Juncto Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor : 124 K/Pdt/2018 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 15 Maret 2018 maka terhadap putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di adopsi ke dalam Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor : 84/KEP.35.78/V/2019 tanggal 31 Mei 2019 tentang Pembatalan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 2325/Kel.Ketintang, Surat Ukur tanggal 28-02-2005, Nomor : 993/Ketintang/2005, Luas 675 m2 atas nama Mangku Santoso sebagai Tindak lanjut Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap maka terhadap kedudukan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 tersebut diklasifikasikan sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara maka kewenangan ini menjadi kopetensi mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

2. Eksepsi tentang gugatan Intervensi kekurangan subyek hukum yang harus digugat atau ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata aquo ;

Halaman 12 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Bahwa, dalam kenyataan praktek hal yang paling menonjol sebagai akibat kegagalan dalam gugatan perdata disebabkan karena adanya kekurangan subyek atau pihak-pihak dan atau kesalahan subyek hukum yang seharusnya dapat ditarik dan atau diikuti sertakan digugat sebagai pihak dalam perkara perdata aquo karena pihak-pihak tersebut masih mempunyai konstelasi yuridis dan penarik pihak-pihak dimaksud adalah hal yang mutlak perlu dilakukan maka oleh karenanya tidak cukup ia hanya dijadikan saksi saja tanpa menariknya sebagai Tergugat atau Turut tergugat dalam perkara perdata aquo yang nantinya lebih tepat dalam memformulasikan (merumuskan) fundamentum petendi serta petitumnya dalam gugatan aquo; Apabila subyek hukum atau pihak-pihak yang harus diikuti sertakan dan atau ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata aquo adalah :

a. Notaris Firyunus Santoso, S.H., M.Kn

Bahwa, subyek hukum ini berkantor di Jalan Erlangga No.57 Kabupaten Kediri yang karena kedudukan dan jabatannya selaku Notaris di Kabupaten Kediri dengan mana subyek hukum dimaksud telah membuat dan atau menerbitkan adanya Akta - Akta Notaril yang berkaitan dengan obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel.Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875, Asal Hak: Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27- 12 - 2019, No. 01111/Ketintang / 2019, Luas 675 M2 masing-masing tentang:

- Akta Notariil No. 02 tanggal 22-01- 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Ikatan Jual Beli (salinan ke 2) antara Ny. Umi Lutfa Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Njono Budiono Penggugat Intervensi selaku Pihak Kedua /Pembeli yang menerangkan jika obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875, Asal Hak:

Halaman 13 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No. 01111/Ketintang / 2019, Luas 675 M2 telah dilakukan ikatan jual beli sebesar Rp.4.000,000,000 (empat milyar);

- Akta Notariil No. 03 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Kuasa Menjual (salinan ke 2) antara Ny. Umi Lutfa Tergugat Intervensi-III/ Tergugat- II selaku Pemberi Kuasa dengan Njono Budiono Penggugat Intervensi selaku Penerima Kuasa yang menerangkan jika obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875, Asal Hak: Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/Ketintang/2019, Luas 675 M2 telah dibuatkan kuasa menjual dari Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II kepada Penggugat Intervensi;
- Akta Notariil 04 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Pernyataan Pengisingan dan Kuasa (salinan ke 2) antara Ny. Umi Lutfa Tergugat Intervensi - III / Tergugat-II selaku Pihak Pertama/ Penjual dengan Njono Budiono Penggugat Intervensi selaku Pihak Kedua / Pembeli yang menerangkan jika obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, Asal Hak: Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/Ketintang/2019, Luas 675 M2 telah dibuatkan adanya pernyataan pengosongan paling lambat tanggal 20 April 2022;

- b. Ahli Waris atau salah satu ahli waris dari Almarhum Moch Mucharror;
Bahwa, karena Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II melakukan hubungan hukum dengan Penggugat Intervensi dengan sepengetahuan dari para ahli waris dari almarhum Moch Mucharror sebagaimana

Halaman 14 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



tertuang dalam akta-akta notaris di hadapan Firyunus Santoso, SH, MKn yakni hanya tertuang 3 (tiga) orang ahli waris (Muhammad Iskandar Zulkarnain, Moch Khairan Katsira, Moch Dzulfiri Kasogi) padahal sebenarnya terdapat 4 (empat) orang ahli waris yakni (Muhammad Iskandar Zulkarnain, Firly Amalia, Moch Khairan Katsira, Moch Dzulfikri Kasogi) yang seharusnya di tuangkan / diikuti sertakan dalam penandatanganan pada akta-akta notaris tersebut yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn karena keempat orang ahli waris tersebut hingga sampai saat ini masih hidup maka tentunya secara hukum dengan tidak melibatkan / mengikutsertakan 1 (satu) orang ahli waris lainnya bernama Firly Amalia sebagai subyek hukum dari ahli waris almarhum Moch Mucharror maka perbuatan hukum dalam akta notaris aquo menjadi cacat hukum, Fakta tersebut membuktikan karena obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875, Asal Hak: Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27- 12-2019, No.011111/Ketintang/2019, Luas 675 M2 diperoleh / didapatnya selama pernikahan yang sah antara Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II dengan almarhum Moch Mucharror tentunya jika Moch Mucharror meninggal dunia tanggal 09 Juli 2021 maka keempat orang ahli waris (Muhammad Iskandar Zulkarnain, Firly Amalia, Moch Khairan Katsira, Moch Dzulfikri Kasogi) berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 01 Desember 2022 secara hukum harus ditarik / diikuti sertakan sebagai subyek hukum dalam perkara perdata aquo ;

c. PT. Bank Pertama, Tbk;

Bahwa, subyek hukum ini merupakan badan hukum yang berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Jakarta, dengan mana subyek hukum ini pernah melakukan hubungan hukum dengan Mangku Santoso (Tergugat Intervensi-II/Tergugat - I) dimana PT. Bank Permata Tbk pernah menerima jaminan SHM No.2325/ Kel. Ketintang atas nama Mangku Santoso (Tergugat Intervensi-II/Tergugat - I) yang diperolehnya secara

Halaman 15 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



melawan hukum dari Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II sebagaimana tertuang dalam surat Nomor :008 / SRT /LL/1/2019 tertanggal 18 Januari 2018 ditanda tangani oleh Mulawarman Gabbebehe Turnip selaku Litigasi 2 dan Tommy Novel Armansyah selaku Head Litigasi 2 PT. Bank Pertama Tbk maka tentunya dengan alasan ini patut dan cukup beralasan manakala subyek hukum PT. Bank Permata Tbk harus ditarik sebagai subyek hukum dalam perkara aquo;

3. Exception Rei Judicatae;

Bahwa, eksepsi/tangkisan/jawaban dari Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II ini tentang adanya gugatan perkara perdata yang diajukan Penggugat Intervensi dan atau Tergugat Intervensi - 1 / Penggugat aquo baik mengenai obyek maupun subyeknya sudah pernah diputus dan perkaranya telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagaimana tertuang dalam putusan perkara :

1. Putusan Perdata Nomor: 150/ Pdt G/ 2015/PN Sby yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 dalam perkara antara Umi Lutfa sebagai Penggugat melawan Fransisko Sugianto dkk sebagai Para Tergugat dan Elok Sunaringtyas, SH dkk sebagai Para Turut Tergugat;
2. Putusan Perdata Tingkat Banding Nomor : 345 / PDT / 2016 / PT SBY yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Kamis, tanggal 04 Agustus 2016 dalam perkara antara Mangku Santoso sebagai Pembanding/Tergugat - II melawan Umi Lutfa sebagai Terbanding dan Fransisko Sugianto sebagai Turut Terbanding/ Tergugat-I serta Elok Sunaringtyas, SH dkk sebagai Para Turut Terbanding;
3. Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor:124 K/Pdt /2018 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 15 Maret 2018 dalam perkara antara Fransisko Sugianto dan Mangku Santoso sebagai Pemohon Kasasi-I, II melawan Umi Lutfa sebagai Termohon Kasasi dan Elok Sunaringtyas, SH dkk sebagai Para Turut Termohon Kasasi;
4. Putusan Perdata Tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 52 PK/Pdt/2020 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



pada Kamis, tanggal 09 April 2020 dalam perkara antara Fransisko Sugianto dan Mangku Santoso sebagai Para Pemohon Peninjauan Kembali melawan Umi Lutfa sebagai Termohon Peninjauan Kembali dan Elok Sunaringtyas, SH dkk sebagai Para Turut Termohon Peninjauan Kembali ;

maka oleh karenanya putusan - putusan hukum atas perkara perdata dimaksud diatas telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde). Dengan demikian berdasarkan Asas Non Bis In Idem maka perkara perdata aquo Nomor :223/Pdt Int/2022 / PN Sby juncto Nomor : 223/ Pdt G/2022/ PN Sby mempunyai kesamaan dengan perkara sebelumnya sebagaimana tersebut diatas sehingga tidak dapat diadili sekali lagi dalam persidangan perkara perdata aquo, vide Pasal 1917 BW; Selain dari pada putusan - putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewirjsde) sebagaimana tersebut diatas maka terdapat putusan hukum lainnya yang juga telah berkekuatan hukum tetap terkait dengan subyek dan obyek bidang tanah serta bangunan yang disengketakan / diperkarakan mempunyai kesamaan dalam perkara perdata aquo adalah sebagai berikut :

1. Putusan Perdata Nomor: 45/ Pdt G/2020/PN Jmr yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember pada Jum'at, tanggal 07 Agustus 2020 dalam perkara antara Handoyo Tandiono Saputra sebagai Penggugat in casu Tergugat Intervensi-I/ Penggugat melawan Mangku Santoso sebagai Tergugat in case Tergugat Intervensi - II / Tergugat - 1 serta Ny. Umi Lutfa sebagai Penggugat Intervensi (Tussenkomst) ;
2. Putusan Perdata Nomor: 118/Pdt G / 2015/ PN Jmr yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember pada Rabu, tanggal 13 April 2013 dalam perkara antara A.M. Adi Wijaya sebagai Penggugat melawan Fransisko Sugianto Umi Lutfa sebagai Penggugat melawan Fransisko Sugianto sebagai Tergugat in casu Turut Tergugat Intervensi-I/ Turut Tergugat-I dan Ny Umi Lutfa sebagai Penggugat Intervensi in case Tergugat Intervensi-III/ Tergugat-II;
3. Putusan Perdata Banding Nomor:532/PDT/2016/PT Sby yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Rabu, tanggal 21

Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



September 2016 dalam perkara antara A.M Adi Wijaya sebagai Pemanding/ Penggugat melawan Fransisco Sugianto sebagai Terbanding / Tergugat in casu Tergugat Intervensi - II / Tergugat- 1 dan Ny. Umi Lutfa sebagai Terbanding/Penggugat Intervensi in case Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II;

4. Putusan Perdata Kasasi Nomor: 967 K/ Pdt / 2017 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung di Tingkat Kasasi pada Kamis, tanggal 15 Juni 2017 dalam perkara antara A.M Adi Wijaya sebagai Pemohon Kasasi/Pemanding / Penggugat melawan Fransisco Sugianto sebagai Termohon Kasasi/Terbanding / Tergugat in casu Tergugat Intervensi-II / Tergugat-1 dan Ny. Umi Lutfa sebagai Termohon Kasasi/Terbanding /Penggugat Intervensi in case Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II;
6. Eksepsi tentang Bukti Akta Notaris yang bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor: 14/ 1982 dan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung: Bahwa, jika memperhatikan dari adanya 3 (tiga) Akta Notaris yang diajukan oleh Penggugat Intervensi masing-masing:
 - a. Akta Notariil No. 02 tanggal 22 - 01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Ikatan Jual Beli (salinan ke 2) antara Ny. Umi Lutfa Tergugat Intervensi -III / Tergugat - II selaku Pihak Pertama /Penjual dengan Njono Budiono Penggugat Intervensi selaku Pihak Kedua /Pembeli;
 - b. Akta Notariil No. 03 tanggal 22 - 01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Kuasa Menjual (salinan ke 2) antara Ny. Umi Lutfa Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II selaku Pemberi Kuasa dengan Njono Budiono Penggugat Intervensi selaku Penerima Kuasa ;
 - c. Akta Notariil No. 04 tanggal 22 -01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso,SH, MKn tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa (salinan ke 2) antara Ny. Umi Lutfa Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Njono Budiono Penggugat Intervensi selaku Pihak Kedua / Pembeli ;

Halaman 18 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Maka dengan demikian terhadap Akta Notaris sebagai Akta Otentik tersebut diatas isinya telah memuat 3 (tiga) perbuatan hukum yang dibuat dalam satu tanggal, bulan dan tahun yang sama yaitu tentang Ikatan Jual Beli, Kuasa Mutlak Menjual, Pernyataan dan Kuasa atas obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/Ketintang/2019, Luas 675M2, secara hukum akta notaris ini telah melanggar agadium bahwa satu akta otentik hanya berisi "Satu" perbuatan hukum saja. Akta Notaris yang demikian ini tidak memiliki "executorial titel" ex Pasal 224 HIR dan tidak sah demikian pula "Kuasa Mutlak" bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14/ 1982 yang diperkuat dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung dengan dasar dan alasan bahwa "Kuasa Mutlak" mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak maka perbuatan hukum jual beli tanah harus bersandar pada PP Nomor 10 Tahun 1961 bukanlah melalui "Akta Kuasa Mutlak", sehingga batal demi hukum, vide Yurisprudensi MARI No. 3332 K / Pdt / 1994, tanggal 18 Desember 1997 jo Yurisprudensi MARI No.1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998;

7. Eksepsi tentang gugatan Penggugat Intervensi mengandung Cacat Plurium Litis Consortium ;
 - a. Bahwa, tampilnya Penggugat Intervensi dalam perkara Nomor : 223 / Pdt G /2022 / PN Sby yang mempermasalahkan Penggugat Intervensi menyatakan dalam fundamentum petendi maupun petuitum gugatan sebagai pemilik atas obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya Nomor 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, Asal Hak : Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No. 01111/Ketintang /2019, Luas 675 M2 berdasarkan Akta Notariil No. 02 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh

Halaman 19 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Ikatan Jual Beli, Akta Notariil No. 03 tanggal 22 - 01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Kuasa Menjual, Akta Notariil No. 04 tanggal 22- 01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa padahal Penggugat Intervensi bukanlah pemilik sebenarnya atas obyek dan bangunan aquo karena terbukti Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, Asal Hak : Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No. 01111/Ketintang/ 2019, Luas 675 M2 hingga sampai saat ini masih tertulis atas nama pemegang hak Umi Lutfa (Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II) yang belum adanya perubahan atau peralihan hak secara hukum kepada Penggugat Intervensi sebab demikian ini sebenarnya merupakan hubungan hutang piutang bukanlah jual beli yang dimaksudkan oleh Penggugat Intervensi aquo dalam gugatannya;

- b. Bahwa, dengan demikian tampilnya Penggugat Intervensi yang mengakui sebagai pemilik obyek tanah dan bangunan aquo secara hukum berada pada posisi "Diskualifikasi in Person" maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum "Plurium Litis Consortium" sehingga gugatan semacam ini harus dinyatakan tidak dapat diterima, vide Yurisprudensi MARI No.2872K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998;

Dalam Kompensi :

1. Bahwa, Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat Intervensi sebagaimana yang telah dikemukakan dalam gugatannya tertanggal 17 Oktober 2022 dan telah di daftarkan tertanggal 21 Oktober 2022 untuk seluruhnya kecuali melalui Jawaban Pertama Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II aquo terdapat adanya hal-hal yang dianggap benar yang dituangkan secara tertulis dalam Kompensi ini;
2. Bahwa, dengan apa yang telah dikemukakan dalam dalil eksepsi diatas oleh Tergugat Intervensi - I / Tergugat - II mohon dianggap terbaca dan tertulis dalam dalil kompensi ini yang menjadi bagian satu kesatuan dalil yang tidak terpisahkan serta berlaku secara mutatis muntandis dalam Kompensi ini ;

Halaman 20 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



3. Bahwa, menanggapi butir angka 1, 2, 3 dalil dan alasan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi pada hal. 6 dengan ini Tergugat Intervensi-III /Tergugat-II dengan tegas menyatakan bilamana secara fakta hukum gugatan yang diajukan oleh Tergugat Intervensi - 1 / Penggugat dalam perkara perdata Nomor :223 / Pdt G/ 2022 / PN Sby terhadap Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II tidak mempunyai landasan hukum yang kuat karena SHM No. 2325/Kel. Ketintang, Surat Ukur tanggal 28- 02 - 2005, Nomor: 993 / Ketintang / 2005, Luas 675 m2 atas nama Mangku Santoso secara fakta materiil di dapatkan oleh Mangku Santoso dan Fransisko Sugianto secara melawan hukum, hal mana dapat dibuktikan dengan adanya putusan pidana Nomor : 140/ Pid B/ 2016/PN Jmr tanggal 30 Mei 2016 juncto Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 700 K / PID / 2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang menyatakan perbuatan Mangku Santoso dan Fransisko Sugianto terbukti secara sah menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana turut serta melakukan penipuan terhadap Tergugat Intervensi -III / Tergugat- II maka oleh karenanya terhadap perbuatan pidana tersebut dari Mangku Santoso dan Fransisko Sugianto tersebut telah dipidana dengan pidana penjara masing-masing untuk Mangku Santoso selama 5 (lima) bulan dan Fransisko Sugianto selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan ;
4. Bahwa, Tergugat Intervensi-III/Tergugat -II sebagai korban adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi- II / Tergugat-I Mangku Santoso dan Turut Tergugat Intervensi - I / Turut Tergugat - 1 Fransisko Sugianto sebagaimana tersebut diatas maka karenanya selain langkah pidana yang Tergugat - II juga mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana Putusan Perdata Nomor : 150 / Pdt G / 2015 / PN Sby yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 juncto Putusan Perdata Tingkat Banding Nomor :345 /PDT/2016/PT SBY yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Kamis, tanggal 04 Agustus 2016 juncto Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor:124 K/Pdt/2018 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 15 Maret 2018 maka tentunya menjadi alasan dan dasar hukum yang sempurna serta beralasan normatif bilamana sebenarnya Penggugat dalam

Halaman 21 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



perdata Nomor : 223 / Pdt G / 2022 / PN Sby in casu Tergugat Intervensi-I/Penggugat tidak mempunyai legal standing (kepentingan hukum) untuk mengajukan gugatan aquo yang mempersoalkan adanya bukti kepemilikan atas obyek bidang tanah dan bangunan setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya karena bukti kepemilikan atas nama Mangku Santoso yang saat ini yang dipegang sebagai dasar mengajukan gugatan aquo oleh Tergugat Intervensi - I / Penggugat aquo telah dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sebagaimana tersebut diatas;

5. Bahwa, menanggapi butir angka 4, 5, 6 alasan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi dengan ini Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II menyatakan dengan tegas bilamana Tergugat Intervensi-I/ Penggugat yang menerima dan menguasai obyek dari perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi-II /Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi - I / Turut Tergugat- I Fransisko Sugianto secara hukum menjadi tidak tepat dan tidak beralasan hukum bilamana Tergugat Intervensi- I / Penggugat akan meminta kerugian kepada Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II karena justru dengan perbuatan tindak pidana berupa penipuan yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi-II / Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I/Turut Tergugat-I Fransisko Sugianto yang diputus secara hukum maka tentunya Tergugat Intervensi -III / Tergugat - II mengalami kerugian materiil maupun moril sebab Tergugat Intervensi - II / Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I/ Turut Tergugat-I Fransisko Sugianto melakukan penipuan berupa memalsu tanda tanda tangan kwitansi pembayaran atas pembelian obyek bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di jalan Ketintang madya No.53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya dengan modus operandi seolah-olah Tergugat Intervensi-II/ Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi -I / Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto telah melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian obyek bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah aquo kepada Tergugat Intervensi-III /Tergugat - II

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



maka dengan perbuatan tindak pidana penipuan tersebut Tergugat Intervensi-III/ Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-1/Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto telah dijatuhi pidana masing-masing untuk Mangku Santoso selama 5 (lima) bulan dan Fransisko Sugianto selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan sebagaimana berdasarkan putusan pidana Nomor :140/Pid B/2016/PN Jmr tanggal 30 Mei 2016 juncto Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor:700 K/PID/2017 tanggal 16 Agustus 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap;

6. Bahwa, dengan konstruksi perbuatan tindak pidana dari Tergugat Intervensi-II/Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi - I / Turut Tergugat-I Fransisko Sugianto berdasarkan putusan pidana Nomor:140/ Pid B/2016/ PN Jmr tanggal 30 Mei 2016 juncto Putusan Kasasi Mahkamah Agung Intervensi - I / Penggugat aquo meminta kerugian dan atau mengajukan pertanggung jawaban hukum kepada Tergugat Intervensi-II / Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I / Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto dan bukanlah terhadap Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II yang justru menjadi korban atas perbuatan tindak pidana dari Tergugat Intervensi - II /Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi - I / Turut Tergugat-I Fransisko Sugianto dengan mana seharusnya Tergugat Intervensi-1/Penggugat melaporkan baik secara pidana dan atau mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat Intervensi - II / Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I / Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto dengan tidak perlu secara hukum melibatkan Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II dalam perkara perdata aquo;
7. Bahwa, tentunya menjadi suatu pertanyaan besar manakala Tergugat Intervensi-I / Penggugat aquo yang hingga sampai saat ini tidak pernah melakukan tindakan hukum terhadap Tergugat Intervensi - II / Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I/Turut Tergugat-I Fransisko Sugianto melainkan justru menarik Tergugat Intervensi - III/ Tergugat - II dalam perkara perdata aquo maka oleh karenanya patut dan cukup beralasan hukum bilamana Tergugat Intervensi-I / Penggugat dinyatakan melakukan dugaan persekongkolan dan atau penadahan

Halaman 23 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



- terhadap hasil tindak pidana yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi - II /Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I / Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto, dengan demikian Tergugat Intervensi-1 /Penggugat tidak patut memperoleh perlindungan hukum ;
8. Bahwa,dengan Tergugat Intervensi-III / Tergugat - II melakukan upaya dan atau langkah hukum baik pidana dan ataupun perdata terhadap Tergugat Intervensi-II /Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi -I / Turut Tergugat- I Fransisko Sugianto karena membuktikan secara hukum jika Tergugat Intervensi-III / Tergugat- II adalah sebagai korban atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi-II/ Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi- I/ Turut Tergugat - | Fransisko Sugianto dan atau upaya maupun langkah hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II terbukti secara hukum bilamana perbuatan yang dilakukan Tergugat Intervensi-II/Tergugat- I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi - I / Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan perbuatan tindak pidana maupun perbuatan wanprestasi (ingkar janji)berdasarkan putusan-putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde);
9. Bahwa, sebagai bentuk penegasan terhadap butir angka 7 dalil gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi tentunya kesemuanya oleh Tergugat Intervensi-III /Tergugat - II telahdijawab secara tegas dan terang dengan didasarkan pada bukti-bukti hukum yang sempurna yang terurai melalui dalil dalam eksepsi dan dalam konpensi butir angka 1 sampai dengan butir angka 8 tersebut diatas maka tentunya merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan baik oleh Penggugat Intervensi sendiri maupun dari Tergugat Intervensi-I / Penggugat aquo ;
10. Bahwa, Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II menyatakan dengan tegas bilamana menilik pada butir angka 8, 9 alasan Penggugat Intervensi menjadi rasional manakala Tergugat Intervensi-I/Penggugat seharusnya dan sepatutnya meminta tanggung jawab kerugian kepada Tergugat Intervensi - II / Tergugat - I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi -I / Turut Tergugat - I Fransisko Sugianto karena kedua subyek hukum ini melakukan

Halaman 24 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



serangkaian perbuatan melawan hukum yang saat ini berpotensi / mendatangkan merugikan terhadap Tergugat Intervensi - I / Penggugat yakni telah dibatalkan SHM No. 2325 / Kel.Ketintang, Surat Ukur tanggal 28-02-2005, Nomor: 993 / Ketintang / 2005, Luas 675 m2 atas nama Mangku Santoso berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya | Nomor:84/ KEP.35.78///2019 tanggal 31 Mei 2019 tentang Pembatalan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 2325 / Kel.Ketintang, Surat Ukur tanggal 28-02-2005, Nomor : 993 / Ketintang / 2005, Luas 675 m2 atas nama Mangku Santoso sebagai Tindak lanjut Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap in casu berdasarkan Putusan Perdata Nomor:150 / Pdt G / 2015 / PN Sby yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 juncto Putusan Perdata Tingkat Banding Nomor : 345/ PDT/2016/ PT SBY yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Kamis, tanggal 04 Agustus 2016 juncto Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor : 124 K / Pdt/ 2018 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 15 Maret 2018 juncto Putusan Perdata Tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 52 PK/Pdt /2020 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 09 April 2020 maka tentunya dengan putusan-putusan hukum tersebut Tergugat Intervensi-I / Penggugat aquo telah tertutup pintu / telah berakhir upaya hukum hukumnya yang dilakukan secara sia-sia untuk merebut/meminta kembali obyek yang saat ini kepemilikannya telah menjadi hak kepemilikan yang sah dari Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II berdasarkan putusan-putusan hukum tersebut diatas;

11. Bahwa, jika Penggugat Intervensi melalui alasan dan dalilnya pada gugatan intervensi butir angka 9 dengan melatar belakangi karena adanya Akta Perdamaian Nomor: 88/Pdt G/2015/PN Jmr antara Tergugat Intervensi-I/Penggugat dengan Tergugat Intervensi-II / Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut Tergugat Intervensi-I/Turut Tergugat -I Fransisko Sugianto secara fakta hukum dinyatakan kahar (kadaluarsa) karena akta perdamaian dimaksud telah diajukan dan atau digunakan sebagai novum (bukti baru) oleh Tergugat Intervensi - II / Tergugat-I Mangku Santoso bersama Turut

Halaman 25 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tergugat Intervensi- I / Turut Tergugat-I Fransisko Sugianto dalam Perkara Perdata Tingkat Peninjauan Kembali Nomor: 52 PK/ Pdt / 2020 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 09 April 2020 maka tentunya secara hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat dan haruslah ditolak ; 12. Bahwa, dengan tegas Tergugat Intervensi-III / Tergugat - II dalam memberikan tanggapan dan bantahan terhadap butir angka 10, 11, 12 atas dalil serta alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Intervensi dalam gugatan intervensinya dengan ini Penggugat Intervensi bukanlah sebagai pemilik /pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2325 Kel.Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/Ketintang/ 2019, Luas 675 M2 atas nama Nyonya Umi Lutfa karena hingga sampai saat ini belum dilakukan peralihan hak atau perubahan pemegang hak atas SHM aquo kepada Penggugat Intervensi berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor:24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan terbukti pula SHM No.2325 Kel. Ketintang tersebut dan hingga sampai saat ini belum didaftarkan peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1berdasarkan ketentuan yang berlaku namun kendati demikian manakala Penggugat Intervensi menyatakan sebagai pemilik atas SHM No. 2325 Kel. Ketintang yang di dasarkan pada Akta Notariil No. 02 tanggal 22 - 01- 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso , SH, MKn tentang Ikatan Jual Beli, Akta Notariil No. 03 tanggal 22- 01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso ,SH,MKn tentang Kuasa Menjual, Akta Notariil No. 04 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso , SH, MKn tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa secara hukum tidak memiliki "executorial titel" ex Pasal 224 HIR dan tidak sah serta demikian pula akta Kuasa Mutlak bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 / 1982, sehingga batal demi hukum maka konstelasi yuridisnya Penggugat Intervensi terlalu premature (dini) menyatakan sebagai pemilik atas SHM No. 2325 Kel. Ketintang, untuk itu haruslah ditolak;

12. Bahwa, selanjutnya terkait dengan keberadaan dari Tergugat Intervensi-I /Penggugat saat ini juga tidak mempunyai hak / legalitas hukum atas bukti

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



kepemilikan obyek bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya karena bukti kepemilikannya yang semula tertulis atas nama pemegang hak Mangku Santoso telah dibatalkan berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor: 84/KEP.35.78/V/2019 tanggal 31 Mei 2019 tentang Pembatalan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor:2325/Kel.Ketintang,Surat Ukur tanggal 28-02-2005, Nomor: 993/ Ketintang /2005,Luas 675 m2 atas nama Mangku Santoso sebagai Tindak lanjut Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap in casu Putusan Perdata Negeri Surabaya pada Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 juncto Putusan Perdata Tingkat Banding Nomor: 345/ PDT /2016/ PT SBY yang diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada Kamis, tanggal 04 Agustus 2016 juncto Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor : 124 K / Pdt / 2018 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI pada Kamis, tanggal 15 Maret 2018 dan hal mana keputusan dari Turut Tergugat Intervensi - V / Turut Tergugat- V Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 tersebut diatas telah dilakukan Pengumuman melalui media massa koran Memorandum pada Rabu Wage tanggal 07 Agustus 2019;

13. Bahwa, jika Penggugat Intervensi mendalihkan telah melakukan pembayaran lunas sebesar Rp.4.000,000,000 (empat milyar rupiah) kepada Tergugat Interensi-III / Tergugat - II maka pembayaran dimaksud bukanlah dan atau tidak benar sebagai pembayaran atas pembelian obyek bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya akan tetapi sejumlah uang yang diterima Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II sebagai pinjaman sebesar Rp. 2,700,000,000(dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan Rp.1.300,000,000 (satu milyar tiga ratus juta rupaih) sebagai bunga yang dipotong didepan oleh Penggugat Intervensi maka keseluruhannya menjadi Rp. 4.000,000,000 (empat milyar rupiah) karena terbukti sesaat dan setelah Penggugat Intervensi mentransfer kerekening BCA keatas nama Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II dan pada saat itu pula Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II disuruh oleh Penggugat

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Intervensi untuk mentransfer sebesar Rp.1.300,000,000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) kepada salah satu rekan / teman dari Penggugat Intervensi yang nantinya akan dibuktikan dengan aliran dana pada buku rekening bank atas nama Tergugat Intervensi - III /Tergugat- II maka oleh karenanya secara fakta hubungan Tergugat Intervensi-III/Tergugat - II dengan Penggugat Intervensi sebagai hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan yang diberikan oleh Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II berupa SHM Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No. 01111 / Ketintang / 2019, Luas 675 M2 atas nama pemegang hak Umi Lutfa dengan tegas bukanlah sebagai hubungan jual beli dengan Penggugat Intervensi atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No.53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya berdasarkan SHM Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, Asal Hak : Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/Ketintang/2019, Luas 675 M2 atas nama pemegang hak Nyonya Umi Lutfa;

14. Bahwa, Tergugat Intervensi-III / Tergugat - II membantah dan atau menyangkal bilamana obyek bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No. 53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya dijual atau dialihkan kepada Penggugat Intervensi dengan harga sebesar Rp. 4.000,000,000 (empat milyar rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris Kabupaten Kediri Firyunus Santoso, SH, MKn padahal Tergugat Intervensi -III/Tergugat-II pernah mengajukan appraisal (penilaian obyek) pada tahun 2021 pada Bank Panin Surabaya yang dinilai dengan harga Rp.10.000,000,000 (sepuluh milyar rupiah) maka tentunya menjadi tidak logis dan sangat irrasional manakala obyek aquo dibeli Penggugat Intervensi hanya sebesar Rp. 4.000,000,000 (empat milyar rupiah) dan itupun dengan dasar Perjanjian Ikatan Jual Beli bukan dengan Akta Jual Beli yang sah namun senyatanya atas sejumlah uang dimaksud merupakan pinjaman oleh Penggugat Intervensi kepada

Halaman 28 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tergugat Intervensi-III/Tergugat - II dalam jangka waktu selama kurang lebih 4 (empat) bulan dengan potongan bunga pinjaman sebesar Rp. 1.300.000,000 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang dipotong didepan pada saat Penggugat Intervensi mentransfer sejumlah uang sebesar Rp. 4.000,000,000 (empat milyar rupiah) kepada Tergugat Intervensi III/Tergugat-II dalam perkara perdata aquo ;

-
15. Bahwa, Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II membantah dan menyangkal terhadap dalil dan alasan Penggugat Intervensi pada butir angka 12, 13,14,15 pada hal. 9 gugatan intervensi karena dengan dalil Penggugat Intervensi dinyatakan sebagai pembeli yang berikhtikad baik yang di dasarkan pada 3 (tiga) akta notaris masing-masing Akta Notariil No. 02 tanggal 22 -01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso , SH, MKn tentang Ikatan Jual Beli, Akta Notariil No. 03 tanggal 22- 01- 2022 yang dibat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso ,SH,MKn tentang Kuasa Menjual, Akta Notariil No. 04 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso , SH, MKn tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa adalah tidak benar dan salah karena secara hukum Akta Notariil No. 02 tanggal 22- 01 - 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Ikatan Jual Beli yang dibuat dalam jual beli secara hukum bukanlah merupakan akta peralihan hak, sehingga apabila dilihat atas Perjanjian Ikatan Jual beli tersebut seharusnya dilanjutnya dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT dimana obyek aquo berada yakni di Wilayah PPAT Kecamatan Gayungan Kota Surabaya dan selain dari pada itu sehubungan dengan adanya syarat-sarat yang belum terpenuhinya oleh Penggugat Intervensi selaku pembeli salah satunya harga yang tidak sesuai dengan harga pasar atau harga yang dikehendaki oleh Tergugat Intervensi-III / Tergugat - II tentunya hal yang sedemikian itu belum untuk dinyatakan sebagai jual beli yang sah menurut hukum sebab akad awalnya sebagai hubungan hutang piutang / pinjaman dari Penggugat Intervensi kepada Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II aquo;
16. Bahwa, sebagai fakta normaliter bilamana Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II dengan Penggugat Intervensi sebagaimana Akta Notariil No. 02 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn bukanlah merupakan Akta Jual Beli yang dapat dipergunakan sebagai bukti peralihan hak karena pejabat yang membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli adalah pejabat umum yang wilayah kerjanya diluar lokasi obyek tanah yakni Notaris di Wilayah Kabupaten Kediri seharusnya pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di hadapan PPAT yang Wilayah kerjanya meliputi obyek dimana berada yakni di Kecamatan Gayungan Kota Surabaya maka dengan demikian secara hukum Penggugat Intervensi terlalu dini (prematurnya) untuk menyatakan sebagai pembeli yang berikhtikad baik;

17. Bahwa, bilamana di tinjau dari kehendak asal dan atau kemauan awal dari Tergugat Intervensi- III / Tergugat-II sebagai pemilik atas obyek bidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No.53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya berdasarkan SHM Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875,Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27 - 12-2019, No.01111/Ketintang / 2019,Luas 675 M2 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Intervensi-V/Turut Tergugat - V Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 tertanggal 09-12-2019 dengan tegas Tergugat Intervensi-III / Tergugat-II sejak awal tidak berkehendak untuk melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli atas obyek aquo dengan Penggugat Intervensi melainkan kesepakatan awal adalah dalam konteks hubungan hukum Hutang Piutang yang terakumulasi dari pinjaman pokok sebesar Rp. 2.700,000,000 ditambah potongan bunga diawal sebesar Rp.1,300,000,000maka berjumlah pinjaman sebesar Rp.4.000,000,000 (empat milyar rupiah) namun kendati demikian bilamana terjadi perubahan / penggantian akta notaris yangdibuat oleh Notaris Firyunus Santoso, SH, MKn secara fakta hukum dinilai sebagai upaya ikhtikad tidak baik dari Penggugat Intervensi tentunya konstelasi yang demikian ini merupakan perbuatan terselubung yang merugikan Tergugat Intervensi - III /Tergugat-II dalam perkara aquo karena pada saat itu kondisi kesehatan Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II sedang sakit baru pulang dari opname di rumah sakit dan itupun Notaris Firyunus Santoso, SH, MKn yang mendatangi ditempat kediaman Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II

Halaman 30 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



dengan tidak membacakan akta dibuatnya melainkan hanya disuruh tanda tangan dengan menyearhkan SHM sebagai jaminan dengan tanpa ditanda tangani oleh salah satu ahli waris bernama Firly Amalia maka tindakan semacam itu sebagai tindakan yang tidak benar dan menyalahi prosedur hukum yang berlaku;

18. Bahwa, karena dalam hubungan hukum terdapat perubahan yang dilakukan dengan tanpa sepengetahuan atau sepersetujuan dari Tergugat Intervensi-III /Tergugat- II yang semula hubungan hutang piutang kemudian berubah menjadi Perjanjian Ikatan Jual Beli maka dengan fakta yang demikian ini tentunya Penggugat Intervensi tidak dapat dinyatakan sebagai pemilik dan atau pembeli yang berikhtikad baik maka tidak patut mendapatkan perlindungan hukum sebab dilandasi atau di dasari dengan perbuatan yang tidak berikhtikad baik dan merugikan hak Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II maka dengan itu gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi berikut dengan bukti - bukti yang diajukan secara hukum menjadi cacat hukum dan tidak sah maka gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi seharusnya untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima;

19. Bahwa, dengan menyikapi dan menanggapi butir angka 16,17,18 karena gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi diajukan dengan fakta-fakta hukum yang tidak berikhtikad baik dan tidak sah secara hukum maka terhadap obyek bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No.53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya berdasarkan SHM Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875, Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/ Ketintang / 2019, Luas 675 M2 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Intervensi-V / Turut Tergugat - V Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tertanggal 09-12-2019 secara hukum tetap Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II sebagai pemegang dan pemilik yang sah maka oleh karenanya terhadap suatu upaya dan langkah peralihan yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi dalam bentuk dan cara apapun terlebih dengan menggunakan ketiga akta notaris yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kabupaten Kediri Firyunus Santoso, SH, MKn sebagaimana tersebut dan

Halaman 31 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



terurai diatas harus untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, untuk itu Turut Tergugat Intervensi -V / Turut Tergugat - V Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 dapat menyatakan menolak atas segala tindakan peralihan yang dilakukannya oleh Penggugat Intervensi dalam perkara aquo;

20. Bahwa, menilik dari butir angka 19 alasan Penggugat Intervensi dengan ini untuk dinyatakan tidak benar dan keliru karena Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagaimana Akta Notariil No. 02 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn yang dikuti secara bersamaan pembuatan dan atau peristiwa hukumnya dengan Akta Notariil No. 03 tanggal 22-01-2022 tentang Kuasa Menjual dan Akta Notariil No. 04 tanggal 22-01-2022 tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso , SH, MKn secara hukum bukan merupakan bukti peralihan hak yang sah karena tidak berlandaskan pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka tentunya Perjanjian Ikatan Jual Beli yang di dasarkan pada akta notaris aquo harus tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah sebagaimana tertuang dalam PP No. 37 Tahun 1998tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah; 22. Bahwa, merupakan fakta dan alasan yang tidak rasional serta dalil yang membingungkan sebagaimana yang dikemukakan Penggugat Intervensi pada butir angka 20,21,22 yang mana Penggugat Intervensi mengkaitkan adanya penerbitan SHM Nomor 2325 Kel. Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875,Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27 - 12-2019, No.01111 / Ketintang / 2019, Luas 675 M2 atas nama Nyonya Umi Lutfa dengan perkara-perkara perdata yang berkekuatan hukum tetap yang dipergunakan sebagai landasan hukum terbitnya SHM aquo adalah merupakan fakta yang dikemukakan oleh Penggugat Intervensi terlalu jauh mencampuri urusan Tergugat Intervensi-III/Tergugat-II karena dalam diktum perkara perdata yang dijadikan dasar terbitnya SHM aquo tidak adanya diktum putusan yang menyatakan SHM aquo adalah milik Penggugat Intervensi melainkan menjadi milik dari Tergugat Intervensi - III / Tergugat - II sebagai pihak dalam perkara-perkara perdata terdahulu;

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



21. Bahwa, sebagai bentuk pelanggaran hukum dan tidak mempunyai landasan hukum yang benar manakala Turut Tergugat Intervensi - V / Turut Tergugat - V Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 memenuhi permintaan Penggugat Intervensi dalam perkara perdata aquo untuk menjalankan proses membalik nama terhadap SHM Nomor 2325 Kel.Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, Asal Hak:Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/ Ketintang / 2019, Luas 675 M2 atas nama Nyonya Umi Lutfa menjadi atas nama Penggugat Intervensi / Njono Budiono yang didasarkan pada Perjanjian Ikatan Jual Beli sebagaimana Akta Notariil No.02 tanggal 22-01-2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn yang diikuti secara bersamaan pembuatan dan atau peristiwa hukumnya dengan Akta Notariil No. 03 tanggal 22-01-2022 tentang Kuasa Menjual dan Akta Notariil No.04 tanggal 22-01-2022 tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn karena senyatanya bukan dasar yang tepat dan sah untuk dijadikan bukti alas peralihan hak yang sah maka dengan itu agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk menyatakan menolak;

22. Bahwa, oleh karenanya dalam gugatan intervensi ini Penggugat Intervensi telah mengajukan adanya bukti berupa akta-akta notaris yang dibuat dengan dasar dan landasan yang tidak berikhtikad baik maka konsekuensinya atas bukti akta yang diajukan oleh Penggugat Intervensi adalah cacat hukum;

Berdasarkan uraian sebagaimana dikemukakan diatas maka Tergugat Intervensi -III/Tergugat - II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata a quo untuk menjatuhkan dan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menerima dan mengabulkan dalil - dalil dan alasan hukum eksepsi Tergugat Intervensi-III / Tergugat - II untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi

Menyatakan menolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat menerima dalil kompensi Penggugat Intervensi untuk seluruhnya baik yang tertuang dalam gugatan

Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

intervensi tertanggal 17 Oktober 2022 yang telah terdaftar dalam register perkara Nomor : 223 / Pdt Int / 2022 / PN Sby tanggal 21 Oktober 2022 maupun gugatan yang diajukan Penggugat / Tergugat Intervensi -1 tertanggal 02 Maret 2022 yang telah terdaftar dalam register perkara Nomor:223/ Pdt G/2022/PN Sby tanggal 04 Maret 2022 untuk seluruhnya;

Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai dasar bukti peralihan hak yang sah atas tanah dan bangunan rumah setempat terletak di Jalan Ketintang Madya No.53 Kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sesuai dengan SHM Nomor 2325 Kel.Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875,Asal Hak: Pengganti sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur Tanggal 27-12-2019, No.01111/Ketintang/2019,Luas 675 M2 atas nama Nyonya Umi Lutfa berdasarakan Akta Notariil No. 02 tanggal 22-01- 2022 yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn tentang Perjanjian Ikatan Jual beli,Akta Notariil No. 03 tanggal 22-01-2022 tentang Kuasa Menjual dan Akta Notariil No.04 tanggal 22-01-2022 tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan Firyunus Santoso, SH, MKn

Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya yang dikeluarkan dan timbul dalam perkara perdata a quo;

Atau :

Bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon adanya pertimbangan dan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 34 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



1. Bahwa, Turut Tergugat V menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat V, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, Turut Tergugat V yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dengan Para Pihak yang lain didalam perkara a quo atas Sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang, pemegang hak tercatat atas nama Nyonya UMI LUTFA.
3. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat V adalah Kabur (Obscuur Libel), dengan pertimbangan yuridis antara lain :
 - Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang, pernah menjadi obyek perkara di Lembaga Peradilan yaitu :
Perkara No. 150/Pdt.G/2015/PN.Sby dengan para pihak sebagai berikut:
 - Penggugat : Umi Lutfa.
 - Tergugat I : Fransisko Sugiarto.
 - Tergugat II : Mangku Santoso.
 - Turut Tergugat I : Elok Sunaringtyas Mahanani, SH., Notaris/PPAT di Jember.
 - Turut Tergugat II : Ruwi Julsi, SH., Notaris/PPAT di Jember.
 - Turut Tergugat III : Siti Anggraeni Hapsari, SH., Notaris/PPAT di Surabaya.
 - Turut Tergugat IV : Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Dan terhadap perkara tersebut sudah ada Putusan dari Lembaga Peradilan yang telah berkekuatan Hukum Tetap, yaitu :

- a. **Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Oktober 2015No. 150/Pdt.G/2015/PN.Sby,yang amarnya berbunyi sebagai berikut:**

MENGADILI:

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II tidak dapat diterima;Dlam Pokok Perkara :
 1. Menerima dengan baik Gugatan Penggugat;
 2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian;
 3. Menetapkan Tergugat I dan Tergugat II telah Ingkar Janji (Wanprestasi);

Halaman 35 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



4. Menyatakan Batal Jual Beli atas Obyek Sengketa sebagaimana Surat Pernyataan dibawah tangan Tergugat I tanggal 12 April 2013, termasuk segala bentuk perjanjian yang menyertainya, antara lain :
 - a. Perjanjian Ikatan Jual Beli (PIJB) No. 50, tertanggal 25Juli 2012 dengan Kuasa Menjual No. 51, tertanggal 25Juli 2012, keduanya dibuat dihadapan Notaris Elok Sunaringtyas Maharani, SH., (Turut Tergugat I);
 - b. Akta Pengakuan Hutang No. 06, tanggal 25 Juli 2012,dibuat dihadapan Ruwi Jusli, SH., Notaris di Jember (Turut Tergugat II);
 - c. Akta Jual Beli Nomor : 122/2012, tanggal 09 Oktober 2012,dihadapan siti Anggraeni, SH., (Turut Tergugat III);
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2325, Kelurahan Ketintang, sesuai Surat Ukur Tanggal 28-2-2005 No. 993/Ketintang/2005,Luas 675 M2, atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat II);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan Obyek Sengketa dari semua harta miliknya atau siapa saja yang memperoleh hak darinya dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong,tanpa beban dan apabila perlu melalui aparat yang berwenang;
7. Memerintahkan Turut Tergugat IV agar mengembalikan seperti semula Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2325,Kelurahan Ketintang, sesuai Surat Ukur tanggal 28-2-2005,No.993/Ketintang/2005, Luas 675 M2, menjadi atas nama UMI LUTFA(Penggugat);
8. Menetapkan kerugian materiil yang diderita olch Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.1.300.000.000.-;
9. Menghukum Tergugat I dn Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.1.300.000.000.-;
- 10.Menetapkan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.1.000.000.000.-;
11. Menghukum perbuatan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000.-;
12. Menetapkan bahwa nilai Jual Beli obyek sengketa yanbg sudah dibayarkan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 1.550.00.000,-

Halaman 36 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/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)



(satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) harus dinyatakan hangus dan tidak dapat ditagih;

13. Menghukum Tergugat I, II secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan putusan yang diperhitungkan sejak perkara perdata ini diputus dan memperoleh kekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, dan IV agar tunduk putusan dalam perkara ini;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat II Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi Dan Dalam Rekonpensi;

- Menghukum Tergugat I Dalam Kompensi dan Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.856.000,- (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);

b. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 4 Agustus 2016 No. 345/Pdt.G/2016/PN.Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menerima permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Oktober 2015 Nomor : 150/Pdt.G/2015/PN.Sby, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

c. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 Maret 2018 No.125 K/Pdt/2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Fransisko Sugianto dan Pemohon Kasasi II: Mengku Santoso tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 37 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



3. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya didalam Putusan tanggal 27Oktober 2015 No.150/Pdt.G/2015/PN.Sby, disebutkan:
- Menimbang, bahwa telah jelas terungkap dalam gugatan bahwa antara Penggugat dengan Drs. Muharror atau Muhammad Muharror adalah suami istri maka dengan perbuatan hukum antar harta dari suami istri tersebut, apalagi Drs. Muharror atau Muhammad Mucharror dengan Penggugat diketahui hidup bersama dalam satu rumah, maka dengan demikian Eksepsi angka 3 Eksepsi Tergugat II harus ditolak.
 - Menimbang, bahwa adapun pokok gugatan Penggugat adalah untuk keperluan suami Penggugat Muharror atau Muhammad Mucharror, Penggugat menawarkan tanahnya dan disepakati harga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat I telah membayar kepada Penggugat sebesar Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) kemudian dipergunakan Penggugat menebus Sertipikat Hak Milik (Vide - bukti P-1) ditambah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dipergunakan Penggugat melunasi PBB.
 - Menimbang, bahwa demikian hutang Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu milyar serratus lima puluh juta rupiah) (Vide angka II gugatan).
 - Menimbang, bahwa atas sisa hutang tersebut, Tergugat I membuat pengakuan hutang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), Tergugat I memberikan jaminan 2 (dua) buah mobil (Vide bukti P-2, P-3, P-4 dan P-5).
 - Menimbang, bahwa akhirnya berdasar bukti P-17, Tergugat I dan Tergugat II dapat disimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memalsukan tanda tangan Penggugat.
 - Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, Majelis berkesimpulan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan diri Penggugat dan melakukan perbuatan melawan hukum yang

Halaman 38 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



memalsukan tanda tangan Penggugat dan juga Wanprestasi/Ingkar janji karena tidak melaksanakan P-16.

5. Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik No.2325/Kelurahan Ketintang, juga pernah menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Jember, tercatat didalam register Perkara No.118/Pdt.G/2015/PN.Jmr., dengan Para Pihak sebagai berikut :

- Penggugat : A.M.Adi Wijaya.
- Tergugat I : Fransisko Sugiarto.
- Penggugat Intervensi / Interveniens : Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Dan terhadap perkara tersebut sudah ada Putusan dari Lembaga Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), yaitu :

- a. **Putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 20 April 2016 No.118/Pdt.G/2015/PN.Jmr., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :**

MENGADILI:

Dalam Gugatan Perkara Pokok :

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Terguga tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima(Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara Intervensi yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 525.000,- (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

- b. **Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 21September 2016 No. 532/Pdt.G/2016/PT.SBY., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :**

MENGADILI:

- Menerima permohonan Banding dari Penggugat semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 20 April 2016 No. 118/Pdt.G/2015/PN.Jmr., yang dimohonkan banding tersebut;



- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

c. **Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 Juni 2017 No. 967 K/Pdt/2017., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:**

MENGADILI:

1. Menolak permohonan Kasasi A.M. ADI WIJAYA tersebut;
 2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat juga Tergugat Intervensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah);
- Penggugat tidak menjelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Turut Tergugat V sehingga menjadikan Turut Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini.

Sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

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

- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat V adalah Kabur (Obscuur Libel);

DALAM POKOK PERKARA

1. **Bahwa**, seluruh Jawaban Turut Tergugat V Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Turut Tergugat V Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat V menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. **Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang, dapat diketahui antara lain :**
Sertipikat Hak Milik No.2325/Kelurahan Ketintang,

Halaman 40 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Ukur:
Tgl. 28-02-2005
No.993/Ketintang/2005.
Luas.675 M2
- NIB:12.01.23.02.02875
- Letak Tanah:Ketintang Madya No.53.
- Asal Hak:-.
- Diterbitkan Pada Tanggal : 20 Juli 2005.
- Pemegang Hak Terakhir : **MANGKU SANTOSO.**

Adanya catatan :

- Surat dari Polres Jember tanggal 24 Oktober 2019 No. B/422/X/RES.1.9/2019/RESKRIM, perihal Permohonan buka Blokir SHM (Sertipikat Hak Milik) No. 2325/Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya, terkait Laporan Polisi No. LP/568/VI/2013/Jatim/Res. Jember, tanggal 21 Juni 2013 dan No. LP/381/IV/2014/Jatim/Res. Jember, tanggal 15 April 2014.
- **PEMBATALAN PERALIHAN HAK:**
Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Tgl. 31-05-2019 No. 84/KEP-35.78/V/2019 dan Pengumuman Media Masa MEMORANDUM MADURA Hari Rabu Tgl. 07-08-2019, Pemegang Hak beralih kembali menjadi atas nama **Nyonya UMI LUTFA.**
- **TELAH DI TERBITKAN SERTIPIKAT PENGGANTI (BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN), Lihat HM No.2325/Kelurahan Ketintang,**
Kecamatan : Gayungan,
SU : Tanggal 27-12-2019.
SU Nomor : 01111/Ketintang/2019.
Luas : 675 M2.
No. Seri Balngko Sertipikat : AAS984921.

Halaman 41 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



3. **Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang, dapat diketahui antara lain :**
- Sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang,**
- Surat Ukur:
Tgl. 27-12-2019
No.011111/Ketintang/2019.
Luas.675 M2
 - NIB:12.01.23.02.02875
 - Letak Tanah:Ketintang Madya No.53.
 - **Asal Hak: Pengganti Sertipikat Berdasarkan Putusan.**
 - Diterbitkan Pada Tanggal : 09-12-2019.
 - **Pemegang Hak tercatat atas nama : Nyonya UMI LUTFA.**
 - PETUNJUK D.I. 301 No. 28779/2019 Tgl 20-12-2019 :
Pengganti Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang.
Diterbitkan Sertipikat Pengganti Berdasarkan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Tgl. 27-10-2015 No. 150/Pdt.G/2015/PN.Sby. jo. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Tgl. 04-08-2016.
No. 345/Pdt.g/2016/PT.Sby. jo. Salinan Putusan MAHKAMAH AGUNG RI Tgl. 15-03-2018, No. 124 K/Pdt/2018, dan Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Tgl. 31-05-2019 No. 84/KEP-35.78/V/2019, diumumkan di MEMORANDUM MADURA Tgl. 07-08-2019.
4. **Bahwa, Menyatakan Batal Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No.2325/Kelurahan Ketintang, Surat Ukur tanggal 28-02-2005 No.993/Ketintang/2005, Luas 675 M2, atas nama MANGKU SANTOSO.**
5. **Bahwa, Menetapkan Pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan, Surat Ukur tanggal 28-02-2005No. 993/Ketintang/2005. Luas 675 M2, atas nama MANGKU SANTOSO tidak berlaku dan mengembalikan nama pemegang Hak Sertipikat Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang,**

Halaman 42 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Surat Ukur tanggal 28-02-2005 No. 993/Ketintang/2005, Luas 675 M2, dari atas nama **MANGKU SANTOSO** menjadi atas nama Nyonya **UMI LUTFA**.

6. **Bahwa, Menegaskan bahwa Pembatalan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 2325/Kelurahan Ketintang atas nama MANGKU SANTOSO, dalam rangka melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.**
7. **Bahwa, terhadap dalil-dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat V, mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya**
8. **Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:**

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat V seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima Jawaban Turut Tergugat V seluruhnya;
 - Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat V seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat V tidak dapat diterima;
 - Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;
- Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat II, dan Turut Tergugat V tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan **Replik** kepada Tergugat II, dan Turut Tergugat V tertanggal 31 Mei 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat V tidak mengajukan Duplik dan menyatakan tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 17 Oktober 2022 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini, sebagai berikut:



A. OBYEK GUGATAN

Bahwa yang menjadi Objek sengketa in casu (selanjutnya disebut Objek Gugatan), adalah :

Sebidang tanah dan terdapat bangunan rumah yang terletak Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya., berdasarkan : Sertifikat Hak Milik /SHM Nomor : 2325 / Kel.Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, letak tanah Jl. Ketintang Madya No. 53, surat ukur tanggal 27-12-2019 No. 01111/Ketintang/2019, luas : 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama : Nyonya UMI LUTFA, dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 02 Januari 2020 yang berdasarkan Putusan Keperdataan Perkara Nomor: 150 / Pdt.G / 2015/PN.Sby., Jo. Nomor : 345 / Pdt / 2016 / PT.SBY., Jo. Nomor : 124 K / 2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia serta berdasarkan SPPT-NOP:35.78.032.004.007.0011.0, letak obyek pajak : Ketintang Madya 53 RT :002RW : 04 luas bumi 675 M2, luas bangunan 514 M2, atas nama wajib pajak UMI LUTFA;

B. ASAL USUL OBYEK GUGATAN

Bahwa asal usul yang menjadi Objek Gugatan in casu (sebagaimana dalam huruf A), adalah:

1. Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor: 2325/Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, letak tanah Jl. Ketintang Madya No. 53, surat ukur tanggal 27-12-2019 No. 01111/Ketintang/2019, luas : 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama : Nyonya UMI LUTFA (Tergugat Intervensi II/Tergugat II), dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 02 Januari 2020, berasal dari adanya Putusan Perkara Perdata Nomor: 124 K/Pdt/2018 Jo. Nomor: 345/Pdt/2016 PT.SBY Jo. Nomor: 150/Pdt.G/2015/PN.Sby.
2. Bahwa sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik sebagaimana dalam angka 1 huruf B diatas, Obyek Gugatan telah beralih menjadi atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat Intervensi II/Tergugat1) pada tanggal 15 Januari 2014 ditindak lanjuti dengan Akte Peralihan Hak No. 2 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 3 tentang Kuasa, yang keduanya dibuat oleh Turut Tergugat Intervensi IV / Turut Tergugat IV

Halaman 44 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



dengan didukung Akta Perdamaian dalam perkara No.88/Pdt.G/2015/PN.Jbr., tanggal 20 Agustus 2015, yang perolehannya berasal dari SHM no. 2325/Kel.Ketintang atas nama Nyonya UMI LUTFA (Tergugat Intervensi III/Tergugat II) dengan cara melanggar hukum berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor : 124 K/Pdt/2018 Jo.Nomor:345/Pdt/2016 PT.SBY Jo.Nomor: 150/Pdt.G/2015/PN.Sby.

3. Bahwa ketika Obyek Gugatan masih atas nama MANGKU SANTOSO (Tergugat Intervensi II/Tergugat I) yang perolehannya dengan cara melanggar hukum sebagaimana angka 2 huruf B diatas, obyek gugatan tersebut dijaminan kepada Bank Permata Cabang Surabaya yang kemudian menurut versi Tergugat Intervensi I / Penggugat, obyek gugatan tersebut di beli oleh Tergugat Intervensi I / Penggugat dari Tegugat Intervensi II / Tergugat I melalui Bank Permata pada tanggal 15 Januari 2015 dengan melibatkan Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat I.
4. Bahwa pada intinya, sebelum obyek gugatan menjadi atas nama MANGKU SANTOSO sebagaimana angka 3 huruf B diatas, obyek gugatan berawal atas nama Nyonya UMI LUTFA, sesuai SHM No. 53/Kel.Ketintang, Surat Ukur tanggal 28 Pebruari 2005 No. 993/Kel.Ketintang/2005, luas 675 M2.

Berdasarkan angka 1 sampai dengan 4 huruf B diatas, asal usul Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2325 luas 675M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Nyonya UMI LUTFA berasal dari kepemilikan Tergugat Intervensi III / Tergugat II sendiri dengan melalui proses hukum baik secara pidana maupun perdata melawan Tergugat Intervensi II dkk.

c. LEGAL STANDING PENGGUGAT INTERVENSI.

1. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI dalam perkara a quo adalah PEMILIK OBYEK GUGATAN yang sah berdasarkan :
 - a. Akta tanggal 22-01-2022 No. 02 tentang Ikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn.
 - b. Akta tanggal 22-01-2022, No. 03 tentang Kuasa Menjual dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn.



- c. Akta tanggal 22-01-2022 No. 04, tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn.
 - d. Bukti Pembayaran lunas sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), melalui Bank BCA dengan cara setor ke nomor rekening atas nama UMI LUTFA (selaku Penjual) dari rekening atas nama NJONO BUDIONO (selaku Pembeli), selanjutnya PENGGUGAT INTERVENSI merupakan pemilik sah atas obyek gugatan yang belum mendapatkan manfaat dari kepemilikannya, sehingga dalam kedudukan dankapasitasnya PENGGUGAT INTERVENSI adalah tepat dan cakap menurut hukum bertindak melakukan Gugatan Intervensi, dan diwakilkan kepada kuasanya.
2. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah terhadap obyek gugatan, maka berhak memiliki dan menerima manfaatnya dari obyek gugatan, dengan demikian PENGGUGAT INTERVENSI, telah memenuhi unsur sebagai PENGGUGAT INTERVENSI dalam mengajukan Permohonan Gugatan Intervensi dalam perkara Perdata Nomor : 223/Pdt.G/2022/PN.Sby.;

D. HUBUNGAN HUKUM

Bahwa oelh karena PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah terhadap Sertifikat Hak Milik /SHM Nomor : 2325 / Kel. Ketintang, NIB:12.01.23.02.02875, letak tanah Jl. Ketintang Madya No. 53, surat ukur tanggal 27-12-2019 No.011111/Ketintang/2019, luas : 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama : Nyonya UMI LUTFA (obyek gugatan), berdasarkan Akta tanggal 22-01-2022 No. 02 tentang Ikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn., Akta tanggal 22-01-2022, No.03 tentang Kuasa Menjual dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn., Akta tanggal 22-01-2022 No.04, tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn., bukti Pembayaran lunas sebesar Rp. 4.000.000.00,- (empat milyar rupiah), melalui Bank BCA dengan cara setor ke nomor rekening atas nama UMI LUTFA (selaku Penjual) dari rekening atas nama NJONO BUDIONO (selaku Pembeli), maka secara hukum

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



memiliki hubungan hukum dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perkara Gugatan Perdata Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby., mengingat perkara yang dimaksud akan mengancam hak milik PENGGUGAT INTERVENSI beralih kepada pihak lain yang terlibat dalam perkara tersebut terutama kepada pihak Tergugat Intervensi/Penggugat.;

E. AKIBAT HUKUM

1. Bahwa dengan adanya obyek gugatan (yang belum dikuasai dan diterima manfaatnya oleh Penggugat Intervensi), maka sudah jelas dan nyata Menimbulkan akibat hukum berupa kerugian bagi PENGGUGAT INTERVENSI.;
2. Bahwa selain obyek gugatan dipermasalahkan oleh Para Tergugat Intervensi, Obyek Gugatan dimaksud tidak dapat dikuasai dan tidak dapat diterima manfaatnya serta tidak dapat dibalik nama oleh Penggugat Intervensi, dengan demikian Penggugat Intervensi sangat dirugikan.;

F. KEWENANGAN PENGADILAN

Bahwa Tugas dan Wewenang Pengadilan Negeri tercantum berdasarkan Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 pasal 50, Berbunyi : "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara Pidana dan Perdata ditingkat pertama" dan ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR telah mengatur : ".....maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugatan itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dan daerah hukum siapa terletak kedudukan yang dipilih itu, ketentuan yang sama juga terdapat pasal 99 ayat (16) Rv yang menentukan, "jika ada tempat tinggal pilihan, dihadapan hakim ditempat pilihan pilihan itu atau dihadapan hakim ditempat nyata tinggal tergugat, atas pilihan penggugat" serta Gugatan Intervensi dengan berpedoman pada Rv Pasal 279 Rv dst dan Pasal 70 Rv dst, sesuai dengan prinsip bahwa Hakim wajib mengisi kekosongan baik dalam hukum materiil maupun hukum formil, pihak ketiga yang ingin masuk dalam proses perkara yang sedang berjalan, disebut: PENGGUGAT INTERVENSI atau intervenient.;

Adapun ALASAN - ALASAN DIAJUKAN GUGATAN INTERVENSI antara lain sebagai berikut:



1. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil Tergugat Intervensi I / Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang dianggap benar menurut PENGGUGAT INTERVENSI.;
2. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI tidak perlu menanggapi satu persatu secara terperinci terhadap dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Tergugat Intervensi I / Penggugat, dengan tidak menanggapi satu persatu bukan berarti PENGGUGAT INTERVENSI membenarkan / mendukung dalil-dalil gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat, melainkan karena gugatannya cenderung dipaksakan dan tidak berdasar hukum.;
3. Bahwa dalil gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat sebagaimana pada angka 1, angka 2 dan angka 3, yang intinya mendalilkan obyekgugatan adalah miliknya yang dilakukan transaksi jual beli dengan Tergugat Intervensi II / Tergugat I dan pembayarannya sudah dinyatakan lunas, dari semua hal tersebut menunjukkan tidak adanya hubungan antara Tergugat Intervensi I / Penggugat dengan Tergugat Intervensi III / Tergugat II, selain dari pada itu, Tergugat Intervensi I / Penggugat harus dapat membuktikan secara nyata bukti pembayaran lunas atas jual beli obyek gugatan dari Tergugat Intervensi II / Tergugat I, yang mana pembuktian pembayaran lunas tidak cukup hanya dengan berupa kwitansi dan penjelasan dari adanya Akta Perikatan Jual Beli saja, melainkan Tergugat Intervensi I / Penggugat harus juga dapat menunjukkan bukti pembayaran secara lunas melalui perbankan baik melalui setor pemindahbukuan maupun transfer rekening Tergugat Intervensi II / Tergugat I (selaku Penjual).;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat pada angka 5, menunjukkan adanya ketidak patuhan Tergugat Intervensi II / Tergugat I kepada Tergugat Intervensi I / Penggugat, tanpa sedikitpun adanya pengaruh dari Tergugat Intervensi III / Tergugat II secara melawan hukum, maka sudah sewajarnya resiko yang terjadi ditanggung oleh Tergugat Intervensi I / Penggugat dengan cukup meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat Intervensi II / Tergugat I dan Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat I, tanpa melibatkan Tergugat Intervensi III / Tergugat II.;
5. Bahwa dalil gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat sebagaimana dalam angka 6, angka 7, angka 8 dan angka 9 yang meskipun ada perlindungan

Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



hukum berdasarkan pasal 531 KUHPerdata, hal tersebut tetap saja menunjukkan adanya perbuatan kurang hati-hatian Tergugat Intervensi I / Penggugat ketika : sebelum, pada saat dan sesudah melakukan transaksi Jual Beli obyek gugatan dengan Tergugat Intervensi II / Tergugat I, maka dengan adanya ketidak tahuan mengenai informasi yang terkait dengan obyek gugatan merupakan kesalahan Tergugat Intervensi I / Penggugat sendiri dan kesalahan tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lain yang tidak melakukan pelanggaran hukum, dengan kata lain Tergugat Intervensi I / Penggugat hanya dapat meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat Intervensi II / Tergugat I dan kepada Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat I tanpa menyertakan Tergugat Intervensi III / Tergugat II.;

6. Bahwa mengenai dalil gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat pada angka 12, angka 13 dan angka 14, merupakan dalil yang berlebihan dan tidak berdasar hukum, serta akal-akalan belaka, mengingat perbuatan Tergugat Intervensi III / Tergugat II melakukan gugatan kepada MANGKU SANTOSO, DKK., dan tindakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat V adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum, yang konkritnya adalah : Tergugat Intervensi III / Tergugat II melakukan upaya hukum keperdataan dalam perkara nomor: 150/Pdt.G/2015/PN.Sby selaku Penggugat, Jo. Nomor: 345/Pdt/2016/PT.SBY., Jo Nomor: 124 K/Pdt/2018 yang menghasilkan obyek gugatan kembali menjadi hak miliknya serta Tergugat Intervensi V / Turut Tergugat V adalah Instansi Pemerintahan yaitu Badan Pertanahan Kota Surabaya 1 yang memiliki kewenangan melakukan tindakan melakukan Peralihan berdasarkan Putusan Pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum mengikat.;
7. **Bahwa dengan adanya dalil PENGUGAT INTERVENSI sebagaimana terurai pada angka 1 sampai dengan angka 6 diatas, maka sangat berlawanan Gugatan yang dilakukan Tergugat Intervensi II / Penggugat kepada Tergugat Intervensi III / Tergugat II sangatlah tidak tepat dan akal-akalan, karena sejak semula antara Tergugat Intervensi I / Penggugat dengan Tergugat Intervensi III / Tergugat II tidak pernah ada hubungan secara hukum, dan yang terpenting Igi adalah pada saat**

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tergugat Intervensi I / Penggugat melakukan jual beli Obyek Gugatan hanya dengan Tergugat Intervensi II /Tergugat I dan Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat I adalah melalui Bank Permata Cabang Surabaya serta tanpa sepengetahuan dan mencari informasi yang akurat dan / atau melibatkan Tergugat Intervensi III /Tergugat II.;

8. Bahwa seharusnya Tergugat Intervensi I / Penggugat tidak menyertakan Tergugat Intervensi III / Tergugat II, dan cukup meminta pertanggung jawaban kepada Tergugat Intervensi II / Tergugat I dan Turut Tergugat Intervensi I / Turut Tergugat I saja , karena timbulnya kerugian yang dialami Tergugat Intervensi I/Penggugat sebagaimana dalil gugatannya, akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi II/ Tergugat I dan Turut Tergugat Intervensi I/ Turut Tergugat I yang melakukan transaksi jual beli obyek gugatan dengan Tergugat Intervensi III/ Tergugat II seolah-olah sudah lunas dengan bukti berupa kwitansi, padahal belum lunas dan adanya surat yang dipalsukan berdasarkan Laporan Polisi No.:LP/568/VI/2013/Jatim/Res.JEMBER tanggal 21Juni 2013 dan No.: LP/381/IV/2014/Jatim/Res.JEMBER tanggal 15 April 2014dan juga didukung Hasil Kesimpulan Laboratorium Forensik POLDA JATIM yang menyimpulkan tanda tangan Tergugat Intervensi III / Tergugat II yang tertera pada kwitansi tertanggal 25 Juli 2012 adalah NON IDENTIK (tidak sama) dengan tanda tangan aslinya atas nama UMI LUTFA serta didukung Surat Polres Jember Nomor: B/I 22/SP2HP/LP/381.14/11/2015/Reskrim tanggal 12 Pebruari 2015Tentang Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan.;
9. Bahwa terkait Tergugat Intervensi I / Penggugat mendalilkan adanya akta perdamaian dengan Tergugat Intervensi II / Tergugat I berdasarkan putusan perdata nomor: 88/Pdt.G/2015/PN.Lmr., yang dipakai sebagai salah satu dasar kepemilikan obyek gugatan adalah alasan / dalil akal-akalan yang dipaksakan demi merebut obyek gugatan dari tangan Tergugat Intervensi III / Tergugat II yang berujung pada kepemilikan obyek gugatan yang sudah menjadi milik PENGGUGAT INTERVENSI.;
10. **Bahwa apabila uraian PENGGUGAT INTERVENSI pada angka 1 sampai dengan angka 9 diatas dicermati, maka Tergugat Intervensi I / Penggugat bukanlah pemilik obyek gugatan, justru PENGGUGAT**

Halaman 50 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



INTERVENSI adalah pemilik sah obyek gugatan berdasarkan : Akta tanggal 22-01-2022 No.02 tentang Ikatan Jual Beli dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO,S.H., M.Kn. ; Akta tanggal 22-01-2022, No. 03 tentang Kuasa Menjual dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn.; Akta tanggal 22-01-2022 No. 04, tentang Pernyataan Pengosongan dan Kuasa dibuat dihadapan Notaris FIRYUNUS SANTOSO, S.H., M.Kn., ; Bukti Pembayaran lunas sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), melalui Bank BCA dengan cara setor ke nomor rekening atas nama UMI LUTFA (selaku Penjual) dari rekening atas nama NJONO BUDIONO (selaku Pembeli), atau dengan kata lain pembayaran ditujukan keatas nama Tergugat II / Tergugat Intervensi III yaitu UMI LUTFA selaku pemilik awal obyek gugatan.;

11. Bahwa obyek gugatan sebelum dibeli dan pada saat transaksi jual beli yang dilaksanakan antara Tergugat Intervensi III / Tergugat II dengan PENGGUGAT INTERVENSI, status obyek gugatan sudah atas nama Nyonya UMI LUTFA /Tergugat Intervensi III / Tergugat II berdasarkan putusan Perdata perkara nomor : 150/Pdt.G/2015/PN.Sby., Jo. nomor: 345/Pdt/2016/PT.SBY., Jo nomor : 124K/Pdt/2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang sudah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan obyek gugatan tidak dalam sengketa serta sudah dilakukan pengecekan berulang kali di Kantor Pertanahan Kota Surabaya / Turut Tergugat Intervensi V / Turut Tergugat V antara lain : PENGECEKAN SERTIFIKAT, nomor berkas 12789/2021, tanggal 26 Maret 2021; PENGECEKAN SERTIFIKAT, nomor berkas 30308/2021, tanggal 28 Juli 2021; PENGECEKAN SERTIFIKAT nomor berkas 1062/2022, tanggal 12 Januari 2022, yang hasilnya obyek gugatan tidak terjadi seketa dan tidak ada masalah dengan pihak lain.;
12. Bahwa PENGGUGAT INTERVENSI adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum antara lain berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi **“yang dimaksud 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**

Halaman 51 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



dijanjikan”, hal ini nampak terang dan jelas bahwasannya PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah obyek gugatan telah memenuhi kewajibannya membayar dengan harga yang dijanjikan berdasarkan Bukti Setoran melalui Bank BCA sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) kepada nomor rekening Penjual yang bernama UMI LUTFA / Tergugat Intervensi III / Tergugat II, dan Surat Edaran Mahkamah Agung / SEMA No. 4 tahun 2016 **“merumuskan kriteria pembeli yang beritikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah”**, hal ini menunjukkan dan perlunya adanya perlindungan hukum bagi PENGGUGAT INTERVENSI yang sudah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPdata, manakala PENGGUGAT INTERVENSI / Pembeli mendapat hambatan dari perbuatan kesewenang-wenangan dari individu dan administrasi (pemerintah).;

13. Bahwa oleh karena PENGGUGAT INTERVENSI sebagai pemilik sah berdasarkan hukum dan sebagai pembeli beritikad baik yang mendapat perlindungan hukum, maka sudah sepantasnya berdasar hukum permohonan Gugatan Intervensi diterima dengan baik.;
14. Bahwa **oleh karena Gugatan Intervensi PENGGUGAT INTERVENSI diterima maka berdasar hukum gugatan dikabulkan untuk seluruhnya.**;
15. Bahwa dengan dapat dikabulkan gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya, sudah sepantasnya seluruh bukti-bukti berupa surat-surat, dokumen-dokumen PENGGUGAT INTERVENSI dinyatakan SAH dan BERHARGA.;
16. Bahwa dengan dikabulkannya Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI I / Penggugat dalam perkara nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby., terhadap Tergugat Intervensi II / Tergugat I, Tergugat Intervensi III / Tergugat II dan Turut Tergugat Intervensi I, II, III, IV, V haruslah ditolak;
17. Bahwa dengan ditolaknya gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat, maka sudah berdasar hukum, apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan menolak seluruhnya gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat dalam perkara nomor : 223 / Pdt.G / 2022/PN.Sby.;



18. Bahwa dengan dapat dikabulkan gugatan PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya, dan bukti-bukti surat-surat, dokumen-dokumen dinyatakan sah dan berharga serta gugatan Tergugat Intervensi I/ Penggugat dalam perkara nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby dinyatakan ditolak, maka sudah sepatasnya jual beli obyek gugatan antara UMI LUTFA/ Tergugat Intervensi III / Tergugat II selaku Penjual dengan NJONO BUDIONO / PENGGUGAT INTERVENSI sebagai Pembeli sudah sepatasnya berdasar hukum dinyatakan SAH.;
19. Bahwa oleh karena jual beli obyek gugatan antara UMI LUTFA / Tergugat Intervensi III / Tergugat II selaku penjual dengan NJONO BUDIONO /PENGGUGAT INTERVENSI selaku pembeli dinyatakan SAH, maka sudah berdasar hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, menyatakan dengan hukum transaksi jual beli obyek gugatan antara UMI LUTFA / Tergugat Intervensi III / Tergugat II dengan NJONO BUDIONO/PENGGUGAT INTERVENSI dinyatakan SAH.;
20. Bahwa oleh karena transaksi jual beli obyek gugatan dinyatakan sah, maka sudah sepatutnya obyek gugatan berupa Sebidang tanah dan terdapat bangunan rumah yang terletak Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya., berdasarkan: Sertifikat Hak Milik /SHM Nomor : 2325 / Kel. Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, letak tanah Jl. Ketintang Madya No. 53, surat ukur tanggal 27-12-2019 No.011111/Ketintang/2019, luas : 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama: Nyonya UMI LUTFA, dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 02 Januari 2020 yang berdasarkan Putusan Keperdataan Perkara Nomor : 150/Pdt.G/2015/PN.Sby., Jo. Nomor: 345/Pdt/2016/PT.SBY., Jo. Nomor: 124K /2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah milik PENGGUGAT INTERVENSI.;
21. Bahwa dengan ditolaknya perkara nomor:223/Pdt.G/2022/PN.Sby dan dengan dinyatakan sah transaksi jual beli obyek gugatan antara UMI LUTFA / Tergugat Intervensi III/ Tergugat II selaku Penjual dengan NJONO BUDIONO/ Penggugat Intervensi /selaku Pembeli, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus

Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



perkara ini, menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Intervensi I/ Penggugat, Tergugat Intervensi II / Tergugat I, Tergugat Intervensi III/ Tergugat II atau disebut Para Tergugat Intervensi dan Para Turut Tergugat Intervensi / Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta menjalankan isi putusan ini.;

22. Bahwa untuk menjamin putusan perkara ini agar tidak sia-sia atau illusoir dan tidak memiliki nilai manfaat serta untuk menghindari segala cara usaha Tergugat Intervensi I / Penggugat maupun siapa saja yang bertujuan untuk menggagalkan proses balik nama obyek gugatan menjadi milik PENGGUGAT INTERVENSI /NJONO BUDIONO , maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, memerintahkan Turut Tergugat Intervensi VI/ Turut Tergugat V atau Badan Pertanahan Kota Surabaya I untuk menjalankan proses balik nama yang dimohonkan PENGGUGAT INTERVENSI.;

23. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT INTERVENSI didasarkan pada fakta hukum dan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah lagi sehingga memenuhi persyaratan hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun Tergugat Intervensi I/Penggugat menyatakan Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya.;

24. Bahwa oleh karena gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Intervensi PENGGUGAT INTERVENSI dikabulkan seluruhnya, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutus perkara ini, membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Tergugat Intervensi I / Penggugat.;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka PENGGUGAT INTERVENSI memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan menerima dengan baik gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI.;



2. Mengabulkan Gugatan Intervensi dari PENGGUGAT INTERVENSI untuk seluruhnya.;
3. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti berupa surat-surat, dokumen-dokumen milik PENGGUGAT INTERVENSI.;
4. Menyatakan dengan hukum Menolak Gugatan Tergugat Intervensi I / Penggugat dalam Perkara Perdata nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby.;
5. Menyatakan dengan hukum, transaksi jual beli **Sebidang tanah dan terdapat bangunan rumah yang terletak Jalan Ketintang Madya No. 53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kotas Surabaya., berdasarkan : Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor:2325 /Kel. Ketintang, NIB: 12.01.23.02.02875, letak tanah Jl. Ketintang Madya No. 53, surat ukur tanggal 27-12-2019 No.01111/Ketintang/2019, luas : 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama : Nyonya UMI LUTFA, dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan Putusan Keperdataan Perkara Nomor : 150/Pdt.G/2015/PN.Sby., Jo. Nomor : 345/Pdt/2016/PT.SBY., Jo.Nomor :124 K/2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia antara UMI LUTFA / Tergugat II / Tergugat Intervensi III dengan NJONO BUDIONO / PENGGUGAT INTERVENSI adalah sah menurut hukum.;**
6. Menetapkan dengan hukum **Sebidang tanah dan terdapat bangunan rumah yang terletak Jalan Ketintang Madya No.53, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kotas Surabaya., berdasarkan : Sertifikat Hak Milik /SHM Nomor : 2325 / Kel. Ketintang, NIB : 12.01.23.02.02875, letak tanah Jl.Ketintang Madya No. 53, surat ukur tanggal 27-12-2019 No.01111/Ketintang/2019, luas : 675 M2 (enam ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama : Nyonya UMI LUTFA, dengan Penerbitan Sertifikat tanggal 02 Januari 2020 dan berdasarkan Putusan Keperdataan Perkara Nomor: 150/Pdt.G/2015/PN.Sby., Jo. Nomor: 345/Pdt/2016/PT.SBY., Jo. Nomor : 142K/2018 Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah milik PENGGUGAT INTERVENSI.;**
7. Menghukum dan Memerintahkan kepada Para Tergugat Intervensi dan Para Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan patuh serta menjalankan isi putusan ini.;

Halaman 55 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Intervensi V / Turut Tergugat V menerima dan melayani proses balik nama Obyek Gugatan yang dimohonkan PENGGUGAT INTERVENSI.;
9. Menyatakan menurut hukum, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun TERGUGAT INTERVENSI I / PENGGUGAT menyatakan Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya.;
10. Menghukum TERGUGAT INTERVENSI II/PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka PENGGUGAT INTERVENSI mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat Intervensi I memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya, TERGUGAT Intervensi I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan intervensi yang diajukan oleh PENGGUGAT Intervensi, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT Intervensi/Penggugat.
2. Bahwa di dalam posita butir 2 surat gugatan intervensi yang diajukan Penggugat Intervensi, disebutkan bahwa pada intinya Tergugat Intervensi I/Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I adalah benar dan sudah dilakukan pembayaran lunas dan terdapat hubungan hukum. Sedangkan mengenai bukti pembayaran lunas menjadi urusan antara Tergugat Intervensi I/Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat Intervensi II/Tergugat I yang akan dipertanggung jawabkan Tergugat Intervensi I/Penggugat sebagai pihak pembeli.
3. Bahwa, menanggapi posita intervensi butir 8, bahwa apa yang di uraikan oleh Penggugat Intervensi adalah urusan antara Tergugat Intervensi II/tergugat I dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II, dan tidak ada relevansinya dengan kepentingan Tergugat Intervensi II/Tergugat I.



4. Bahwa, menanggapi posita intervensi butir 9, bahwa apa diuraikan adalah proses hukum yang seharusnya dihormati oleh semua pihak termasuk Penggugat Intervensi.
5. Bahwa, menanggapi posita intervensi butir 10, yang menyatakan Tergugat Intervensi II/Tergugat I bukanlah pemilik obyek sengketa, dan menyatakan justru Penggugat Intervensi adalah pemilik obyek sengketa adalah tidak benar. Jika kita cermati jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi III/Tergugat II dilakukan pada tanggal 22-01-2022, membuktikan Penggugat Intervensi membeli tanah dalam kondisi sengketa mengingat Sertipikat Hak Milk ada masih atas nama Umi Lutfa dan ada Sertipikat atas nama Mangku Santoso berada di tangan Tergugat Intervensi I/Penggugat. Membuktikan Penggugat Intervensi adalah pembeli yang tidak hati-hati. **Karena perolehan dari Tergugat Intervensi I atas Sertipikat tersebut jauh terjadi sebelum adanya perolehan Penggugat Intervensi, dimana sebagai Pembeli yang beritikad baik karena pada waktu itu Tergugat Intervensi I telah membeli Sertipikat tersebut dari Bank Permata sehingga proses pembelian semestinya Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh Undang-undang seperti di dalam Pasal 531 KUHPerdata. "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUHPerdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapat perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut). "Tuntutan seperti itu (mempertahankan besit di hadapan hakim, dalam besitnya terganggu) juga boleh diajukan sekalipun besit itu diperoleh dari seseorang yang tidak cakap menurut hukum untuk memindahtangankan barang tersebut." (Pasal 551 KUHPerdata). Menurut Subekti, besit merupakan suatu keadaan lahir, dimana seorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaan sendiri, keadaan mana oleh hukum dilindungi, dengan tidak mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada**

Halaman 57 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



pada siapa. Meskipun masih belum jelas siapa pemilik sah suatu hak kebendaan, tetapi orang yang menguasai hak kebendaan tersebut mendapatkan jaminan perlindungan hukum. Dalam hal ini, seseorang dianggap seolah-olah sebagai pemilik dari benda yang berada pada kekuasaannya.

6. Bahwa, Tergugat Intervensi I/Penggugat membeli obyek sengketa dari Tergugat Intervensi I/Tergugat I, maka sangat wajar jika Tergugat Intervensi I/Penggugat menggugat Tergugat Intervensi III/Tergugat II dan Tergugat Intervensi III/Tergugat II.
7. Bahwa, urusan Penggugat Intervensi adalah dengan Tergugat Intervensi I/Tergugat I sedangkan obyek sengketa dalam sengketa dan menjadi milik Tergugat Intervensi I/Tergugat I, sehingga membeli tanah yang sedang dalam sengketa, maka termasuk pembeli yang tidak hati-hati, maka tidak patut untuk dilindungi hukum.
8. Bahwa, mencermati posita intervensi angka 16 memohon agar gugatan penggugat ditolak adalah permohonan tidak sesuai hukum mengingat antara Tergugat Intervensi I/Tergugat I dengan Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi I/Tergugat I tidak pernah merugikan Penggugat Intervensi.
9. Bahwa, dalam posita intervensi angkat 17, 18 pada intinya menurut Tergugat Intervensi I/Tergugat I, bahwa Penggugat Intervensi adalah pembeli yang tidak hati-hati karena membeli tanah dalam kondisi sengketa, maka sepatutnya menuntut ganti kerugian pada pihak yang telah merugikan yaitu Tergugat Intervensi III/Tergugat II sedangkan Penggugat.
10. **Bahwa, dalam posita intervensi angka 22, mengenai permohonan balik nama kepada adalah Turut Tergugat Intervensi V/Turut Tergugat V adalah bukan merupakan kewenangan Pengadilan ini untuk memutuskan. Obyek sengketa di PTUN adalah Keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 dan Keputusan fiktif negatif berdasarkan Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004. Obyek sengketa PTUN termasuk keputusan tata usaha Negara yang fiktif negatif sebagai mana dimaksud padal 3 UU No. 5 Tahun 1986 Jo UU No. 9 Tahun 2004, yaitu : (1) Apabila Badan atau Pejabat**

Halaman 58 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara. (2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagai mana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka badan atau pejabat tata usaha negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud. (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu maka setelah lewat jangka waktu 4 bulan sejak diterimanya permohonan, badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan. Kebijakan Turut Tergugat Intervensi V/Turut Tergugat V menolak atau menerima adalah menjadi kompetensi PTUN untuk mengadili dan memutuskan sehingga permohonan tersebut patut ditolak.

11. Bahwa, oleh karena semua perbuatan Tergugat Intervensi I/Tergugat I atas tanah tersebut adalah sah dan Penggugat Intervensi adalah pembeli yang tidak hati-hati maka harus ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, Tergugat Intervensi I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara.

Atau jika Majelis Hakim memiliki pendapat lain, mohon untuk diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan intervensi Penggugat intervensi tersebut Tergugat I/Tergugat Intervensi II tidak mengajukan tanggapan atas Permohonan gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Tergugat II/Tergugat Intervensi III memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, adanya hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat Intervensi III/Tergugat II dengan Penggugat Intervensi sebenarnya secara fakta/kenyataan yang terjadi berupa hubungan pinjam meminjam



uang/hutang piutang sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) dengan jaminan beupa SHM No. 2325 Kel.Ketintang, Surat Ukur tanggal 27-12-2019, No. 01111/Ketintang/2019, luas 675 m2 tertulis atas nama pemegang hak Nyonya Umi Lutfa Tergugat Intervensi III/Tergugat II;

2. Bahwa, namun kendati demikian bilamana Penggugat Intervensi mendalilkan dalam permohonan intervensinya tertanggal 17 Oktober 2022 dengan adanya Akta Ikatan Jual Beli No. 02 tertanggal 22 Januari 2022, Akta Kuasa Menjual No. 03 tertanggal 22 Januari 2022, Akta Pernyataan Pengosongan dan Kuasa No. 04 tertanggal 22 Januari 2022 antara Tergugat Intervensi III/Tergugat II dengan sepersetujuan ketiga orang anak kandungnya yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris Kabupaten Kediri Firyunus Santoso, S.H., M.Kn nantinya dapat dibuktikan secara bersama-sama dimuka persidangan dalam perkara aquo;
3. Bahwa, dengan demikian Tergugat Intervensi III/Tergugat II dapat menerima dan mengizinkan masuknya Pihak Penggugat Intervensi atas nama Njono Budiono untuk dapat bergabung dalam perkara perdata Nomor : 223/Pdt.G/2022/PN Sby;

Atau :

Bilamana Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon adanya pertimbangan dan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan intervensi Penggugat intervensi tersebut Turut Tergugat I/Tergugat Intervensi IV, Turut Tergugat II/Tergugat Intervensi V, Turut Tergugat III/Tergugat Intervensi VI, dan Turut Tergugat IV/Tergugat Intervensi VII tidak mengajukan tanggapan atas Permohonan gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII telah membaca gugatan intervensi yang disampaikan oleh Penggugat Intervensi, maka melalui Tanggapan ini Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII menyatakan MENOLAK



gugatan intervensi tersebut, karena Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII bukanlah pihak yang memiliki obyek perkara yang dimaksud.

Menimbang, bahwa atas tanggapan Penggugat/Tergugat Intervensi I, Tergugat II/Tergugat Intervensi III, dan Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII tersebut selanjutnya Penggugat Intervensi mengajukan **Replik** kepada Penggugat/Tergugat Intervensi I, Tergugat II/Tergugat Intervensi III, dan Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII, tertanggal 21 Juni 2023;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat Intervensi tersebut selanjutnya Tergugat II/Tergugat Intervensi III telah mengajukan **Duplik** kepada Penggugat Intervensi tertanggal 26 Juli 2023;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 21 Maret 2023 Nomor 223/Pdt.Int/2022/PN.Sby yang amarnya sebagai berikut;

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan Penggugat Intervensi untuk menggabungkan diri dalam perkara Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby;
2. Memerintahkan para pihak (Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi I, Tergugat Intervensi II, Tergugat Intervensi III, Turut Tergugat Intervensi I, Turut Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat Intervensi III, Turut Tergugat Intervensi IV, Turut Tergugat Intervensi V untuk melanjutkan perkara Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby. tersebut;
3. Menanggihkan putusan tentang biaya dalam perkara pokok hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Intervensi telah diterima sebagai pihak dalam perkara ini selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan Pembuktian para pihak;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti-bukti sanggahan sebagai berikut :

BUKTI P Int-1 : Fotocopi KTP atas nama Njono Budiono;

BUKTI P Int-2 : Fotocopi akta tanggal 22-01-2022 No 02 tentang Ikatan jual beli, Notaris Firyunus Santoso, S.H., M.Kn;

BUKTI P Int-3 : Fotocopi akta tanggal 22-01-2022 No 03 tentang kuasa menjual, Notaris Firyunus Santoso, SH., MKn;

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



BUKTI P Int-4 : Fotocopi akta tanggal 22-01-2022 No 02 tentang pernyataan pengosongan dan kuasa, Notaris Firyunus Santoso, SH., MKn;

BUKTI P Int-5 : Fotocopi bukti transfer/setoran ke rekening No 5600347570 atas nama Nyonya UMI LUTFA sebesar Rp 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) tertanggal 20 -01-2022;

BUKTI P Int-6 : Fotocopi Sertifikat Hak Milik No 53/Kel Ketintang atas nama Nyonya UMI LUTFA;

Menimbang, bahwa Penggugat/Tergugat Intervensi I tidak mengajukan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Tergugat Intervensi II tidak mengajukan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa Tergugat II/Tergugat Intervensi III telah mengajukan bukti awal sebagai berikut :

BUKTI T II – 1 : Fotocopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I Nomor 84/KEP-35.78/V/2019 tentang pembatalan peralihan hak sertipikat hak milik nomor 2325/kelurahan ketintang, surat ukur tanggal 28-02-2005 No 993/Ketintang/2005 luas 675 M2, atas nama Mangku Santoso.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I/Tergugat Intervensi IV tidak mengajukan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II/Tergugat Intervensi V tidak mengajukan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III/Tergugat Intervensi VI tidak mengajukan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV/Tergugat Intervensi VII tidak mengajukan bukti suratnya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat V/Tergugat Intervensi VIII tidak mengajukan bukti suratnya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat adalah sebagai terurai diatas;

DALAM EKSEPSI



Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi III/Tergugat II Ny Umi Lutfu mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

(Eksepsi tentang kompetensi absolut).

1. Bahwa, Penggugat Intervensi dalam Perkara Nomor 223/Pdt.Int/2022/PN Sby, tanggal 21 Oktober 2022 maupun Penggugat dalam perkara Nomor 223/Pdt.G/2022/PN Sby, tanggal 04 Maret 2022, Obyek dalam perkara perdata a quo mempersoalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 23.25 Kelurahan Ketintang NIB: 120123.02.02875 asal Hak Pengganti Sertipikat Berdasarkan Putusan Pengadilan Surat Ukur tanggal 27 Desember 2019, Nomor: 01111 Ketintang/2019, Luas 675 M2 atas nama Nyonya UMI LUTFA yang sebelumnya Sertipikat Hak Milik No 2325/Kelurahan Ketintang, Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2005 Nomor: 993/Ketintang/2005, Luas 675 M2 atas nama MANGKU SANTOSO yang didapat dari Fransisco Sugianto secara melawan hukum berdasarkan Putusan Pidana Nomor: 140/Pid.B/2016/PN Jmr tanggal 20 Mei Tahun 2016 Jo Putusan Kasasi, MAHKAMAH AGUNG RI Nomor: 700k/Pid/2017 16 Agustus 2017, yang diperkuat dengan Putusan Perdata No. 150/Pdt.G/2015/PN Sby tanggal 27 Oktober 2015 Jo Putusan Perdata tingkat Banding No. 345/Pdt/2016/PT Sby, tanggal 04 Agustus 2016 Jo Putusan Perdata Tingkat Kasasi Nomor 124K/Pdt/2018 Tanggal 15 Maret 2018, yang mana Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan atas putusan yang telah berkekuatan tetap dari Mahkamah Agung RI disikapi dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I Nomor 84/Kep 35.78 IV/2019 tanggal 31 Mei 2019 tentang Pembatalan Peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor: 2325/Kelurahan Ketintang, Surat Ukur tanggal 28 Februari 2005 Nomor: 993/Ketintang/2005, Luas 675 M2 atas nama MANGKU SANTOSO sebagai tindak lanjut Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu maka terhadap status atau kedudukan KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I tersebut klasifikasinya sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, oleh karena itu maka kewenangan ini menjadi kompetensi mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat Intervensi III / Tergugat II mengenai Kompetensi Absolut tersebut di atas, maka Penggugat menanggapi

Halaman 63 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



dalam Repliknya yang pada pokoknya menolak Eksepsi tersebut diatas dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat asal / Tergugat Intervensi II tentang Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempunyai wewenang mengadili perkara ini karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah tentang bedanya Sertipikat Hak Milik Nomor: 2325/Kelurahan Ketintang NIB: 120123.02.02875 Asal Hak Pengganti Sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan Surat Ukur tanggal 27 Desember 2019, No 01111/Ketintang 2019, Luas 675 M2 Tercatat atas nama Nyonya UMI LUTFA yang semula Sertipikat Hak Milik Nomor: 2325/Kelurahan Ketintang, Surat Ukur tanggal 28 Februari 2005 Nomor 993/Ketintang/2005 Luas 675 M2 tercatat atas nama MANGKU SANTOSO, sehingga yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Umum;
2. Bahwa atas dasar Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, menetapkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, antara Negara dengan Subyek Hukum Perorangan atau Badan Hukum Privat sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan itu;
3. Bahwa berhak gugatan ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2325/Kelurahan Ketintang, NIB 120123.02.02875 asal Hak Pengganti Sertipikat berdasarkan Putusan Pengadilan, Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/2019 luas 675 M2 atas nama Nyonya UMI LUTFA tidak punya keberatan hukum mengikat;
4. Pada posita 14 permintaan Penggugat didasarkan pada tuntutan mengenai pelaksanaan hak pribadi yang dilanggar oleh Tergugat II asal / Tergugat Intervensi III untuk mengajukan gugatan tanpa melibatkan Penggugat asal / Tergugat Intervensi I, padahal jelas Tergugat II asal / Tergugat Intervensi III mengetahui bahwasannya Penggugat asal / Tergugat Intervensi I pernah bertemu Almarhum Suami Tergugat II asal / Tergugat Intervensi II dengan dilakukan mediasi terkait Objek Sengketa;
5. Bahwa Penolakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2325/Kelurahan Ketintang NIB 120123.02.02875 asal Hak Pengganti Sertipikat berdasarkan Putusan

Halaman 64 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Pengadilan, Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Kelurahan Ketintang/2019 Luas 675 M2 tercatat atas nama UMI LUTFA, surat dengan Pelanggaran Hak Pribadi Penggugat asal / Tergugat Intervensi I, maka minta agar berdasarkan Keputusan Pengadilan ini tanda bukti haknya yang dimiliki oleh Tergugat II asal / Tergugat Intervensi III yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 2325/Kelurahan Ketintang NIB: 120123.02.02875 asal hak pengganti Sertipikat benda, maka Putusan Pengadilan, Surat Ukur tertanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Kelurahan Ketintang yang luas 675 M2 tercatat atas nama Nyonya UMI LUTFA, hilang kekuatan mengikatnya, bukan dibatalkan;

6. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili sengketa tentang Pelanggaran Hak Pribadi Atas Kepemilikan tanah adalah Pengadilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara;
7.
 1. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 14 Mei 1960 No. 115 K/SIP/1960 yaitu, tuntutan mengenai pelaksanaan hak perdata pribadi merupakan wewenang Pengadilan Umum;
 2. Putusan Mahkamah Agung RI No. 350 K/SIP/1968 Pembatalan Surat bukti hak milik yang dikeluarkan Instansi Agraria merupakan wewenang Instansi bukan wewenang Pengadilan, sehingga pihak yang menangani oleh Pengadilan harus meminta Pembatalan haknya ke kantor Agraria;
 3. Putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 Mei 1975 No. 1077 K/SIP/1973, Pencabutan hak pakai yang telah diberikan terhadap tanah sengketa, bukanlah ansich tindakan administrasi tapi dilaksanakan dengan putusan pengadilan;
8. Putusan Pengadilan yang memenangkan Tergugat II asal / Tergugat Intervensi III sehingga bisa merubah Sertipikat semula atas nama Tergugat I asal / Tergugat Intervensi II tanpa melibatkan Penggugat asal / Tergugat Intervensi I merupakan itikad tidak baik dari Tergugat II asal / Tergugat Intervensi III;
9. Atas dasar uraian tersebut diatas mohon agar Majelis Hakim memutuskan :
 1. Menolak Eksepsi Hukum tentang kompetensi Absolut (Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang) memeriksa perkara ini;



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Membebaskan biaya perkara menurut Hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dan memperhatikan Eksepsi Tergugat Intervensi III / Tergugat II dan Replik dari Penggugat tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan merupakan landasan pemeriksaan perkara Perdata, tidak boleh menyimpang dari dalil-dalil gugatan Penggugat (Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR);

Menimbang, bahwa inti permasalahan gugatan Penggugat dalam Gugatannya adalah atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 150/Pdt.G/2015/PN Sby Jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 345/Pdt/2016/PT Sby Jo Putusan MAHKAMAH AGUNG RI No. 124 K/Pdt/2018 yang mana dalam amar Putusannya, memerintahkan Kantor Pertanahan Surabaya dalam perkara ini sebagai Turut Tergugat V untuk mengembalikan seperti semula Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2325 Kelurahan Ketintang, sesuai Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2005 No. 993/Ketintang/2005 luas 675 M2 menjadi atas nama UMI LUTFA;

Menimbang, bahwa atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Jo Pengadilan Tinggi Surabaya Jo Mahkamah Agung Republik Indonesia yang salah satu amar Putusannya memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Surabaya maka Kepala Kantor Pertanahan Surabaya mengeluarkan Keputusan melibatkan Sertipikat Hak Milik No. 2325 Kelurahan Ketintang, Surat Ukur tertanggal 28 Februari 2005 No. 995 Kelurahan Ketintang 2005, dengan luas 675 M2, atas nama MANGKU SANTOSO, di kembalikan atau dirubah ke Sertipikat Hak Milik No. 2325 Kelurahan Ketintang, Surat Ukur tanggal 27 Desember 2019 No. 01111/Ketintang/2019 luas 675 M2 atas nama UMI LUTFA;

Menimbang, bahwa yang merubah atau mengembalikan Sertipikat Hak Milik dari yang dahulu atas nama MANGKU SANTOSO, berubah menjadi atas nama UMI LUTFA adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I;

Menimbang, bahwa keputusan Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I itu membatalkan Sertipikat yang terdahulu atas nama MANGKU SANTOSO berubah menjadi atas nama UMI LUTFA;

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Menimbang, bahwa pertimbangan diatas sesuai dengan Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang mendefinisikan gugatan yang di tujukan ke PTUN sebagai permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan Putusan;

Menimbang, bahwa pada Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 menyatakan "seseorang atau badan hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat baik dalam positanya maupun petitumnya yaitu menuntut Kantor Pertanahan Surabaya I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik yang semula atas nama Umi Lutfa agar dirubah ke Sertipikat Hak Milik atas nama Mangku Santoso, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi kompetensi Absolut Tergugat II / Tergugat Intervensi III adalah beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kompetensi Absolut dikabulkan maka menghukum Penggugat / Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 134 HIR dan Perundang-undangan yang lain;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi kompetensi Absolut Tergugat II / Tergugat Intervensi III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat / Tergugat Intervensi I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 6.198.000,- (enam juta seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari **Rabu**, tanggal **06 September 2023**, oleh kami, Sudar, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Dr. Sutarno, S.H., M.H., dan Suswanti, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada pada hari **Senin**, tanggal **18 September 2023** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suparman, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Penggugat Intervensi, dan Tergugat II / Tergugat Intervensi III, serta tanpa hadirnya Penggugat / Tergugat Intervensi I, Tergugat I / Tergugat Intervensi II, Turut Tergugat I / Tergugat Intervensi IV, Turut Tergugat II / Tergugat Intervensi V, Turut Tergugat III / Tergugat Intervensi VI, Turut Tergugat IV / Tergugat Intervensi VII, dan Turut Tergugat V / Tergugat Intervensi VIII, atau kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Sutarno, S.H., M.H.

Sudar, S.H., M.Hum.

Suswanti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Suparman, S.H., M.H.

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 223/Pdt.G/2022/PN.Sby



Perincian Biaya :

1. PNBP Pendaftaran	: Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	: Rp85.000,00;
3. Panggilan	: Rp5.943.000,00;
4. PNBP Panggilan	: Rp120.000,00;
5. Redaksi	: Rp10.000,00;
6. Materai	: Rp10.000,00;
Jumlah	: Rp6.198.000,00;

(enam juta seratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)