



P U T U S A N
Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby

DEINI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

Hj. WACHIDIYAH, Tempat, Tanggal Lahir: Kediri, 05 Mei 1965, Umur: 51 Tahun, Jenis Kelainin: Perempuan, Agama: Islam, Warga Negara: Indonesia, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Status Kawin: Kawin, Alamat: Jalan Manukan Mukti 03/25 Surabaya RT 005 RW 001, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Email : hjwachidiyah@gmail.com dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada:

1. **AMIN SANTOSO, S.H., M.H.;**
2. **EVA SAVITRY BARI'AH, S.H.;**
3. **RICHARD ANDREAN SANTOSO, S.H.;**

Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Advokat, Kurator dan Pengurus "AMIN SANTOSO, S.H., M.H & PARTNER", yang berkedudukan di Jalan Raya Banjar Sugihan Nomor: 02, Tandes, Kota Surabaya Email : aminsantosolaw@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 April 2024, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Lawan:

1. **ANDREAS HANDIONO BUDIANTO**, Tempat, tanggal lahir: Cirebon, 12 Juni 1967, Jenis Kelamin: Laki-laki, WNI, Agama: Kristen, Pekerjaan: Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Wonorejo Permai Utara 4 Nomor 56, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT**;
2. **KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) KUSRINI PURWIJANTI, S.H.**, beralamat di Jalan Gunungsari III Gang I Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Surabaya,



selanjutnya disebut sebagai

TURUT TERGUGAT I;

- 3. KANTOR NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) CHRISTIANA ARVIYANTI S, S.H.,** beralamat di Jalan Taman Pondok Indah Blok CY-I Wiyung, Kota Surabaya, Sekarang beralamat di Royal Residence BK Oakwood Blok B 20/86, Kelurahan Sumur Welut, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya selanjutnya disebut sebagai**TURUT TERGUGAT II;**

- 4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I,** yang beralamat di Jalan Taman Puspa Raya No. 10 Blok D Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Koa Surabaya, selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 April 2024 yang diterima dan didaftarkan secara elektronik (E-Court) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 02 Mei 2024 dengan Register Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby, telah mengajukan gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap: Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Manukan Lor VIII Nomor 7, Surabaya Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana dapat di buktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 186 Luas tanah \pm 137 m2 dengan bangunan berlantai 3 luas \pm 300 m2, dapat di perkuat buktikan dengan surat setoran pajak daerah (SSPD);
2. Bahwa pada awal bulan Juli 2019, Penggugat membutuhkan tambahan dana tunai (uang) untuk tambahan modal usaha, atas hal tersebut penggugat mencari pinjaman dan/atau pemodal, lalu di kenalkan oleh seseorang yang bisa meminjami dana pinjaman dan/atau dana talangan untuk modal yaitu Andreas Handiono Budianto sekarang sebagai tergugat, Bahwa, penggugat menyampaikan kepada tergugat untuk pinjam dana talangan dan/atau modal berupa uang sebesar Rp 550.000.000,- (lima

Halaman 2 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



ratus lima puluh juta rupiah) dan tergugat bersedia meminjam dana sebagai modal usaha, dengan syarat ada jaminan, maka penggugat menjaminkan SHM miliknya nomor 186 atas nama Hj. Wachidiyah (penggugat) kepada tergugat;

3. Bahwa, penggugat dan tergugat sepakat untuk memberikan modal/dana talangan usaha dengan cara utang-piutang dengan jaminan SHM milik penggugat nomor 186, untuk menguatkan dibikinkan kesepakatan, maka penggugat dan tergugat pada hari yang telah ditentukan oleh tergugat pada Kamis tanggal 4 Juli 2019 dan juga telah ditentukan oleh tergugat untuk bertemu di Kantor Notaris PPAT, Kusrini Purwijanti, S.H., yang beralamat di Jalan Gunungsari III Gang I Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya.

4. Bahwa pada saat berada di Kantor Notaris PPAT, Kusrini Purwijanti, S.H. pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2019, tergugat meminta kepada penggugat agar perjanjiannya di buat dengan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) pura-pura dan untuk harganya dibuat pura-pura agar bisa memenuhi NJOP menjadi Rp 600.000.000,- (enam ratus juta),

Bahwa, atas permintaan tergugat tersebut penggugat keberatan dan tetap meminta untuk dilakukan perjanjian utang-piutang, namun dengan bujuk rayu, janji-janji, bahwa PPJB yang akan dibuat tersebut hanya pura-pura saja atas janji-janji dan bujuk rayu tersebut penggugat percaya PPJB tersebut hanya bersifat pura-pura saja sesuai dengan apa yang di sampaikan oleh tergugat;

Bahwa, penggugat berasumsi berfikir baik seperti pada pinjam di Bank, nilai utang minimal 30 % dari nilai jaminan yaitu nilai utang yang di ajukan Rp 550.000.000,- dari harga rumah yang di jaminkan senilai Rp1.700.000.000,-.

5. Bahwa, atas janji yang di sampaikan oleh tergugat secara lisan kepada Penggugat bahwa PPJB hanya bersifat pura-pura, atas hal tersebut maka dilaksanakan PPJB di Kantor Notaris PPAT, Kusrini Purwijanti, S.H. pada saat dilakukan PPJB di Kantor Notaris, belum dilakukan pembayaran sama sekali, sebagaimana nominal yang tercantum dalam PPJB, begitu juga dalam kwitansi,

Karena tergugat mau membayar setelah dilakukan penandatanganan PPJB dan surat-surat lain yang oleh penggugat tidak diberikan kesempatan waktu untuk membaca dan mempelajarinya,



6. Bahwa, setelah penandatanganan PPJB pada tanggal 4 Juli 2019 tergugat tidak mendapatkan surat-surat yang pernah ditandatangani di Kantor Notaris PPAT, Kusri Purwijanti, S.H. sampai Gugatan ini diajukan ke pengadilan Negeri Surabaya;

Bahwa, setelah penggugat melakukan penandatanganan PPJB dan surat-surat lain yang penggugat tidak ketahui isinya, lalu tergugat mencairkan dana talangan dan/atau modal usaha melalui transfer ke rekening BCA Wachidiyah sejumlah total Rp 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta), pada tanggal 4 Juli 2019, dan untuk memastikan dana masuk orang yang di duga kepercayaan dari tergugat mengatarkan penggugat ke ATM BCA untuk melakukan pengecekan dengan meminta ATM BCA penggugat berserta Pinnya, dan orang tersebut memindahkan dana dari ATM BCA penggugat ke rekening yang tidak diketahui oleh penggugat dengan jumlah total \pm Rp100.000.000,- (seratus juta), dengan alasan untuk biaya administrasi;

7. Bahwa, setelah dilakukan pengecekan oleh penggugat, maka penggugat menanyakan kepada tergugat, kenapa dana talangan dan/atau dana pinjaman modal hanya di transfer sebesar Rp 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta), tidak sesuai dana talangan yang kami minta Rp 550.000.000,- dan kenapa biaya administrasinya begitu banyak sampai kurang lebih Rp 100.000.000,- (seratus juta) tergugat tidak menjawab hanya diam saja,

8. Bahwa, penggugat menerima dana talangan dari transfer tergugat kerekening BCA penggugat sebesar Rp 528.000.000,-Rp 100.000.000,- jadi total hanya menerima dana talangan modal sebesar Rp 428.000.000,-.

Dengan jaminan tanah berserta bangunannya dengan 3 lantai bersertipikat hak milik Nomor 186 atas nama Hj. Wachidiyah (Penggugat) dan pada saat itu tahun 2019 nilai appraisal senilai Rp 1.700.000.000,-



Halaman 4 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



9. Bahwa, Penggugat pada awal bulan agustus 2022 melakukan pelunasan atas hutang modal talangan yang dalam perjanjiannya di buatkan PPJB dan surat-surat lain secara pura-pura, dengan pelunasan senilai Rp 700.000.000 dari nilai dana yang ditranfer ke rekening BCA penggugat sebesar Rp 528.000.000, dan diterima oleh penggugat sebesar Rp 428.000.000,- setela di kurangi biaya administrasi sebesar Rp 100.000.000,- namun di tolak oleh penggugat dan memintah sebesar Rp 1.500.000.000,- atas penolakan tersebut sehingga tidak terjadi kesepakatan.
10. Bahwa, atas hal tersebut pada poin No. 09, hubungan antara tergugat dengan penggugat sudah tidak ada komunikasi dengan baik. maka tergugat melalui penasehat hukum/Advokat berkantor di FAIR LAW FIRM (FLF) Jl. Untung suropati No 03 Surabaya memberikan peringatan hukum/somasi no 08/PERINGATAN/FLF-SBY/X/2023. Yang pada intinya agar penggugat segera pindah dengan alasan telah menyelesaikan pembayaran dengan lunas pada hari kamis tanggal 4 juli 2019, pada saat tersebut telah di buat beberapa akta yang sampai gugatan ini di ajukan penggugat masih belum mendapatkan surat-surat yang perna di tandatangani pada tanggal 4 juli 2019 yaitu:
- 10.1. Akta No. 3 PPJB
 - 10.2. Akta No. 4 Kuasa Menjual
 - 10.3. Akta No. 5.Perjanjian Pengosongan
 - 10.4. Kwitansi
- Kesemuanya akta-akta tersebut dibuat pada hari kamis tanggal 4 Juli 2019 pada kantor Notaris PPAT, KUSRINI PURWIJANTI, S.H. beralamat di Jalan Gunungsari III, Gang I Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya JATIM,
- Setelah penandatanganan akta-akta tersebut baru dilakukan transfer pencairan dana talangan ke rekening Bank BCA nomor: 6170543325 atas nama Wachidiya dengan Nominal sebesar Rp 528.000.000,- sebelum dikurangi biaya administrasi,
11. Bahwa, atas somasi tersebut Penggugat melalui kuasa Hukumnya menghadap ke kantor penasehat hukum/Advokat berkantor di FAIR LAW FIRM (FLF) Jl. Untung suropati No 03 Surabaya dan menjelaskan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB akta nomor 03, belum di bayar lunas dengan menunjukkan buku Tabungan BCA dan Bukti trimah transfer sebesar Rp 528.000.000,- dari tergugat sebelum di potong administrasi,

12. Bahwa, pada tanggal 1 maret 2024 No 027/SS/KA-YK/II/2024 dan tanggal 4 maret 2024 No. 029/SS/KA-YK/III/2024 penggugat menerima somasi dari Advokat/penasehat YAFET KURNIAWAN,S.H.,M.Hum, YOHAN DWI KURNIAWAN,S.H. WADI,S.H, dan M.ADHAN SIDQON KN., S.H. beralamat di JL. Bogangin I No 12 Surabaya, sebagai pengganti dari penasehat hukum/Advokat berkantor di FAIR LAW FIRM (FLF) Jl. Untung suropati No 03 Surabaya, yang pada intinya melalui Advokat yang baru dalam jangka waktu 3 hari penggugat tidak segera pergi dari tempat tinggalnya maka akan di lakukan pengusiran, eksekusi sendiri oleh tergugat dan/atau pengosongan secara paksa diluar jalur hukum;

Bahwa atas somasi tersebut Penggugat melalui kuasa hukumnya membalas surat Somasi dengan memberikan penjelasan tentang duduk perkara melalui surat jawaban atas somasi tergugat melalui kuasa hukum dengan nomor: 115/JSS/AS.04.3/2024 dan 116/JSS/AS.04.3/2024,

Bahwa, atas penjelasan kuasa hukum tentang duduk perkara tidak di hiraukan oleh tergugat. maka pada tanggal 9 Maret 2024, tergugat bersama-sama sejumlah orang kurang lebih 50 orang melakukan pengusiran, eksekusi dengan cara melawan hukum melakukan pengerusakan terhadap barang-barang milik penggugat dan melakukan kekerasan baik fisik dan mental terhadap penggugat, tindakan dan perilaku eksekusi tersebut bayak barang-barang yang hilang dan rusak;

13. Bahwa, Tergugat melakukan eksekusi sendiri dengan cara melawan hukum,dengan dasar dan dalil telah melakukan PPJB akta no 03, yang sebenarnya hanya pura-pura dan tidak dibayar lunas, perjanjian pengosongan akta no 05, kuasa menjual dengan akta no 04, yang kesemuanya dilakukan pada tanggal 4 juli 2019 di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), KUSRINI PURWIJANTI, S.H. yang beralamat di Jalan Gunungsari III Gang I Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya, sedangkan tergugat hanya mentransfer dana talangan dengan transfer kerekening BCA penggugat sebesar Rp 528.000.000,- dan di tulis dalam kwitansi Rp 600.000.000,- Bahwa, tergugat berpijak pada landasan hukum kuasa menjual dengan akta No 04 tersebut, bertindak untuk dirinya sebagai penjual dan sekaligus pembeli untuk dirinya sendiri atas jual beli hak milik tanah dan bangunan

Halaman 6 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No SHM 186 terletak di kelurahan Banjarsugihan, dengan akta jual beli No. 32/2022 yang dibuat pada hari rabu tanggal 29 Juni 2022 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) CHRISTIANA ARVIYANTI S,S.H. beralamat di Taman Pondok Indah Blok CY-I Wiyung Surabaya. Jatim.

14. Bahwa, berdasarkan akta jual beli No. 32/2022 yang dibuat pada hari rabu tanggal 29 Juni 2022 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) CHRISTIANA ARVIYANTI S,S.H. beralamat di Taman Pondok Indah Blok CY-I Wiyung Surabaya. Tergugat mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan yang semula hak milik Hj. Wachidiyah dirubah balik nama menjadi nama tergugat Andreas Handiono Budianto;

- 14.a. Bahwa, pengajuan yang di lakukan oleh tergugat kepada turut tergugat III, tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik atas tanah yang sah.

PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT

15. Bahwa, penggugat sebagai peminjam modal dan/atau dana talangan mengajukan sebesar Rp 550.000.000,- kepada tergugat sebagai pemberi modal dana talangan yang kemudia dalam perikatannya pada tanggal 4 Juli 2019 tidak dilakukan perjanjian utang piutang atas pengajuan dana talangan, bahkan dana hanya cair sebesar Rp 528.000.000,- akan tetapi tergugat minta dilakukan perikatan PPJB pura-pura, hal tersebut melanggar ketentuan untuk dapat memenuhi **syarat objektif** atas akta No 03, dengan nilai jaminan SHM No 186 atas nama penggugat yang nilainya Rp 1.700.000.000,- hal peristiwa tersebut, adalah suatu perbuatan penipuan yang melanggar hukum, yang masuk dalam katagori perbuatan melawan hukum, terdapat kesalah dari pihak tergugat yang tidak membayar lunas kalau itu memang benar tergugat melakukan PPJB, atas perbuatan tergugat tersebut penggugat mengalami kerugian dan atas pencairan dana yang tidak sesuai dengan fakta oleh tergugat mengalami kerugian, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KHPerdata.

Bahwa, atas PPJB akta No. 03 yang tidak memenuhi syarat obyektif, ditemukan fakta hukum baru yang tidak terbantahkan bahwa PPJB tersebut tidak dilakukan pembayaran secara lunas sebagai mana tertulis angka nominal pembayaran Rp 600.000.000,-. Dan juga dalam kwitansi

Halaman 7 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/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

tanggal 4 juli 2019 tertulis nominal pembayaran Rp 600.000.000,- adalah kwitansi untuk mendung PPJB pura-pura dan/atau tipu muslihat tergugat;

16. Bahwa, fakta membuktikan tergugat melakukan pembayaran hanya sekali kepada Hj. WACHIDIYAH setelah penandatanganan PPJB di Kantor Notaris (PPAT), KUSRINI PURWIJANTI, S.H, yang beralamat di Jalan Gunungsari III Gang I, Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya. Dengan cara transfer ke rekening BCA penggugat sebesar Rp 528.000.000,- hal tersebut dapat di buktikan dengan somasi oleh Advokat tergugat kepada penggugat somasi No. 08/PERINGATAN/FLF-SBY/X/2023.

Dan jika tergugat mengatakan sebagai pembeli maka pembelian hak atas tanag harus bersifat terang dan tunai seketika dan juga harus memenuhi apa yang disyaratkan oleh Lampiran SEMA 4/2016 (Hal4) pada intinya peralihan Hak atas tanah berdasrkan PPJB:

1. Pembeli telah membayar lunas harga tanah
2. Telah menguasai obyek jual beli
3. Dilakukan dengan itikat baik

Hal sebagaimana yang di syaratkan tersebut tidak terjadi pada Tergugat yang mengaku sebagai pembeli.

17. Bahwa, PPJB AKTA No 03. Tanggal 4 juli 2019, Fakta hukum terbukti pembayarannya belum lunas, tergugat meminta untuk dibuatkan surat kuasa menjual dengan akta No 04, tanggal 4 juli 2019, Bahwa, AKTA KUASA UNTUK MENJUAL terhadap obyek peralihak hak atas tanah tersebut telah dilarang:

Akta pemindahan kuasa yang menyatakan bahwa 'penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut' dianggap sama dengan akta kuasa mutlak. Yurisprodensi Putusan MA No. 119 K/TUN/2000 t tanggal 17 Oktober 2002 jo Putusan MA No. 3176 IC/Pdt/79/13 merujuk pada Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

pengadilan telah sering kali memutuskan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak tidak dapat dibenarkan.

kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung terkait dengan ketidak absahan penggunaan surat kuasa mutlak:

- Pengalihan tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak sah. Putusan MA No. 674 PK/Pdt/2012 tanggal 26 Februari 2013.

Halaman 8 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



Maka atas kuasa jual No 04. Didasarkan pada PPJB No 03 yang belum lunas pembayaran PPJB maka atas kuasa jual tersebut dan/atau juga disebut kuasa mutlak berdasarkan aturan hukum dan yurisprudensi maka atas kuasa jual dan/atau kuasa mutlak tersebut dapat di katagorikan batal demi hukum;

18. Bahwa, AKTA JUAL BELI No. 32/2022 yang dibuat pada hari rabu tanggal 29 Juni 2022 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) CHRISTIANA ARVIYANTI S.S.H. beralamat di Taman Pondok Indah Blok CY-I Wiyung Surabaya, perbuatan hukum jual beli dengan obyek hak atas tanah di dasarkan pada kekuasaan-kekuasaan sebagaimana yang termuat dalam akta kuasa menjual No 04, tertanggal 04 Juli 2019 yang di buat dihadapan KUSRINI PURWANTI, S.H. Notaris di Kota Surabaya,

- Bahwa, kuasa jual akta No 04 dan/atau kuasa mutlak tersebut didasarkan pada landasan hukum PPJB No 03 yang belum lunas pembayarannya dan kuasa jual dan/atau kuasa mutlak itu berdasarkan peraturan perundang-undangan telah dilarang atas obyek perpindahan hak atas tanah dan di perkuat dengan yurisprudensi-yurisprudensi;
- Notaris dilarang membuat akta pengikatan jual beli berdasarkan akta kuasa mutlak. Putusan MA No. 376 PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004. Akta notaris semacam itu dianggap tidak sah menurut hukum.
- Pemindahan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak dianggap batal demi hukum. Putusan MA No. 7400 K/Pdt/2007 tanggal 23 Januari 2003.

Maka AKTA JUAL BELI No. 32/2022 tertanggal 29 Juni 2022 dapat dinyatakan batal demi hukum; tergugat berpendapat PPJB No. 3 telah lunas dengan pembayaran transfer, namun nilai yang di transfer ke Bank BCA penggugat tidak sesuai dengan PPJB dan/atau Kwitansi yang di tanda tangani sebelum pembayaran melalui transfer tidak lunas, hal tersebut dapat di katakan melanggar hukum dugaan penipuan, adanya itikat buruk sejak awal dari calon pembeli yang semula mengaku sebagai pemberi modal dan/atau pendana, mengingat nilai obyek tanah berserta bangunan rumahnya berlantai 3 seharga Rp. 1.700.000.000 dan tidak mungkin dijual seharga 30 % atau seharga Rp 600.000.000 secara tertulisnya di kwitansi. namun trima uang transfer Rp 528.000.000 dan di kurangi biaya administrasi Rp 100.000.000,- hal tersebut nyata-nyata sebagai dana talangan dan karena tipu muslihat tergugat di buatlah PPJB, kuasa menjual dan perjanjian pengosongan, dana talangan yang



diterima oleh penggugat Rp 428.000.000,- namun tergugat beranggapan bahwa hal tersebut sebagai Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)

19. Bahwa, Akta No. 05 Perjanjian Pengosongan yang di buat pada tanggal 04 Juli 2019 dilakukan di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), KUSRINI PURWIJANTI, S.H. yang beralamat di Jalan Gunungsari III Gang I Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya. **Batal demi hukum,**

Akta No. 05 Perjanjian Pengosongan di lakukan berdasarkan ada dugaan perbuatan tipu muslihat dengan cara melawan hukum, tidak jelas obyek yang di perjanjian, tidak ada suatu perikatan yang menghalalkan suatu perbuatan yang di larang, seperti melakukan pengerusakan terhadap benda-benda milik penggugat dan/atau milik orang lain, melakukan intimidasi dan kekerasan fisik atas akta No. 05 Perjanjian Pengosongan tidak memenuhi sahnya syarat objektif, atas hal tersebut akta No. 05 Perjanjian Pengosongan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian;

Bahwa, Akta No 05 Perjanjian Pengosongan tertanggal 4 juli 2019 yang pada saat akta di buat masih belum terjadi pembayaran secara lunas atas PPJB oleh tergugat sebagai pembeli (menurut pengakuan tergugat sebagai pembeli pada hal sebagai pemodal), di samping belum lunas atas PPJB dan kwitansi yang di tanda tangani terlebih dahulu, sebelum melakukan transfer ke rekening penggugat dengan nilai yang kurang dari nominal yang tertulis dalam kwitansi dan PPJB. Dan akta tersebut di buat pada saat belum terjadi Akta jual beli No 22/2022 tertanggal 29 juni 2022,

Bahwa, atas peristiwa tersebut jelas dan terang akta No. 05 Perjanjian Pengosongan belum terjadi AJB N0. 32/2022, mengartikan belum terjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan SHM No 186 atas Hj. Wachidiyahn.

Maka atas Akta No 05 Perjanjian Pengosongan yang demikian itu di katagorikan batal demi hukum atau dianggap tidak pernah terjadi dan/atau tidak pernah dibuat perjanjian-perjanjian.

20. Bahwa, Akta No 5. Perjanjian Pengosongan sebagaimana kami uraikan pada poin No. 19 di gunakan sebagai landasan untuk melakukan eksekusi dan/atau pengusiran terhadap penggugat dengan cara pengerusakan terhadap barang-barang milik penggugat dan milik keluarga penggugat, melakukan intimidasi, dan kekerasan fisik atas hal tersebut penggugat



membuat pengaduan dan atau laporan ke kepolisian guna mendapatkan perlindungan hukum,

Tergugat melakukan eksekusi sendiri atas obyek sengketa adalah suatu perbuatan yang dilarang merupakan perbuatan melanggar hukum,

Yurisprudensi Putusan MK Nomor 18/PUU-XVII/2019 dan Putusan MK Nomor 2/PUU-XIX/2021, Mahkamah telah jelas menguraikan mengenai prosedur eksekusi tidak boleh sepihak atau semena-mena yang dilakukan oleh kreditur/tergugat. Sebab, Mahkamah juga telah mempertimbangkan mengenai tata cara eksekusi yang diatur dalam ketentuan lain dalam UU 42/1999 agar disesuaikan dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/PUU-XVII/2019.

21. Bahwa, sudah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 53 K/Pdt/1995, Tertanggal 18 Mei 1996 yang menegaskan bahwa Perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan menjadi perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dan/atau AJB atas tanah jaminan. Dan sudah menjadi Yurisprudensi tetap bahwa barang jaminan tidak dapat langsung menjadi milik kreditor/pemberi hutang walaupun dengan cara jual beli atau hibah, tetapi harus dijual lelang di hadapan umum

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka Penggugat mohon 4 (empat) akta tersebut atau jika ada akta yang lain yang belum Penggugat ketahui mohon dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku menurut hukum, karena tidak memenuhi pasal 1320 KUHPdata dan/atau melanggar ketentuan hukum.

22. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut sangat merugikan bagi Penggugat, berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, yaitu:

Kerugian Materiil:

- Kerugian Materiil, Penggugat mengalami kerugian secara finansial harus mengeluarkan untuk biaya administrasi pada saat pembuatan akta pada tanggal 04 Juli 2019 sebesar Rp 100.000.000,
- Kerugian atas kerusakan barang-barang yang dilakukan oleh tergugat berserta orang suruhannya atas perintah tergugat senilai Rp 17.000.000,-
- Kerugian Materiil, Penggugat mengalami kerugian secara finansial harus mengeluarkan untuk biaya melakukan gugatan ini dan harus membayar biaya pengacara dengan ini Penggugat meminta ganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rugil materiil sebesar Rp. 50.000.000,- akibat perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut.

Kerugian Imamaateriil:

Kerugian Immaateriil, Pengugat sangat shock di perlakukan tidak manusiawi dibentak ditarik-tarik dari lantai 2 untuk di dikeluarkan dari rumahnya, sebagai korban kekerasan baik mental maupun fisik atas perbuatan melawan hukum Tergugat yang mengancam mengambil hak kepemilikan penggugat tersebut, dalam hal ini Penggugat meminta ganti kerugian Immateriil besar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut “.

23. Bahwa untuk memenuhi pembayaran kerugian Penggugat akibat perbuatan Melawan Hukum Tergugat tersebut, maka patut dan wajar mohon Yang Mulia Majelis Hakim memerintahkan jurusita Pengadilan Negeri Surabaya meletakkan sita jaminan (*counservatoir beslag*) terhadap obyek benda bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat yang sekarang dimilikinya maupun yang akan dimilikinya, dan juga agar tidak dibaliknamakan dan atau dipindah tangankan dan juga tidak dijaminakan kepada orang lain maupun pihak lain, mohon agar dilakukan sita jaminan terhadap obyek sengketas SHM No. 186 terletak di Banjarsugihan.

24. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, maka mohon Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Jalan Manukan Lor VIII, Nomor 7, Surabaya, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Surabaya, Luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

137 m2 sebagaimana tercatat/tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 186, Kelurahan Banjar Pesugihan, Kecamatan Tandes, Surabaya.

4. Menyatakan Akta No. 3 Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), tertanggal 04 Juli 2019, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Akta No. 4, Kuasa Menjual atas obyek tanah dan bangunan SHM No 186 atas nama Hj. Wachidiyah, tertanggal 04 juli 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta No. 5, Perjanjian Pengosongan tertanggal 04 juli 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat) tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Akta Jual Beli No 32/2022 yang dibuat di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Christiana Arviyanti S,S.H. alamat di Taman Pondok Indah Blok CY-I Wiyung Surabaya. Jatim (Turut Tergugat II)
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 186 atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat), Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes Surabaya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Menyatakan Putusan ini dapat dipergunakan untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 186, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Luas 137 m2 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat seperti semula, sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No. 186 atas nama Tergugat yang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap di Kantor Pertanahan Surabaya I.
10. Memerintahkan Tergugat membayar ganti rugi materiil sebesar Rp100.000.000,-, Rp17.000.000,- dan sebesar Rp50.000.000,- total keseluruhnya Rp167.000.000,-.
11. Memerintahkan Tergugat membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp. 1.00.000.000,- (satu milyar rupiah) Kepada Penggugat.
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - a. Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Manukan Lor VIII, Nomor 7, Surabaya, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Luas 137 m2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 186 atas nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO.
 - b. Harta benda Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang dimilikinya maupun yang akan dimilikinya.

Halaman 13 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (DWANGSOM) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, atas keterlambatan untuk melaksanakan putusan ini kepada Penggugat;

14. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Subsida;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut diatas, **Tergugat** diwakili oleh Kuasanya yang bernama Yafeta Kurniawan, S.H., M.Hum, Yohan Dwi Kurniawan, S.H., M. Adhan Sidqon KN, S.H., Rexa Leany Putra Perdana, S.H., M.H., Para Advokat atau Pengacara pada Kantor Advokat "YAFET KURNIAWAN, S.H., M.Hum & Rekan" yang beralamat di Jalan Bogangin I No. 12 Surabaya Email : yafetadvokat@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2024, **Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya untuk datang menghadap dipersidangan tanggal, 06 Mei 2024, tanggal 16 Mei 2024, dan tanggal 04 Juni 2024, karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak akan mempergunakan haknya untuk mempertahankan kepentingannya di persidangan, **dan Turut Tergugat III** yang diwakili oleh Kartono Agustiyanto, S.T., M.M. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I memberikan Kuasa kepada Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh, Hendri Kusmaryanto, S.ST., Arief Budi Setiawan, S.T., Hariyanto, S.H., Hari Purnomo, S.H., M.Kn., Agus Zaenuri, S.H., dan Vioxcy Ananta Putra, S.H., Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I yang berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Email : skpsby1@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2404/SKK/35.78/V/2024 tanggal 15 Mei 2024;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. Suswanti, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;



Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator hari Rabu, tanggal 26 Juni 2024, 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 oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Selanjutnya Tergugat mengajukan jawaban tanggal 24 Juli 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui Tergugat secara tegas dan terang tentang kebenarannya;

1. Bahwa gugatan Penggugat telah **melanggar eksepsi kewenangan absolut**, karena di dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Surabaya "*menyatakan **Sertipikat Hak Milik Nomor 186** atas nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat), Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes Surabaya **TIDAK SAH** dan tidak mempunyai kekuatan hukum*", sedangkan kewenangan untuk menyatakan batal atau tidak sah atas Sertipikat Tanah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara".

Bahwa oleh karena Penggugat telah menuntut agar **Sertipikat Hak Milik Nomor 186** atas nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat), Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes Surabaya dinyatakan **TIDAK SAH** atau dalam artian batal menurut hukum, maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan bukan diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya. Dengan demikian, gugatan Penggugat yang diajukan Pengadilan Negeri Surabaya adalah gugatan yang melanggar kewenangan absolut. Sehingga karenanya, tanpa mengurangi rasa hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini, Tergugat memohon agar yang Mulia Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;

2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya) turut dihadiri pula oleh anak-anaknya untuk memberikan persetujuan, yakni:

- Nyonya Yuni Kartika Wati, beralamat di Jl. Manukan Lor VIII/7, RT.007, RW.003, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;
- Tuan Juni Candra Kartika Putra, beralamat di Jl. Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;
- Nyonya Yuli Karmilawati, beralamat di Jl. Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;
- Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, S.Pd., beralamat di Pondok Benowo Indah Blok BL-07, RT.007, RW.008, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya;
- Tuan Cahyono Budi Sudiyanto, beralamat di Jl. Manukan Mukti III/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;

Namun, Penggugat dalam gugatan perkara ini tidak menarik/melibatkannya sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat. Dengan demikian gugatan Penggugat ini merupakan gugatan yang kurang pihak;

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, hal ini karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik objek gugatan yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya. Adapun pemilik objek gugatan yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya tersebut adalah Tergugat, sebagaimana bukti Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat);
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa.

Halaman 16 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



Menurut Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1979 Tanggal 17 April 1979 dinyatakan bahwa bila tidak ada batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima. Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah objek sengketa, maka dalil gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), karena Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa jual beli objek aquo antara Penggugat dengan Tergugat adalah jual beli pura-pura, padahal baik Penggugat maupun Tergugat dengan persetujuan dari anak-anak Penggugat yang bernama yakni: Nyonya Yuni Kartika Wati, Tuan Juni Candra Kartika Putra, Nyonya Yuli Karmilawati, Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, SPd., Tuan Cahyo Budi Sudiyanto telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan di hadapan Turut Tergugat I selaku pejabat yang berwenang (bukan pejabat pura-pura), sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 dan Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05, yang ketiganya dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya), yang kemudian dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 32/2022 Tertanggal 29 Juni 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (Christiana Arviyanti Setyatimur, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya I). Dengan demikian gugatan Penggugat tersebut adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);
6. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat pemeriksa perkara ini agar menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya, dan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa, segala hal yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam Eksepsinya sebagaimana tersebut di atas, mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Tergugat menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban Tergugat ini;
3. Bahwa tidak benar dalil-dalil Penggugat dalam pokok perkara pada **angka 01 sampai dengan angka 24**, dan tidak benar tuduhan Penggugat kepada Tergugat yang menuduh Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat, karena Penggugat telah menempati rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana SHM No. 186/Kelurahan Banjarsugihan atas nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat), dan atas hal tersebut Tergugat sudah berulang kali menerbitkan somasi agar Penggugat pergi dan mengosongkan objek tersebut, namun Penggugat sampai saat ini tidak mau meninggalkan rumah milik Tergugat tersebut. Atas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, Tergugat akan menanggapi sebagai berikut ini;
4. Bahwa pada tanggal 07 Maret 2024 Tergugat menerbitkan somasi kepada Penggugat agar Penggugat mengosongkan rumah yang sudah Tergugat beli dari Penggugat (objek aquo), dan atas pengosongan rumah Tergugat tersebut, Tergugat menawarkan untuk memberikan uang kerohiman kepada Penggugat sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila Penggugat secara sukarela mengosongkan rumah Tergugat tersebut;
5. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2024 Tergugat bertemu dengan Penggugat dan Kuasa Hukumnya yang bernama Sdr. AMIN SANTOSO, S.H., M.H., dan atas penawaran uang kerohiman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut, Penggugat menawar agar Tergugat menambah uang kerohiman tersebut menjadi Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan agar Tergugat mentransfer uang kerohiman tersebut ke Rekening Sdr. AMIN SANTOSO, S.H., M.H., atas hal tersebut Penggugat menyetujuinya dan saat itu Sdr. AMIN SANTOSO, S.H., M.H., memberikan Nomor Rekening Bank BCA yang dimilikinya No. 7900137499 atas nama AMIN SANTOSO SH dan Tergugat mentransfer Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening Bank BCA Sdr. AMIN SANTOSO, S.H., M.H tersebut **dengan berita Uang Kerohiman Wachidiyah (Penggugat);**

Halaman 18 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



6. Bahwa setelah Tergugat mentransfer Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut Tergugat dan Penggugat sepakat menandatangani Surat Berita Acara Pengosongan Rumah tersebut dan bersepakat membuat Surat Pernyataan Bersama Tertanggal 09 Maret 2024, yang isinya:

Bu Wachidiyah bersedia mengambil barang-barang yang ditinggal di rumah Manukan Lor VIII No. 7 Surabaya, maupun bersedia keluar dari rumah milik Andreas Handiono Budianto paling lambat 30 April 2024.

Catatan: Apabila barang-barang tersebut ada yang hilang bukan merupakan tanggung jawab Andreas Handiono Budianto, dan tidak akan melakukan tuntutan apapun baik pidana maupun perdata.

Bahwa apabila sampai dengan tanggal 30 April 2024 barang belum diambil maka Andreas H. berhak membuang/memindahkan barang-barang tersebut;

7. Bahwa Pernyataan Bersama Tertanggal 09 Maret 2024 tersebut didasarkan pada transaksi jual beli objek aquo yang dibuat oleh Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli sebagaimana **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019** yang dibuat oleh Hj. Wachidiyah (Penggugat) selaku Penjual dan Andreas Handiono Budianto (Tergugat) sebagai Pembeli, dengan persetujuan anak-anak Penggugat yakni: Nyonya Yuni Kartika Wati, Tuan Juni Candra Kartika Putra, Nyonya Yuli Karmilawati, Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, SPd., Tuan Cahyo Budi Sudiyanto, di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya), yang isinya:

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Nomor: 03

Pada hari ini, Kamis, tanggal (04) empat bulan (07) Juli tahun (2019) duaribu sembilan belas, dimulai pada pukul (11.00 WIB) sebelas Waktu Indonesia Barat campai dengan selesainya proses pembuatan akta ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hadir di hadapan saya, Kusrini Purwijanti, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:

I. **Nyonya Hajjah WACHIDIYAH**, lahir di Kediri, pada tanggal (05) lima bulan (05) Mei tahun (1965) seribu sembilan ratus en ampuluh lima, Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Surabaya, Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3578144505650003;

-- menurut keterangannya sampai dengan saat ini berstatus janda dan belum menikah lagi, demikian berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat secara dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 19 Desember 2018 yang telah dilaporkan dan dicatatkan di Kelurahan Banjar Sugihan tertanggal 20 Desember 2018 dibawah nomor register: 474.4/579/456.9.14.6/2018.

- Selaku **PENJUAL**, selanjutnya disebut:

-----PIHAK PERTAMA-----

II. **Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO**, lahir di Cirebon, pada tanggal (12) duabelas bulan (06) Juni tahun (1967) seribu sembilantatus enampuluh tujuh, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal Surabaya, Wonorejo Permai Utara 4/56, RT.003, RW.004, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3578031206670002;

- Selaku **PEMBELI**, selanjutnya disebut:

-----PIHAK KEDUA-----

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu.

- Bahwa **PIHAK PERTAMA** memiliki atas sebidang tanah yang dibuktikan dengan:

-- Sertipikat Hak Milik: 186/Kelurahan Banjarsugihan, seluas (137 M²) seratus tigapuluh tujuh meter persegi, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal (28) duapuluh delapan bulan (12) Desember tahun (1989) seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan, Nomor: 20991, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal (30) tigapuluh bulan (12) Desember tahun (1989) seribu sembilanratus delapanpuluh



sembilan, terdaftar atas nama Nyonya WACHIDIYAH, yang terletak di:

- Propinsi : Jawa Timur
- Kotamadya : Surabaya
- Kecamatan : Tandes
- Kelurahan : Banjar Sugihan;
- Setempat dikenal dengan Jalan Manukan Lor VIII 7, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Surabaya.
- berikut serta segala sesuatu yang ada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, menurut sifat, jenis dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap oleh Undang-Undang.
- Selanjutnya disebut **RUMAH**.
- Bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini berkehendak menjual RUMAH tersebut dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya yang menurut sifat peruntukannya atau menurut undang-undang dianggap sebagai barang tidak bergerak kepada PIHAK KEDUA yang bersedia membeli dari PIHAK PERTAMA.
- Bahwa harga jual beli ini disetujui bersama **sebesar Rp 600.000.000,00 (enamratus juta rupiah)** yang setelah penandatanganan akta ini akan dibayar dengan tunai dan sekaligus oleh PIHAK KEDUA, atas penerimaan uang mana, maka akan dibuatkan tanda terima (kwitansi) tersendiri.
- Bahwa berhubung dengan apa yang telah diuraikan di atas, maka PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan karena itu mengikat diri akan menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA yang dengan ini berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas RUMAH seperti yang telah diuraikan di atas.

Pasal 8

- Sehubungan dengan hal-hal yang telah diuraikan di atas, sekarang PIHAK PERTAMA menyatakan dengan sebenar-benarnya:
- Bahwa PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan karenanya mengikat diri untuk mengosongkan RUMAH yang terletak di Jalan Manukan Lor VIII 7, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Surabaya dari penghuni dan barang-barang PIHAK PERTAMA maupun barang-barang orang/pihak lain, selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penandatanganan akta ini tanpa sesuatu syarat apapun juga dan kemudian menyerahkan kepada PIHAK KEDUA.



- Untuk itu apabila ternyata PIHAK PERTAMA yang dikarenakan sebab apapun juga ternyata tidak/belum dapat mengosongkan dan menyerahkan atas RUMAH tersebut di atas maka PIHAK PERTAMA dianggap telah lalai, kelalaian mana cukup terbukti dengan lewatnya waktu saja sehingga tidak perlu dibuktikan dengan surat tegoran (somatic) dan/atau surat-surat lain semacam itu, dalam hal demikian terjadi, maka PIHAK PERTAMA memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA.

-----KHUSUS-----

Untuk mengosongkan RUMAH tersebut di atas dari penghuni dan/atau barang yang ada di dalam RUMAH tersebut, untuk itu Penerima Kuasa berhak:

- meminta bantuan pada pihak yang berwenang dalam melaksanakan pengosongan tersebut.
- menghadap pada pejabat-pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, mengajukan permohonan permohonan serta melakukan semua tindakan yang dipandang baik dan berguna dalam pelaksanaan kuasa ini, tanpa ada suatu tindakanpun yang dikecualikan.
- Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi baik untuk sebahagian atau untuk keseluruhannya.
- Adapun semua resiko yang timbul dari pelaksanaan kuasa diatas, termasuk biaya biaya lain guna keperluan pelaksanaan pengosongan atas RUMAH tersebut diatas termasuk biaya juru sita, honorarium pengacara dan lain-lain sepenuhnya ditanggung dan dibayar oleh PIHAK PERTAMA.

Selanjutnya atas jual beli tersebut juga dibuatkan **Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019** yang dibuat yang dibuat oleh Hj. WACHIDIYAH (Penggugat) selaku Penjual dan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat) sebagai Pembeli, dengan persetujuan anak-anak Penggugat yakni: Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI, Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO, di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya), yang isinya:



KUASA MENJUAL

Nomor: 04

Pada hari ini, Kamis, tanggal (04) empat bulan (07)-Juli tahun (2019) duaribu sembilanbelas, dimulai pada pukul (11.00 WIB) sebelas Waktu Indonesia Barat campai dengan selesainya proses pembuatan akta ini.

- Hadir di hadapan saya, KUSRINI PURWIJANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:

I. **Nyonya Hajjah WACHIDIYAH**, lahir di Kediri, pada tanggal (05) lima bulan (05) Mei tahun (1965) seribu sembilan ratus en ampuluh lima, Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Surabaya, Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3578144505650003;

-- menurut keterangannya sampai dengan saat ini berstatus janda dan belum menikah lagi, demikian berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat secara dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal 19 Desember 2018 yang telah dilaporkan dan dicatatkan di Kelurahan Banjar Sugihan tertanggal 20 Desember 2018 dibawah nomor register: 474.4/579/456.9.14.6/2018.

- Para Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris berdasarkan bukti identitas di atas.

II. **Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO**, lahir di Cirebon, pada tanggal (12) duabelas bulan (06) Juni tahun (1967) seribu sembilan ratus enampuluh tujuh, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal Surabaya, Wonorejo Permai Utara 4/56, RT.003, RW.004, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3578031206670002;

KHUSUS

- Untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak dan menyerahkan atas sebidang tanah, yaitu:

-- Sertipikat **Hak Milik: 186/Kelurahan Banjarsugihan**, seluas (137 M²) seratus tigapuluh tujuh meter persegi, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal (28) duapuluh delapan bulan (12) Desember tahun (1989) seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan, Nomor: 20991, Sertipikat dikeluarkan oleh



Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal (30) tigapuluh bulan (12) Desember tahun (1989) seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan, terdaftar atas nama Nyonya WACHIDIYAH, yang terletak di:

- Propinsi : Jawa Timur
- Kotamadya : Surabaya
- Kecamatan : Tandes
- Kelurahan : Banjar Sugihan;
- Setempat dikenal dengan Jalan Manukan Lor VIII 7, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Surabaya.
- berikut serta segala sesuatu yang ada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, menurut sifat, jenis dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap oleh Undang-Undang.
- Selanjutnya disebut **RUMAH**.
- Untuk itu penerima kuasa berhak:
 - Menjual, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak pada siapapun juga, termasuk untuk dijual/dipindahtangankan kepada penerima kuasa sendiri.
 - Menyerahkan tanah tersebut di atas beserta segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam diatasnya.
 - Menetapkan harga dan syarat-syarat penjualan, pemindahtanganan dan/atau pelepasan hak dan menerima uang hasil penjualan dan/atau uang ganti rugi serta memberikan tanda terima (kwitansi) yang sah.
 - Menghadap pada pejabat-pejabat yang berwenang, menandatangani surat-surat/akta-akta termasuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris, serta melakukan semua tindakan yang dipandang baik dan berguna tanpa ada suatu tindakanpun yang dikecualikan.

Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi baik ntuk sebagian maupun untuk keseluruhannya.

Kemudian atas jual beli dan kuasa menjual tersebut dibuatkan pula **Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 Tertanggal 04 Juli 2019** yang dibuat yang dibuat oleh Hj. WACHIDIYAH (Penggugat) selaku Penjual dan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat) sebagai Pembeli, dengan persetujuan anak-anak Penggugat yakni: Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI,



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

Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO,
di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota
Surabaya), yang isinya:

PERJANJIAN PENGOSONGAN

Nomor: 05

Pada hari ini, Kamis, tanggal (04) empat bulan (07)-Juli tahun (2019)
duaribu sembilanbelas, dimulai pada pukul (11.00 WIB) sebelas Waktu
Indonesia Barat campai dengan selesainya proses pembuatan akta ini.

- Hadir di hadapan saya, KUSRINI PURWIJANTI, Sarjana Hukum,
Notaris di Surabaya, dengan dihadiri para saksi yang telah dikenal oleh
saya, Notaris dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir
akta ini:

I. **Nyonya Hajjah WACHIDIYAH**, lahir di Kediri, pada tanggal (05) lima
bulan (05) Mei tahun (1965) seribu sembilan ratus en ampuluh lima,
Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat
tinggal di Surabaya, Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001,
Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor: 3578144505650003;

-- menurut keterangannya sampai dengan saat ini berstatus janda
dan belum menikah lagi, demikian berdasarkan Surat Pernyataan
yang dibuat secara dibawah tangan, bermaterai cukup, tertanggal
19 Desember 2018 yang telah dilaporkan dan dicatatkan di
Kelurahan Banjar Sugihan tertanggal 20 Desember 2018 dibawah
nomor register: 474.4/579/456.9.14.6/2018.

- Selanjutnya disebut:

PIHAK PERTAMA

II. **Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO**, lahir di Cirebon, pada
tanggal (12) duabelas bulan (06) Juni tahun (1967) seribu
sembilantatus enampuluh tujuh, Warga Negara Indonesia, Karyawan
Swasta, bertempat tinggal Surabaya, Wonorejo Permai Utara 4/56,
RT.003, RW.004, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut,
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3578031206670002;

- Selanjutnya disebut:

PIHAK KEDUA

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris, berdasarkan bukti
identitas tersebut di atas.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para penghadap menerangkan terlebih dahulu bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik sebidang tanah, yang dibuktikan dengan:
 - Sertipikat Hak Milik: 186/Kelurahan Banjarsugihan, seluas (137 M²) seratus tigapuluh tujuh meter persegi, satu dan lain seperti diuraikan dalam Gambar Situasi, tertanggal (28) duapuluh delapan bulan (12) Desember tahun (1989) seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan, Nomor: 20991, Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tertanggal (30) tigapuluh bulan (12) Desember tahun (1989) seribu sembilanratus delapanpuluh sembilan, terdaftar atas nama Nyonya WACHIDIYAH, yang terletak di:
 - Propinsi : Jawa Timur
 - Kotamadya : Surabaya
 - Kecamatan : Tandes
 - Kelurahan : Banjar Sugihan;
 - Setempat dikenal dengan Jalan Manukan Lor VIII 7, Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Surabaya.
- berikut serta segala sesuatu yang ada, berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, menurut sifat, jenis dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap oleh Undang-Undang.
- Selanjutnya disebut **RUMAH**.

Pasal 3

- Tanpa mengurangi apa yang tersebut dalam pasal 2, maka PIHAK PERTAMA sekarang ini juga untuk nanti pada waktunya memberi kuasa dengan hak substitusi dan sesuai kepada PIHAK KEDUA untuk:
 - a. mengeluarkan PIHAK PERTAMA dan/atau pihak lainnya yang menempati RUMAH tersebut;
 - b. mengeluarkan semua perabot dan barang-barang yang terdapat di dalam RUMAH tersebut, baik kepunyaan PIHAK PERTAMA maupun kepunyaan pihak lain;
 - c. jika perlu menghubungi dan dengan bantuan pihak yang berwajib antara lain tetapi tidak terbatas pada Kepolisian setempat untuk melaksanakan ketentuan sub a dan b tersebut;
 - d. menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima bangunan tersebut dalam keadaan kosong, termasuk merusak kunci-kuncinya;

Halaman 26 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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 dan lainnya atas beban, pembiayaan dan resiko PIHAK PERTAMA sepenuhnya.

8. Bahwa jual beli objek tersebut dengan harga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah diterima secara penuh oleh Penggugat sebagaimana Kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 04 Juli 2019.

Berikut ini foto dokumentasi pada saat Penggugat membuat Kwitansi/tanda Terima pembayaran dari Tergugat atas pembelian objek aquo:



Berikut ini Tergugat tampilkan pula foto dokumentasi saat Penggugat beserta anak-anak Penggugat dan Tergugat sedang melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 dan Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 serta Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 Tertanggal 04 Juli 2019, yang ketiganya dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya):



Berdasarkan hal tersebut di atas, demikian **hubungan hukum yang dialami oleh Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hukum jual beli, dan bukanlah hubungan hukum utang piutang.**

9. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 dan Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya), selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 32/2022 Tertanggal 29 Juni 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (Christiana Arviyanti Setyatimur, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya I), kemudian sertifikat tanah atas objek tersebut dibaliknama di Instansi Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) menjadi nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat);
10. Bahwa setelah pihak Penggugat menerima uang kerohiman sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan menandatangani surat pernyataan bersama tertanggal 09 Maret 2024, ternyata sampai tiba hari yang ditentukan tersebut yakni tanggal 30 April 2024, Penggugat belum mengosongkan objek tersebut, sehingga Tergugat menerbitkan somasi-somasi sebagaimana Surat Somasi Nomor: 060/SS/KA-YK/V/2024 tertanggal 08 Mei 2024; Surat Somasi Nomor: 063/SS/KA-YK/V/2024 tertanggal 13 Mei 2024; dan Surat Somasi Nomor: 100/SP/KA-YK/VII/2024 tertanggal 08 Juli 2024, namun sampai sekarang Penggugat belum juga mengosongkan objek milik Tergugat tersebut, sehingga perbuatan tersebut sangat merugikan Tergugat. Perbuatan Penggugat yang telah menempati rumah milik Tergugat tanpa persetujuan Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan kepatutan



yang berlaku dalam masyarakat, serta perbuatan Penggugat tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

11. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat dalam pokok perkara pada **angka 01 sampai dengan angka 24 yang tidak benar tersebut**, Tergugat tetap akan menanggapi seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut sebagaimana berikut ini:
12. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada **Posita angka 1**, karena objek sengketa yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) adalah milik Tergugat, yang Tergugat beli dari Penggugat sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah [PPAT] Kusrini Purwijanti, S.H.) *Juncto* Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah [PPAT] Kusrini Purwijanti, S.H.) *Juncto* Akta Jual Beli atas objek aquo sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32/2022 Tertanggal 29 Juni 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (Christiana Arviyanti Setyatimur, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya I), dan sesuai Surat Setoran Pajak Daerah objek tersebut atas nama Tergugat;
13. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat pada **Posita angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, angka 8, angka 9, angka 13, angka 15, angka 16, angka 17, dan angka 18**, karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum jual beli, dan bukan hubungan utang piutang. Dalam dalil gugatan Penggugat pun menyatakan bahwa Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, maupun kwitansi tanda terima uang pembayaran pelunasan harga rumah yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), terlebih penanda-tanganan tersebut pun dilakukan bersama Nyonya Yuni Kartika Wati, Tuan Juni Candra Kartika Putra, Nyonya Yuli Karmilawati, Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, SPd., Tuan Cahyo Budi Sudiyanto selaku anak-anak Penggugat, yang seharusnya disertakan dalam gugatan ini sebagai pihak, namun dengan tidak dimasukkannya anak-anak Penggugat tersebut sebagai pihak berarti Penggugat ingin mengaburkan atau



membuat tidak jelas gugatannya, karena sejatinya peristiwa antara Penggugat dan Tergugat adalah peristiwa hubungan hukum jual beli;

14. Bahwa jika Penggugat misalnya berhutang, maka seharusnya Penggugat pinjam/hutang uang di Bank, dan apa yang ditandatangani oleh Penggugat dan anak-anaknya tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengosongan, dan bukan menandatangani perjanjian utang-piutang. Bahwa baik Penggugat maupun anak-anak Penggugat sudah cakap melakukan perbuatan hukum dan sesuai Pasal 1320 KUHPerdota. Adapun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sudah dibacakan isinya oleh notaris dan Penggugat serta anak-anak Penggugat mengetahui;
15. Bahwa oleh karena Penggugat dan Anak-anak Penggugat (Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI, Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO) bersama Tergugat menyetujui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, dan Perjanjian Pengosongan, maka sesuai Pasal 1320 KUHPerdota, perjanjian tersebut sah menurut hukum dan sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut mengikat para pihak yang membuatnya;
16. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada **posita angka 10**, Tergugat menanggapi bahwa Tergugat meminta agar Penggugat pergi dan mengosongkan objek sengketa, namun Penggugat tidak mau pergi dan mengosongkan objek sengketa, malahan Penggugat minta uang kerohiman. Demikian juga **posita angka 11**, dan **angka 12** Tergugat minta agar Penggugat mengosongkan objek aquo, namun Penggugat tidak menghiraukan somasi Tergugat tersebut;
17. Bahwa **posita angka 14, angka 18, angka 19, angka 20, angka 21, angka 22, angka 23, angka 24** dan seluruh petitum Penggugat **adalah tidak benar**. Bahwa berhubung antara Penggugat dan Tergugat beserta anak-anak Penggugat (Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI, Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO) sudah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang isinya Kuasa Untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan/atau melepaskan hak dan menyerahkan atas sebidang tanah, yaitu: Sertipikat **Hak Milik: 186/Kelurahan Banjarsugihan**, seluas (137 M²), setempat dikenal dengan Jalan Manukan Lor VIII 7, Kelurahan Banjar Sugihan,



Kecamatan Tandes, Surabaya, serta diberi kuasa untuk menghadap pada pejabat-pejabat yang berwenang, menandatangani surat-surat/akta-akta termasuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris, serta melakukan semua tindakan yang dipandang baik dan berguna tanpa ada suatu tindakanpun yang dikecualikan. Dengan demikian Tergugat telah diberi hak untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas objek aquo;

18. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dengan persetujuan anak-anak Penggugat yang bernama Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI, Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I adalah Akta Otentik, demikian juga Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto adalah akta otentik. Menurut ketentuan Pasal 165 HIR yang dimaksud dengan *akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka*. Sedangkan menurut Pasal 1868 KUHPerdara, *suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*. Sehingga, atas transaksi jual beli objek tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dikuatkan dengan alat bukti berupa akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, dan tidak ada satupun bukti dari Penggugat yang membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat;

19. Bahwa tidak benar dalil Penggugat tentang dwangsom, karena berdasarkan ketentuan Pasal 606a Rv Indonesia, maka suatu dwangsom tidak dapat dijatuhkan terhadap putusan hakim yang berisi pembayaran sejumlah uang. Bahwa oleh karena Penggugat telah menuntut pembayaran sejumlah uang yang totalnya Rp.167.000.000,- (seratus enam puluh tujuh juta rupiah) sebagaimana **petitum gugatan angka 10**, maka tuntutan atau petitum terkait dwangsom tidak dapat diterapkan;



20. Berdasarkan dalil-dalil jawaban Tergugat dalam pokok perkara tersebut, dengan demikian mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa, Tergugat Konvensi dalam perkara ini mengajukan gugatan Rekonvensi, sehingga penyebutan pihak-pihaknya sebagai berikut:
 - Tergugat Konvensi (ANDREAS HANDIONO BUDIANTO) dalam rekonvensi ini selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
 - Penggugat Konvensi (Hj. WACHIDIYAH) dalam rekonvensi ini selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi;
 - Turut Tergugat I Konvensi (Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah [PPAT] KUSRINI PURWIJANTI, S.H.) dalam rekonvensi ini selanjutnya disebut Turut Tergugat I Rekonvensi;
 - Turut Tergugat II Konvensi (Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta tanah [PPAT] CHRISTIANA ARVIYANTI S., S.H.) dalam rekonvensi ini selanjutnya disebut Turut Tergugat II Rekonvensi;
 - Turut Tergugat III Konvensi (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) dalam rekonvensi ini selanjutnya disebut Turut Tergugat III Rekonvensi;
2. Bahwa dalam Rekonvensi ini segala hal yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sebagaimana tersebut di atas mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik objek gugatan perkara ini, yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Penggugat Rekonvensi);
4. Bahwa perolehan Penggugat Rekonvensi atas objek gugatan tersebut didasarkan sebagai berikut:
 - Pada tanggal 04 Juli 2019 terjadi transaksi jual beli objek gugatan antara Tergugat Rekonvensi selaku Penjual dengan Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli, dengan persetujuan anak-anak Tergugat Rekonvensi yakni: Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI, Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO, di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota



Surabaya) sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi, dan harga jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah diterima secara penuh oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana Kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 04 Juli 2019;

- Bahwa oleh karena pembayaran atas jual beli tersebut telah dibayar lunas, maka dibuatkan pula Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi, serta dibuatkan pula Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 Tertanggal 04 Juli 2019, yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi;
 - Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 dan Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi, selanjutnya Penggugat Rekonvensi menghadap Turut Tergugat II Rekonvensi untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas objek aquo sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32/2022 Tertanggal 29 Juni 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (Christiana Arviyanti Setyatimur, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya I), dan kemudian Sertipikat tanah atas objek aquo dibaliknama di Instansi Turut Tergugat III Rekonvensi menjadi nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Penggugat Rekonvensi), sehingga sertipikat tanah objek aquo sudah beratas nama Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa meskipun objek aquo telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi sampai saat ini belum juga mau pindah dan mengosongkan objek tersebut, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga jual beli objek tersebut, dan atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah berulang kali menerbitkan somasi-somasi terhadap Tergugat Rekonvensi agar segera pergi meninggalkan objek aquo dengan menawarkan uang kerohiman sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), namun Tergugat Rekonvensi tidak mau mengosongkan dan pergi meninggalkan objek aquo;
6. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2024 Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Hukumnya yang bernama Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H., dan atas penawaran uang kerohiman sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut, Tergugat Rekonvensi menawar agar Penggugat Rekonvensi menambah uang kerohiman tersebut menjadi Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan agar Penggugat Rekonvensi mentransfer uang kerohiman tersebut ke Rekening Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H., atas hal tersebut Tergugat Rekonvensi menyetujuinya dan saat itu Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H., memberikan Nomor Rekening Bank BCA yang dimilikinya No. 7900137499 atas nama Amin Santoso SH dan Penggugat Rekonvensi mentransfer Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening Bank BCA Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H tersebut **dengan berita Uang Kerohiman Wachidiyah (Tergugat Rekonvensi);**

21. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi mentransfer Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sepakat menandatangani Surat Berita Acara Pengosongan Rumah tersebut dan bersepakat membuat Surat Pernyataan Bersama Tertanggal 09 Maret 2024, yang isinya:

*Bu Wachidiyah bersedia mengambil barang-barang yang ditinggal di rumah Manukan Lor VIII No. 7 Surabaya, maupun bersedia keluar dari rumah milik Andreas Handiono Budianto **paling lambat 30 April 2024.***

Catatan: Apabila barang-barang tersebut ada yang hilang bukan merupakan tanggung jawab Andreas Handiono Budianyoy, dan tidak akan melakukan tuntutan apapun baik pidana maupun perdata.

Bahwa apabila sampai dengan tanggal 30 April 2024 barang belum diambil maka Andreas H. berhak membuang/memindahkan barang-barang tersebut;

Namun sampai saat ini, Tergugat Rekonvensi tidak mau pergi dan mengosongkan objek aquo milik Penggugat Rekonvensi, meskipun Pengugat Rekonvensi telah kembali mengirimkan peringatan atau somasi lagi.

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau pergi dan mengosongkan objek aquo merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menentukan bahwa: *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"*.

Bahwa sejak Arrest 1919, suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, tidaklah terbatas hanya pada perbuatan yang melanggar hak (subyektif) Ketentuan hukum tertulis atau Undang-Undang,

Halaman 34 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



namun termasuk juga perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut: (1) melanggar hak (subjektif) orang lain; atau (2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat; atau (3) bertentangan dengan kesusilaan yang baik; atau (4) bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain; dan menimbulkan kerugian;

Perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menyerahkan objek yang dijualnya, sementara menurut kewajiban hukumnya dia wajib menyerahkan barang yang dijualnya (objek sengketa) kepada Penggugat Rekonvensi selaku selaku pembeli objek sengketa. Kewajiban penjual tertera dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menentukan: *"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"*.

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak menyerahkan objek aquo yang dijualnya kepada Penggugat Rekonvensi selaku pembeli objek aquo merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi serta perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mengosongkan objek aquo meskipun sudah disomasi oleh Penggugat Rekonvensi agar segera pergi, mengosongkan dan menyerahkan objek aquo kepada Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan yang melanggar hak subjektif dari Penggugat Rekonvensi, serta perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan kepatutan yang berlaku di masyarakat. Perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi tidak bisa menempati maupun mengusahakan atau berjualan di atas objek yang belinya dari Tergugat Rekonvensi tersebut;

Oleh karenanya, Penggugat Rekonvensi memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) adalah suatu perbuatan melawan hukum; dan Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparatur Keamanan Negara; serta menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan pengadilan ini;

8. Bahwa gugatan rekonvensi ini berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR., Pasal 191 RBg., Pasal 54-57 Rv, mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan, serta upaya hukum lainnya;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) adalah suatu perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota

Halaman 36 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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

Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparatur Keamanan Negara;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan pengadilan perkara ini;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan, serta upaya hukum lainnya;
6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi;

Subsidiar:

Mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, selanjutnya Turut Tergugat III mengajukan jawaban tanggal 17 Juli 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada Turut Tergugat III, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, antara Penggugat dengan Pihak Tergugat lainnya di dalam perkara a quo atas tanah Sertipikat:
 - Hak Milik No. 186/Kel Banjarsugihan, pemegang hak terakhir atas nama **ANDREAS HANDIONO BUDIANTO**.
3. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat III adalah Kabur (*Obscuur Libel*), dengan pertimbangan yuridis antara lain:
 - Bahwa didalam gugatan Penggugat Petitum angka 12 (duabelas) yang memohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara a quo berkaitan dengan "MELETAKAN SITA JAMINAN" atas obyek Sertipikat:
 - Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Manukan Mukti Lor VIII No. 7 Surabaya, Luas: 137 M2 sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 186/Kel. Banjarsugihan, pemegang hak terakhir atas nama **ANDREAS HANDIONO BUDIANTO**.

Bahwa terhadap Petitum tersebut, Turut Tergugat III sampaikan bahwa berdasarkan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata cara Blokir dan Sita yang menyatakan bahwa "Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak melakukan pencatatan sita apabila penetapan

Halaman 37 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



dan/atau putusan pengadilan tentang sita tidak menguraikan subyek hak, jenis hak, nomor hak, luas dan letak obyek hak dengan jelas." Sehingga dan hal tersebut di atas maka, apabila terhadap obyek tersebut hendak diletakkan sita maka subyek hak, jenis hak, nomor hak, luas dan letak obyek hak harus diuraikan secara jelas.

Adalah permintaan yang mengada-ada dan agar ditolak.

- Penggugat tidak menjelaskan secara runtut dan jelas kesalahan Turut Tergugat III sehingga menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini.
- Oleh karena gugatan dan permintaan yang tidak jelas dan tak berdasarkan ketentuan yang berlaku, Sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Yurisprudensi 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 III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan:

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Tergugat III Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Tergugat II Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, **dan Buku tanah Hak Milik No. 186/Kelurahan Banjarsugihan, dapat diketahui antara lain:**
 - Gambar Situasi:
Tg1. 28-12-1989.
No. 20991.
Luas. 137 M2
 - NIB: 01742.
 - Letak Tanah: Jin. Manukan Lor.
 - Asal Hak: Pemberian Hak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penunjuk: Hak Gima Bangunan mi berdiri diatas Hak Pengelolaan No. 1 Kelurahan Banjarsugthan.
 - Diterbitkan Pada Tanggal: 30-12-1989.
- Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama: **ANDREAS HANDIONO BUDIANTO.**

Adanya catatan antara lain:

- Nota Dinas dan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 15 Mei 2024 No. 2418/NDPPS/V/2024 Perihal Informasi adanya Perkara No.444/Pdt.G/2024/PN.Sby.
4. Bahwa, terhadap dalil-dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat III mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.
5. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara mi dengan menyatakan;

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima Jawaban Turut Tergugat III seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat III seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat III tidak dapat cliterima; Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara iril kepada Penggugat;

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

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat III, pihak Penggugat mengajukan Replik tanggal 07 Agustus 2024 dan selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 14 Agustus 2024 yang isinya untuk menyingkat putusan ini tidak diuraikan di bawah ini, melainkan tertuang dalam Berita Acara Persidangan, dan untuk Turut Tergugat III tidak mengajukan Duplik dan tetap pada jawabannya;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 3578144505650003 atas nama Hj. Wachidiyah tanggal 13-01-2021, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-1;**

Halaman 39 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Fotokopi dari Fotokopi** Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 982 atas nama Nyonya Wachidiyah berdasarkan Akta Jual Beli No. 196/Tbs/III/1995 tanggal 30 Maret 1995 dengan Roya berdasarkan Surat dai PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. No. SBK/6/3125 tanggal 06 Juni 2012, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-2**;
3. Fotokopi Tanda Terima Nomor 000013 telah terima dari Tn. Syaiful Anwar tanggal 04 Juli 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-3**;
4. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat Nomor: 08/PERINGATAN/FLF-SBY/X/2023 perihal Peringatan tanggal 23 November 2023, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-4**;
5. Fotokopi Buku Rekening Bank Central Asia atas nama pemilik Wachidiyah dengan No. Rekening: 6170543325, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-5**;
6. Fotokopi Surat Nomor: 030/ST/KA-YK/III/2024 tanggal 05 Maret 2024 perihal Surat Tangapan atas Surat Nomor: 115/JSS/A.S.04.3/2024 tanggal 04 Maret 2024 dan Surat Nomor: 116/JSS/AS.04.3/2024 tanggal 05 Maret 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-6**;
7. Print Out Foto Pelaksanaan Eksekusi tanggal 09 Maret 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti P-7a**;
8. Print Out Foto Pelaksanaan Eksekusi tanggal 09 Maret 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti P-7b**;
9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan Paja Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Tahun 2022 atas nama Wachidiyah tanggal 3 Januari 2022, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-8**;
10. Surat Nomor: 027/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 01 Maret 2024 perihal Somasi, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-9**;
11. Fotokopi Surat Nomor: 029/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Somasi Kedua, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-**

Halaman 40 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



10;

12. Fotokopi Surat Nomor: 115/JSS/S.04.3/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Jawaban Somasi No. 027SS/KA-YK/III/2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-11;**
13. Print Out Foto Mediasi pada tanggal 9 Maret 2024 di rumah wakil RT, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti P-12;**
14. Print Out Bukti Transfer Bank BCA tanggal 09 Maret 2024 ke nomor rekening 7220223323 atas nama Abdullah, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti P-14;**
15. Print Out Bukti Transfer Bank BCA tanggal 09 Maret 2024 ke nomor rekening 1900443991 atas nama Umriyah, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti P-15;**
16. Print Out Percakapan Whatsapp tanggal 11 Maret 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti P-16;**
17. Fotokopi Surat Kesaksian tanggal 08 Januari 2025, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti P-17;**

Menimbang bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat di Persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 186 atas nama pemilik Andreas Handiono Budianto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 32/2022 tanggal 29 Juni 2022, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-1;**
2. Fotokopi Kwitansi telah diterima dari Bpk. Andreas Handiono Budianto tanggal 04 Juli 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-2;**
3. Print Out Dokumentasi, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-3;**
4. Print Out Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2024 NOP: 35.78.180.016.018.0398.0 atas nama Andreas Handiono Budianto tanggal 05 Januari 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya

Halaman 41 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi tanda bukti TK/PR-4;

5. Print Out Pembayaran PBB Nomor Pesanan: 12153732457 tanggal 29 Mei 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-5;**
6. Print Out Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/93705 24.4.1.03/436.8.2/2024 tanggal 15 November 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-6;**
7. Print Out Salinan SPPT PBB Nomor: 973/32927 05.4.1.03/436.8/2024 tanggal 20 Juni 2024, telah bermeterai cukup dan, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-7;**
8. Print Out Pembayaran PBB Nomor Objek Pajak 357818001601803980 tanggal 28 Juli 2023, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-8;**
9. Print Out Surat Keterangan Lunas Nomor: 973/93703 24.4.1.03/436.8.2/2024 tanggal 15 November 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-9;**
10. Print Out Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2022 tanggal 30 Mei 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-10;**
11. Print Out Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2021 tanggal 30 Mei 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-11;**
12. Print Out Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2020 tanggal 30 Mei 2022, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-12;**
13. Fotokopi Legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopi ternyata sesuai dengan fotokopi, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-13;**
14. Fotokopi Legalisir Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopi ternyata sesuai dengan fotokopi, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-14;**
15. Fotokopi Turunan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-15;**
16. Print Out Foto Dokumentasi, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi**

Halaman 42 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



tanda bukti TK/PR-16;

17. Fotokopi dari Fotokopi Transfer Dana Klik BCA tanggal 08 Juli 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopi ternyata sesuai dengan fotokopi, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-17**
18. Print Out Transfer Dana Klik BCA tanggal 08 Juli 2019, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-18;**
19. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak atas nama wajib pajak Wachidiyah tanggal 08 Agustus 2019, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-19;**
20. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-20;**
21. Fotokopi Surat Nomor: 027/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 01 Maret 2024 perihal Somasi, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-21;**
22. Fotokopi Tanda Terima tanggal 01 Maret 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-22;**
23. Fotokopi Surat Nomor: 029/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Somasi Kedua, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopi ternyata sesuai dengan fotokopi, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-23;**
24. Fotokopi Tanda Terima tanggal 04 Maret 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-24;**
25. Fotokopi Surat Nomor: 031/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 07 Maret 2024 perihal Somasi Ketiga Sekaligus Terakhir, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-25;**
26. Fotokopi dari Fotokopi Tanda Terima tanggal 07 Maret 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-26;**
27. Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah di Jalan Manukan Lor VIII No. 7 Surabaya tanggal 09 Maret 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya



diberi tanda bukti TK/PR-27;

28. Print Out Bukti Transfer tanggal 09 Maret 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-28;**
29. Print Out Foto Dokumentasi, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-29;**
30. Print Out Foto Dokumentasi, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-30;**
31. Print Out Foto Dokumentasi, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-31;**
32. Surat Nomor: 040/SP/KA-YK/III/2024 tanggal 09 Maret 2024 perihal Pemberitahuan Penempatan Barang Barang Terkait Pengosonga, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-27;**
33. Print Out Foto Dokumentasi, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-33;**
34. Surat Nomor: 044/SP/KA-YK/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 perihal Peringatan, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-34;**
35. Fotokopi Surat Nomor: 063/SS/KA-YK/V/2024 tanggal 13 Mei 2024 perihal Somasi, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-35;**
36. Fotokopi Surat Nomor: 060/SS/KA-YK/V/2024 tanggal 08 Mei 2024 perihal Somasi, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-36;**
37. Fotokopi Surat Nomor: 100/SP/KA-YK/VII/2024 tanggal 08 Juli 2024 perihal Peringatan, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-37;**
38. Fotokopi Tanda Terima tanggal 08 Juli 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-38;**
39. Fotokopi Surat Nomor: 120/SP/KA-YK/X/2024 tanggal 30 Oktober 2024 perihal Somasi/Peringatan Agar Mengambil Barang-Barang di Rumah Manukan Yoso-Surabaya, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-39;**
40. Fotokopi Tanda Terima tanggal 30 Oktober 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-40;**

41. Fotokopi Surat Nomor: 121/SP/KA-YK/X/2024 tanggal 30 Oktober 2024 perihal Somasi/Peringatan Agar Mengambil Barang-Barang di Rumah Manukan Yoso-Surabaya, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-41;**
42. Fotokopi Surat Nomor: 123/SP/KA-YK/XI/2024 tanggal 08 November 2024 perihal Pemberitahuan Agar Klien Rekan (Hj. Wachidiyah) Mengambil Barang-barangnya di Rumah Manukan Yoso-Surabaya, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-42;**
43. Fotokopi Tanda Terima Tanggal 08 November 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-43;**
44. Fotokopi Bukti Transfer antar Bank BRI Nomor Rekening 313301024791532 tanggal 04 Maret 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-44;**
45. Fotokopi Bukti Transfer antar Bank BRI Nomor Rekening 313301024791532 tanggal 04 Mei 2024, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-45;**
46. Print Out Bukti Transfer antar Bank BRI Nomor Rekening 31330102479153 tanggal 07 Juni 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-46;**
47. Print Out Bukti Transfer antar Bank BRI Nomor Rekening 31330102479153 tanggal 07 Juli 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-47;**
48. Print Out Bukti Transfer antar Bank BRI Nomor Rekening 313301024791532 tanggal 10 Agustus 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-48;**
49. Print Out Bukti Transfer antar Bank BRI Nomor Rekening 313301024791532 tanggal 10 September 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-49;**
50. Print Out Bukti Transfer Antar Bank BRI Nomor Rekening 313301024791532 tanggal 31 Oktober 2024, telah bermeterai cukup, selanjutnya **diberi tanda bukti TK/PR-50;**

Halaman 45 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Menimbang bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat III di Persidangan telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 186 atas nama Andreas Handiono Budianto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti Setya Timur PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022, telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda bukti TTIII-1**;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan SEMA No. 7 tahun 2001, maka dalam perkara a quo untuk menentukan kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat diperlukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang disengketakan in casu tanah obyek sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sengketa pada hari Jum'at, tanggal 20 Desember 2024 dan menyangkut isi/hasil Pemeriksaan Setempat dimaksud ditunjuk kepada Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 15 Januari 2025;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dipandang turut termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

▪ **DALAM KONVENSI:**

- **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang bahwa Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat III dalam surat jawabannya selain mengajukan Jawaban terhadap pokok perkara, juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:



Tergugat:

1. Bahwa gugatan Penggugat telah melanggar eksepsi kewenangan absolut
2. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*)

Turut Tergugat III

1. Bahwa, ditariknya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru
2. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat III adalah Kabur (***Obscur Libel***)

Menimbang bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85);

Menimbang bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari tangkisan atau eksepsi yang diajukan pihak Tergugat ternyata terdapat eksepsi kewenangan atau kompetensi absolute



dengan alasan sebagaimana tersebut diatas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR, maupun dalam pasal 114 RV yang menyebutkan bahwa “tangkisan- tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok “, sehingga dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut Majelis Hakim telah memutuskan lebih dahulu tentang tangkisan atau eksepsi kewenangan mengadili secara absolut dalam putusan sela (interlocutoir) yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tanggal 9 Oktober 2024 dengan amar putusan:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili yang diajukan oleh Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 444/Pdt G/2024/PN Sby;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara a quo;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat III tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari eksepsi Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat III tersebut sebagai berikut:

Ad. 1. Gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang bahwa Tergugat mendalilkan Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena di dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya) turut dihadiri pula oleh anak-anaknya untuk memberikan persetujuan, yakni:

- Nyonya Yuni Kartika Wati, beralamat di Jl. Manukan Lor VIII/7, RT.007, RW.003, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;
- Tuan Juni Candra Kartika Putra, beralamat di Jl. Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;

Halaman 48 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



- Nyonya Yuli Karmilawati, beralamat di Jl. Manukan Mukti 03/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;
- Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, S.Pd., beralamat di Pondok Benowo Indah Blok BL-07, RT.007, RW.008, Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya;
- Tuan Cahyono Budi Sudiyanto, beralamat di Jl. Manukan Mukti III/25, RT.005, RW.001, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;

Namun, Penggugat dalam gugatan perkara ini tidak menarik/melibatkannya sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat. Dengan demikian gugatan Penggugat ini merupakan gugatan yang kurang pihak;

Menimbang bahwa untuk menentukan apakah Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya) dan anak-anak Penggugat yaitu Nyonya Yuni Kartika Wati, Tuan Juni Candra Kartika Putra, Nyonya Yuli Karmilawati, Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, S.Pd dan Tuan Cahyono Budi Sudiyanto harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo haruslah melalui pembuktian dipersidangan oleh karena itu sudah memasuki materi pokok perkara dan masih harus dibuktikan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad. 2. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat

Menimbang bahwa Tergugat mendalilkan Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, hal ini karena Penggugat bukanlah sebagai pemilik objek gugatan yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya. Adapun pemilik objek gugatan yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya tersebut adalah Tergugat, sebagaimana bukti



Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan
atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat);

Menimbang bahwa untuk mengetahui apakah
Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk
mengajukan gugatan terhadap Tergugat haruslah melalui
pembuktian dipersidangan oleh karena itu sudah memasuki
materi pokok perkara dan masih harus dibuktikan lebih lanjut
dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga berdasarkan
pertimbangan diatas maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Ad. 3. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*)

Menimbang bahwa Tergugat mendalilkan Bahwa
gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*),
karena gugatan Penggugat tidak menyebutkan batas-batas
tanah objek sengketa dan Penggugat dalam gugatannya
mendalilkan bahwa jual beli objek aquo antara Penggugat
dengan Tergugat adalah jual beli pura-pura, padahal baik
Penggugat maupun Tergugat dengan persetujuan dari anak-
anak Penggugat yang bernama yakni: Nyonya Yuni Kartika
Wati, Tuan Juni Candra Kartika PutrA, Nyonya Yuli
Karmilawati, Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, SPd., Tuan Cahyo
Budi Sudiyanto telah menandatangani Akta Pengikatan Jual
Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan
di hadapan Turut Tergugat I selaku pejabat yang berwenang
(bukan pejabat pura-pura), sebagaimana Akta Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 dan
Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 serta Akta
Perjanjian Pengosongan Nomor 05, yang ketiganya dibuat di
hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku
Notaris Kota Surabaya), yang kemudian dibuatkan Akta Jual
Beli Nomor 32/2022 Tertanggal 29 Juni 2022 yang dibuat
oleh Turut Tergugat II (Christiana Arviyanti Setyatimur, S.H.
selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya
I).

Menimbang bahwa Turut Tergugat III mendalilkan
gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (*obscur libel*)
karena Penggugat tidak menjelaskan secara runtut dan jelas



kesalahan Turut Tergugat III sehingga menjadikan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau obscur libel adalah surat gugatan Penggugat yang tidak jelas atau isinya tidak terang dan tegas.

Bahwa bila kita bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau obscur libel.

Menimbang bahwa tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur/tidak jelas atau obscur libel, dalam praktek dikenal beberapa bentuk yang didasarkan pada factor tertentu, antara lain:

- tidak jelasnya dasar gugatan dalil gugatan;
- tidak jelasnya objek sengketa;
- petitum gugatan tidak jelas karena tidak dirinci dan ada kontradiksi antara posita dan petitum

Menimbang bahwa apabila diteliti secara cermat isi gugatan Penggugat dihubungkan dengan dalil-dalil eksepsi tersebut diatas, dikaitkan pula dengan tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut ternyata bahwa hal-hal yang dikemukakan telah menyangkut pembuktian dalam pokok perkara yang harus dianalisa dan dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak, maka menurut hemat Majelis Hakim adalah lebih tepat apabila eksepsi dari Tergugat mengenai GUGATAN PENGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR (*OBSCUR LIBEL*) pada bagian ini dipertimbangkan dalam pokok perkara oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak;

Ad. 4. Ditariknya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, antara Penggugat dengan Pihak Tergugat lainnya di dalam



perkara a quo atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 186/Kel Banjarsugihan, pemegang hak terakhir atas nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO.

Menimbang bahwa menurut majelis hakim, seseorang yang mengajukan gugatan tentunya didasarkan pada kepentingan dan hak haknya, dan apabila seseorang menganggap kepentingan dan hak haknya terganggu, maka ia berhak untuk menentukan atau memilih siapa siapa yang akan diajukan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat yang dirasa telah melakukan perbuatan yang merugikan hak dan kepentingannya, termasuk dalam menentukan siapa saja yang akan didudukan sebagai subyek yang digugat atau dilawan, sedangkan hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya (Hakim Perdata bersikap pasif atau Judex ne procedat ex officio);

Menimbang bahwa untuk mengetahui apakah ditariknya Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru haruslah melalui pembuktian dipersidangan oleh karena itu sudah memasuki materi pokok perkara dan masih harus dibuktikan lebih lanjut dalam pemeriksaan pokok perkara sehingga berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang bahwa dari uraian di atas, seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat III telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dan dinyatakan ditolak, maka seluruh Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa dikarenakan Eksepsi dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pokok Perkara sebagaimana teruraian dibawah ini.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan pihak Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu penggugat sebagai



peminjam modal dan/atau dana talangan mengajukan sebesar Rp 550.000.000,- kepada tergugat sebagai pemberi modal dana talangan yang kemudian dalam perikatannya pada tanggal 4 Juli 2019 tidak dilakukan perjanjian utang piutang atas pengajuan dana talangan, bahkan dana hanya cair sebesar Rp 528.000.000,- akan tetapi tergugat minta dilakukan perikatan PPJB pura-pura, hal tersebut melanggar ketentuan untuk dapat memenuhi **syarat objektif** atas akta No 03, dengan nilai jaminan SHM No 186 atas nama penggugat yang nilainya Rp 1.700.000.000,- hal peristiwa tersebut, adalah suatu perbuatan penipuan yang melanggar hukum dan perbuatan Tergugat melakukan eksekusi sendiri atas obyek sengketa adalah suatu perbuatan yang dilarang;

Menimbang bahwa Tergugat telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah Tergugat menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Pokok Perkara, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Jawaban Tergugat ini, Bahwa tidak benar dalil-dalil Penggugat dalam pokok perkara pada angka 01 *sampai dengan* angka 24, dan tidak benar tuduhan Penggugat kepada Tergugat yang menuduh Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru Penggugat-lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat, karena Penggugat telah menempati rumah milik Tergugat yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana SHM No. 186/Kelurahan Banjarsugihan atas nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Tergugat), dan atas hal tersebut Tergugat sudah berulang kali menerbitkan somasi agar Penggugat pergi dan mengosongkan objek tersebut, namun Penggugat sampai saat ini tidak mau meninggalkan rumah milik Tergugat tersebut.

Menimbang bahwa Turut Tergugat III telah memberikan jawaban yang pada pokoknya Turut Tergugat III menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini. Bahwa, **dan Buku tanah Hak Milik No. 186/Kelurahan Banjarsugihan, dapat diketahui antara lain:**

- Gambar Situasi:
Tg1. 28-12-1989.



No. 20991.

Luas. 137 M2

- NIB: 01742.
- Letak Tanah: Jin. Manukan Lor.
- Asal Hak: Pemberian Hak.
- Penunjuk: Hak Gima Bangunan mi berdiri diatas Hak Pengelolaan No. 1 Kelurahan Banjarsugthan.
- Diterbitkan Pada Tanggal: 30-12-1989.

Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama: **ANDREAS HANDIONO BUDIANTO.**

Adanya catatan antara lain:

- Nota Dinas dan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 15 Mei 2024 No. 2418/NDPPS/V/2024 Perihal Informasi adanya Perkara No.444/Pdt.G/2024/PN.Sby.

Menimbang bahwa dikarenakan dalil gugatan Penggugat telah **dibantah** oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat III, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat dan Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya tersebut, hal ini agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang bahwa dari alasan pokok gugatan dan jawab jinawab yang terjadi di muka persidangan dihubungkan dengan bukti-bukti surat dan saksi dari Penggugat maupun Tergugat yang telah diajukan dalam persidangan, maka menurut hakim yang menjadi inti pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai Akta No. 3 Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), tertanggal 04 Juli 2019, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusri Purwijajanti, SH., (Turut Tergugat) adalah sah atau tidak menurut



hukum dan mengikat para pihak?

2. Apakah Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya masing-masing, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-17 dan tidak mengajukan saksi sedangkan Tergugat hanya mengajukan bukti-bukti surat bertanda TK/PR-1 sampai dengan TK/PR-50 dan tidak mengajukan saksi sedang Turut Tergugat III hanya mengajukan bukti-bukti surat bertanda TT.III-1;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu perjanjian atau consensus antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa Fotokopi dari Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.: 982 atas nama Nyonya Wachidiyah berdasarkan Akta Jual Beli No. 196/Tbs/III/1995 tanggal 30 Maret 1995 dengan Roya berdasarkan Surat dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. No. SBK/6/3125 tanggal 06 Juni 2012, mendalilkan Penggugat adalah pemilik sah terhadap Tanah beserta Bangunan yang terletak di Jalan Manukan Lor VIII Nomor 7, Surabaya Kelurahan Banjar Sugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana dapat di buktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 186 Luas tanah \pm 137 m² dengan bangunan berlantai 3 luas \pm 300 m², dapat di perkuat buktikan dengan surat setoran pajak daerah (SSPD);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda TK/PR-13 berupa Fotokopi Legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, diperoleh fakta hukum bahwa pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2019 dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya Nyonya Hajjah WACHIDIYAH selaku Penjual dan Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO selaku Pembeli sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah Sertipikat Hak Milik 186/Kelurahan Banjarsugihan, seluas 137 m², atas nama Nyonya Wachidiyah dengan harga Rp. 600.000.000,- dan telah dibayar lunas;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda TK/PR-2 berupa Fotokopi Kwitansi telah diterima dari Bpk. Andreas Handiono Budianto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Juli 2019, diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 4 Juli 2019 Nyonya Hajjah Wachidiyah telah menerima uang Rp. 600.000.000,- dari Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO untuk pelunasan Rumah di Jalan Manukan Lor VIII Nomor 7, Surabaya

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda TK/PR-3 berupa Print Out Dokumentasi menampilkan Nyonya Hajjah Wachidiyah sedang menandatangani kuitansi;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda TK/PR-14 berupa Fotokopi Legalisir Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusri Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, diperoleh fakta hukum bahwa hari Kamis tanggal 4 Juli 2019 Nyonya Hajjah WACHIDIYAH selaku Pemberi Kuasa telah memberikan Kuasa menjual, mengalihkan, memindahtangankan, dan/atau melepaskan hak dan menyerahkan atas tanah Sertipikat Hak Milik 186/Kelurahan Banjarsugihan, seluas 137 m², atas nama Nyonya Wachidiyah kepada Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda TK/PR-20 berupa Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022, diperoleh fakta hukum bahwa pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2022 dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO selaku kuasa dari Nyonya Hajjah WACHIDIYAH telah melakukan jual beli kepada Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO atas tanah Sertipikat Hak Milik 186/Kelurahan Banjarsugihan, seluas 137 m², atas nama Nyonya Wachidiyah;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 186 atas nama pemilik Andreas Handiono Budianto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 32/2022 tanggal 29 Juni 2022;

Menimbang bahwa dari bukti surat TK/PR-13, TK/PR-14 dan TK/PR-20 tersebut adalah Akta Notaris yang merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata;

Menimbang bahwa nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) diatur dalam Pasal 1870 KUH Perdata:

Halaman 56 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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

- Nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah:
 1. Sempurna (*volledig bewijskracht*), dan
 2. Mengikat (*bedinde bewijskracht*);
- Berarti apabila Akta Otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materiil dan pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bedinde bewijskracht*);
- Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum di dalamnya:
- sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut di dalam akta;
- juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan (M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, hal. 545);

Menimbang bahwa batas minimalnya pembuktian akta otentik cukup pada dirinya sendiri, oleh karena nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mengikat, pada dasarnya: (*ibid*, hal. 546)

- dia dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain;
- dengan demikian, secara berdiri sendiri, alat bukti akta otentik dengan sendirinya menurut hukum telah mencapai batas minimal pembuktian;

Menimbang bahwa berpijak dari kekuatan dan nilai pembuktian dari akta otentik tersebut di atas dihubungkan dengan bukti surat TK/PR-13, TK/PR-14 dan TK/PR-20 diperoleh fakta hukum pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2019 dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya Nyonya Hajjah WACHIDIYAH selaku Penjual dan Tuan ANDREAS HANDIONO BUDIANTO selaku Pembeli sepakat untuk melakukan jual beli atas tanah Sertipikat Hak Milik 186/Kelurahan Banjarsugihan, seluas 137 m², atas nama Nyonya Wachidiyah dengan harga Rp. 600.000.000,- dan telah dibayar lunas, oleh karena pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta bangunan yang berwenang akan dilaksanakan dikemudian hari oleh pihak Kedua, maka pihak

Halaman 57 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama sepakat untuk membuat Akta Kuasa Menjual kemudian dibuat Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 dan atas PPJB dan berdasarkan Kuasa Menjual tersebut kemudian pada hari Rabu tanggal 29 Juni 2022 dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT telah dibuat Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022;

Menimbang bahwa selanjutnya yang harus dibuktikan adalah Apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sesuai Akta No. 3 Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), tertanggal 04 Juli 2019, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat), Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 serta Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022 adalah sah atau tidak menurut hukum dan mengikat para pihak?;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk mengetahui suatu perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah atau tidak, maka Majelis Hakim akan melihat perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian dan syarat sahnya jual-beli tanah atau tidak;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPdata perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang bahwa agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, perjanjian tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Suatu sebab yang halal, dimana keempat syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya harus terpenuhi;

Menimbang bahwa sepakat mengandung arti persesuaian kehendak di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Undang –undang menghendaki ada persesuaian kehendak

Halaman 58 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



secara timbal balik, tanpa adanya paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Selanjutnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap diantaranya orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (vide Pasal 1330 KUHPerdara). Orang yang tidak cakap adalah orang yang tidak mampu membuat perjanjian dan menanggung akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut. Kemudian suatu hal tertentu sebagai obyek perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian. Tuntutan dari undang-undang bahwa obyek perjanjian haruslah tertentu artinya yang dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian adalah dapat dinilai dengan uang atau memiliki nilai ekonomis, sehingga jika terjadi perselisihan dapat dengan mudah ditentukan nilainya. Selanjutnya sebab yang halal maksudnya perjanjian tersebut tidak terlarang dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (vide Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara);

Menimbang bahwa terhadap syarat ke-1 dan syarat ke-2 disebut sebagai syarat subyektif oleh karena syarat tersebut langsung menyangkut orang atau subyek yang membuat perjanjian, dan apabila salah satu dari syarat subyektif ini tidak dipenuhi, maka akibat dari perjanjian yang dibuat tersebut atas permohonan dari pihak yang bersangkutan dapat dibatalkan. Sedangkan terhadap syarat ke-3 dan ke-4 disebut syarat obyektif oleh karena kedua syarat tersebut menyangkut obyek perjanjian, dan apabila salah satu dari syarat obyektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat tersebut atas permohonan dari pihak yang bersangkutan secara Ex officio dapat dinyatakan batal demi hukum (tidak pernah ada/tidak pernah lahir walaupun secara nyata wujud perjanjian tersebut ada).

Menimbang bahwa syarat subjektif pertama adalah “sepakat mereka yang, mengikatkan dirinya”;

Menimbang bahwa sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan



tiada paksaan (dwang), kekeliruan/kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog) (vide Pasal 1321KUHPerdata);

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata, menyatakan, "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

Menimbang bahwa dalam perkara ini, apakah dalam perjanjian tersebut ada unsur paksaan (dwang), kekeliruan/kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog), sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak memenuhi syarat perjanjian, Majelis memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya mendalilkan Bahwa pada saat berada di kantor Notaris PPAT, Kusri Purwijanti, S.H. pada hari Kamis tanggal 4 Juli 2019, tergugat meminta kepada penggugat agar perjanjiannya di buat dengan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) pura-pura dan untuk harganya dibuat pura-pura agar bisa memenuhi NJOP menjadi Rp 600.000.000,- (enam ratus juta), atas permintaan tergugat tersebut penggugat keberatan dan tetap meminta untuk dilakukan perjanjian utang-piutang, namun dengan bujuk rayu, janji-janji, bahwa PPJB yang akan dibuat tersebut hanya pura-pura saja atas janji-janji dan bujuk rayu tersebut penggugat percaya PPJB tersebut hanya bersifat pura-pura saja sesuai dengan apa yang di sampaikan oleh tergugat, Bahwa, penggugat berasumsi berfikir baik seperti pada pinjam di Bank, nilai utang minimal 30 % dari nilai jaminan yaitu nilai utang yang di ajukan Rp 550.000.000,- dari harga rumah yang di jaminkan senilai Rp1.700.000.000,-, Bahwa, atas janji yang di sampaikan oleh tergugat secara lisan kepada Penggugat bahwa PPJB hanya bersifat pura-pura, atas hal tersebut maka dilaksanakan PPJB di kantor Notaris PPAT, Kusri Purwijanti, S.H. pada saat dilakukan PPJB di Kantor Notaris, belum dilakukan pembayaran sama sekali, sebagaimana nominal yang tercantum dalam PPJB, begitu juga dalam kwitansi, Karena tergugat mau membayar setelah dilakukan penandatanganan PPJB dan surat-surat lain yang oleh penggugat tidak



diberikan kesempatan waktu untuk membaca dan mempelajarinya, dan setelah penandatanganan PPJB pada tanggal 4 Juli 2019 tergugat tidak mendapatkan surat-surat yang pernah ditandatangani di Kantor Notaris PPAT, Kusrini Purwijanti, S.H. sampai Gugatan ini diajukan ke pengadilan Negeri Surabaya, dan setelah penggugat melakukan penandatanganan PPJB dan surat-surat lain yang penggugat tidak ketahui isinya, lalu tergugat mencairkan dana talangan dan/atau modal usaha melalui transfer ke rekening BCA Wachidiyah sejumlah total Rp 528.000.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta), pada tanggal 4 Juli 2019, dan untuk memastikan dana masuk orang yang di duga kepercayaan dari tergugat mengatarkan penggugat ke ATM BCA untuk melakukan pengecekan dengan meminta ATM BCA penggugat berserta Pinnya, dan orang tersebut memindahkan dana dari ATM BCA penggugat ke rekening yang tidak diketahui oleh penggugat dengan jumlah total \pm Rp100.000.000,- (seratus Juta), dengan alasan untuk biaya administrasi:

Menimbang bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya juga mendalilkan bahwa penggugat sebagai peminjam modal dan/atau dana talangan mengajukan sebesar Rp 550.000.000,- kepada tergugat sebagai pemberi modal dana talangan yang kemudian dalam perikatannya pada tanggal 4 Juli 2019 tidak dilakukan perjanjian utang piutang atas pengajuan dana talangan, bahkan dana hanya cair sebesar Rp 528.000.000,- akan tetapi tergugat minta dilakukan perikatan PPJB pura-pura, hal tersebut melanggar ketentuan untuk dapat memenuhi **syarat objektif** atas akta No 03, dengan nilai jaminan SHM No 186 atas nama penggugat yang nilainya Rp 1.700.000.000,- hal peristiwa tersebut, adalah suatu perbuatan penipuan yang melanggar hukum, yang masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum, terdapat kesalahan dari pihak tergugat yang tidak membayar lunas kalau itu memang benar tergugat melakukan PPJB, atas perbuatan tergugat tersebut penggugat mengalami kerugian dan atas pencairan dana yang tidak sesuai dengan fakta oleh tergugat mengalami kerugian, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KHPerdata. Bahwa, atas PPJB akta No. 03 yang tidak memenuhi syarat obyektif, ditemukan fakta hukum baru yang tidak terbantahkan bahwa PPJB tersebut tidak dilakukan pembayaran secara lunas sebagai mana tertulis angka nominal pembayaran Rp



600.000.000,-. Dan juga dalam kwitansi tanggal 4 juli 2019 tertulis nominal pembayaran Rp 600.000.000,- adalah kwitansi untuk mendung PPJB pura-pura dan/atau tipu muslihat tergugat, Bahwa, fakta membuktikan tergugat melakukan pembayaran hanya sekali kepada Hj. WACHIDIYAH setelah penandatanganan PPJB di Kantor Notaris (PPAT), KUSRINI PURWIJANTI, S.H, yang beralamat di Jalan Gunungsari III Gang I, Nomor 60, Joyoboyo, Sawunggaling, Kec. Wonokromo, Surabaya. Dengan cara transfer ke rekening BCA penggugat sebesar Rp 528.000.000,- hal tersebut dapat di buktikan dengan somasi oleh Advokat tergugat kepada penggugat somasi No. 08/PERINGATAN/FLF-SBY/X/2023. Dan jika tergugat mengatakan sebagai pembeli maka pembelian hak atas tanah harus bersifat terang dan tunai seketika dan juga harus memenuhi apa yang disyaratkan oleh Lampiran SEMA 4/2016 (Hal4) pada intinya peralihan Hak atas tanah berdasar PPJB:

1. Pembeli telah membayar lunas harga tanah
2. Telah menguasai obyek jual beli
3. Dilakukan dengan itikat baik

Hal sebagaimana yang di syaratkan tersebut tidak terjadi pada Tergugat yang mengaku sebagai pembeli. Dan PPJB AKTA No 03. Tanggal 4 juli 2019, Fakta hukum terbukti pembayarannya belum lunas, tergugat meminta untuk dibuatkan surat kuasa menjual dengan akta No 04, tanggal 4 juli 2019, Bahwa, AKTA KUASA UNTUK MENJUAL terhadap obyek peralihak hak atas tanah tersebut telah dilarang:

Akta pemindahan kuasa yang menyatakan bahwa 'penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut' dianggap sama dengan akta kuasa mutlak. Yurisprudensi Putusan MA No. 119 K/TUN/2000 t tanggal 17 Oktober 2002 jo Putusan MA No. 3176 IC/Pdt/79/13 merujuk pada Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. pengadilan telah sering kali memutuskan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak tidak dapat dibenarkan.

Menimbang bahwa yang dimaksud sebab yang halal adalah perjanjian tersebut tidak terlarang dan tidak bertentangan dengan



undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (vide Pasal 1335 dan 1337 KUHPerduta);

Menimbang bahwa pengertian kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah adalah kuasa uang mengandung unsur-unsur:

- a. Tidak dapat ditarik Kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang Haknya;

Menimbang bahwa Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam Akta dapat dibuat secara notarial dapat diberikan dengan syarat-syarat:

1. Adanya perjanjian pokok
2. Hak-Hak pemberi kuasa sudah terpenuhi
3. Para pihak asal tidak boleh disubstitusikan dengan pihak lain
4. Merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya

Menimbang bahwa Perikatan Jual Beli merupakan tahap awal dari terbentuknya jual beli, dimana maksud dibuatnya perikatan jual beli antara lain:

1. Sertipikat belum terbit/dibuat atas nama pihak penjual dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
2. Sertipikat belum atas nama pihak penjual dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual;
3. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tetapi harga jual beli yang disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual
4. Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual tetapi persyaratan belum lengkap;
5. Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya;

Menimbang bahwa Melihat kepada sebab-sebab tersebut diatas, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dari kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi



ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman;

Menimbang bahwa Pemberian kuasa termasuk dalam lingkup perikatan sebagaimana diatur dalam Bab keenam belas KUHPerdota. Pemberian Kuasa harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian. Pemberian kuasa diawali dengan adanya suatu kepentingan seseorang dengan pihak-pihak tertentu. Pihak yang tidak langsung bertindak atas kepentingannya tersebut membutuhkan pihak lain yang mewakilinya dengan memberikan kuasa. Pihak yang berkepentingan disebut sebagai Pemberi Kuasa dan Pihak yang mewakilinya disebut sebagai Penerima Kuasa.

Menimbang bahwa Orang yang telah diberikan kuasa adalah Pihak yang mewakili si Pemberi Kuasa dalam melakukan perbuatan hukum. Jadi apa yang dilakukan oleh si Penerima Kuasa merupakan tanggungan dari Pemberi Kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian yang mendahului pemberian kuasa tersebut menjadi hak dan kewajiban dari si Pemberi Kuasa.

Menimbang bahwa Pemberian Kuasa dalam bentuk Kuasa Menjual dapat berbentuk Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dan pemberian Kuasa Menjual yang tidak berdiri sendiri. Bentuk Pemberian Kuasa Menjual yang berdiri sendiri artinya pemberian Kuasa tersebut merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dan tidak disandarkan pada suatu perjanjian pokok, sedangkan pemberian kuasa yang tidak berdiri sendiri adalah pemberian Kuasa Menjual tanah yang bersandar pada perjanjian pokok, sehingga jika perjanjian pokok batal atau dibatalkan, maka pemberian Kuasa ini turut menjadi batal atau dibatalkan.

Menimbang bahwa pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah:

1. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961;
2. Penggunaan Kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh Notaris



3. Penggunaan Kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh Notaris;

Menimbang bahwa akibat hukum pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 disertai dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 adalah jual beli belum dapat dilaksanakan karena sehubungan dengan masih ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi sehingga akta ini dibuat untuk dijadikan pedoman bagi para pihak dalam hal pelaksanaan jual beli tanah. Untuk menghindari segala sesuatu yang tidak dikehendaki maka para pihak menyatakan bahwa pengikatan jual beli tanah ini dilakukan dengan syarat-syarat yang telah disepakati. Menurut Majelis Hakim Bentuk surat kuasa menjual yang dibuat bukanlah kuasa mutlak sehingga tidak melanggar hukum;

Menimbang bahwa selain hal tersebut diatas, dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tidak ada satupun dari surat bukti tersebut yang menunjukkan atau menerangkan bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 mengandung sebab yang terlarang (tidak halal);

Menimbang bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut maka apabila benar hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang bukan jual beli, dan PPJB tersebut adalah hanya pura-pura maka hal itu merupakan adanya paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog) yang mana hal tersebut tidak dapat dipersangkakan tetapi harus dibuktikan;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut di atas Tergugat menyangkal apa yang tertuang dalam surat gugatan, Tergugat menyatakan bahwa Pernyataan Bersama Tertanggal 09 Maret 2024 tersebut didasarkan pada transaksi jual beli objek aquo yang dibuat oleh Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 yang dibuat oleh Hj. Wachidiyah (Penggugat) selaku Penjual dan Andreas Handiono Budianto



(Tergugat) sebagai Pembeli, dengan persetujuan anak-anak Penggugat yakni: Nyonya Yuni Kartika Wati, Tuan Juni Candra Kartika Putra, Nyonya Yuli Karmilawati, Tuan Ketut Cahyo Ariyanto, SPd., Tuan Cahyo Budi Sudiyanto, di hadapan Turut Tergugat I (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya);

Menimbang bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dari bukti P-1 sampai dengan P-17 tidak ada satupun dari surat bukti tersebut yang menunjukkan atau menerangkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang bukan jual beli, jika Penggugat mendalilkan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang jelas ada bukti transferan/kuitansi yang menerangkan Penggugat telah mengangsur hutangnya kepada Tergugat, dan jika Penggugat mendalilkan bahwa PPJB tersebut adalah hanya pura-pura dan Penggugat menandatangani PPJB tersebut karena adanya paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog) maka Penggugat dapat melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian, kerana berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUHPerdara Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut dan penipuan itu tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan dan selama persidangan Penggugat tidak menunjukan bukti telah melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian sehingga tidak ada satu alat bukti pun yang membuktikan tergugat telah melakukan tipu muslihat/penipuan dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena tidak ada kekhilafan atau paksaan atau penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara maka perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut merupakan kesepakatan yang sah antara Penggugat dan Tergugat, dan perjanjian tersebut telah dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, (vide bukti TK/PR-13), Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, (vide: bukti TK/PR-14),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 dibuat dihadapan Kusri Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, (vide: bukti TK/PR-15) dan Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022, (vide: bukti TK/PR-20) dan oleh karena akta tersebut dibuat berdasarkan perjanjian jual beli yang sah maka Akta Jual Beli tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI no.937 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;

Menimbang bahwa terkait syarat Kecakapan untuk membuat suatu perikatan selama dipersidangan para pihak tidak ada yang mempersoalkan bahwa para pihak yang membuat perjanjian tersebut merupakan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan sehingga Majelis Hakim berpendapat para pihak yang mendantangani Akta tersebut adalah orang yang cakap untuk membuat perikatan-perikatan dan dianggap mampu untuk menanggung akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa terkait syarat Suatu hal tertentu dan. Suatu sebab yang halal Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa menurut ketentuan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran hak atas tanah, terkait dengan hal tersebut jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh pejabat pembuat akta tanah maka dapat dibuatkan suatu perikatan yang lazim disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). PPJB adalah suatu jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang harus segera dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya akta jual beli sudah terpenuhi, oleh karena itu segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya pembuatan akta jual beli selesai, pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada pembeli harus segera dilaksanakan;

Menimbang bahwa Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu contoh perjanjian yang dibuat berdasarkan adanya asas kebebasan berkontrak. Dalam PPJB para pihak diberikan kebebasan

Halaman 67 dari 83 Putusan Nomor 444/Pdt.G/2024/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

untuk menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam PPJB tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusialaan;

Menimbang bahwa Selanjutnya mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu. Dalam hal melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya sesuai dengan daerah dimana objek jual beli tersebut berada;

Menimbang bahwa Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir karena perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensualisme yang berarti terbentuknya suatu perikatan cukup dengan adanya kata sepakat. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui oleh para pihak dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, belum terjadinya penyerahan secara nyata. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli termasuk ke dalam perjanjian obligatoir, karena belum terjadinya penyerahan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah setelah dilakukannya levering (penyerahan) secara yuridis. Penyerahan yuridis atau levering baru bisa terjadi apabila telah dilakukannya perjanjian jual beli, dimana perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan

Halaman 68 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Menimbang bahwa Jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tidak bisa dilakukan jual beli secara langsung, karena dalam proses pembuatan akta jual beli hak atas tanah ada prosedur dimana harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk terpenuhinya asas terang Sedangkan untuk memenuhi asas tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli secara lunas. Tetapi, apabila suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan pembayaran secara lunas dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut hak nya telah beralih karena telah memenuhi asas tunai yaitu harga yang dibayarkan telah lunas, secara de facto jual beli tersebut telah sah namun secara de jure jual beli tersebut belum sah, hak milik baru berpindah setelah dilakukannya levering (penyerahan) secara yuridis. Penyerahan yuridis atau levering baru bisa terjadi apabila telah dilakukannya Akta jual beli dihadapan petugas PPAT;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti bertanda **TK/PR-13** berupa Fotokopi Legalisir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, dan bukti bertanda **TK/PR-14** berupa Fotokopi Legalisir Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, diperoleh fakta hukum bahwa perikatan jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat masih berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum berupa Akta Jual Beli dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dikaitkan dengan bukti bertanda TK/PR-13 dan TK/PR-14 diperoleh fakta hukum bahwa perjanjian antara para pihak adalah perikatan jual beli dan kuasa menjual dan hal tersebut bukan kategori perjanjian yang dilarang karena kuasa menjual tersebut tidak berdiri sendiri tetapi Adanya perjanjian pokok dan merupakan bagian tidak



terpisahkan dari perjanjian pokoknya dan Hak-Hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dengan dilunasinya pembayaran rumah tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa perjanjian yang dilakukan oleh Para Pihak telah memenuhi unsur-unsur dari Pasal 1320 KUH Perdata yaitu 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri, 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3. Suatu hal tertentu dan 4. Suatu sebab yang halal dan karena perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak ada cacat hukum, maka perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor 04 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019 serta Akta Jual Beli Nomor 32/2022 dibuat dihadapan Christiana Arviyanti S., S.H., PPAT di Surabaya tanggal 29 Juni 2022 tersebut adalah sah menurut hukum, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan pokok permasalahan yang didalilkan;

Menimbang bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan di atas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan justeru sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam surat gugatan Penggugat yang menjadi dasar tuntutan Penggugat tersebut tidak terbukti, maka seluruh tuntutan Penggugat yang tercantum dalam petitum gugatan pun harus ditolak;

▪ **DALAM REKONVENSİ**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang bahwa para Penggugat dalam Rekonvensi mendalilkan pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau pergi dan mengosongkan objek aquo merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa terhadap gugatan penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi tersebut Tergugat



Rekonpensi/Penggugat Konpensi memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang tertuang dalam Eksepsi Dan Pokok Perkara mohon tertuang dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi;
2. Bahwa, Tergugat Rekonpensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan rekonpensi Tergugat/Penggugat Rekonpensi kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi pada angka 3 dan 4, yang benar balik nama atas nama Sertifikat Hak Milik Nomor 186, Kel. Banjarsugihan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat berdasarkan alas hak yang tidak sah, yaitu Akta Jual Beli Nomor 32, tertanggal 29 Juni 2022 dibuat dihadapan Notaris PPAT Turut Tergugat-II cacat hukum dikarenakan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 03, Surat Kuasa Menjual Nomor 04. dan Perjanjian Pengosongan Nomor 05 yang cacat secara hukum juga.

Bahwa dikarenakan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 03 tersebut, obyek yang dibeli oleh Tergugat tanah dan bangunan seluas 137 M2, ada bagian bangunan berlantai 3 (tiga) seluas \pm 163 m2 yang belum dibeli, tidak seluruh bangunan dibeli, serta ditambah belum dilakukan pelunasan sampai sekarang, padahal dari Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut telah menyebutkan akan dibayar dengan TUNAI dan SEKALIGUS, akan tetapi kenyataannya pembayaran yang ditranfer sebesar Rp. 528.000.000,-(lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) sampai sekarang belum lunas dari harga Rp. 600 juta.

4. Dan dalil gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi pada angka 5 merupakan dalil yang sangat tidak bener, maka perlu diluruskan bahwa dalam hal ini Tergugat Rekonpensi tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan obyek jual beli dikarenakan sampai sekarang belum ada pelunasan dari Penggugat Rekonpensi selaku Pembeli padahal dari Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut telah menyebutkan akan dibayar dengan TUNAI dan SEKALIGUS, akan tetapi kenyataannya pembayaran yang ditranfer sebesar Rp. 528.000.000,-(lima ratus dua puluh delapan juta rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi sampai sekarang belum lunas dari harga Rp.



600 juta dari tanah beserta bangunan seluas 137 m2, dan apalagi ada bagian bangunan berlantai 3 (tiga) seluas \pm 163 m2 yang belum dibeli, dengan letak lokasi sangat strategis di Jalan Manukan Lor VIII 7, Surabaya, maka sudah tepat dan benar Tergugat Rekonsensi tidak bersedia menyerahkan dan mengosongkan obyek jual beli.

5. Bahwa berkaitan dengan dalil gugatan Penggugat Rekonsensi pada angka 6, yang menyatakan Penggugat Rekonsensi telah mentransfer uang kerohiman sebesar Rp. 100 juta ke rekening kuasa hukum Tergugat Rekonsensi yang bernama: Amin Santoso, S.H., MH., perlu diluruskan dalam hal ini Penggugat Rekonsensi main transfer saja uang sebesar Rp. 100 juta tanpa pemberitahuan dan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Amin Santoso, S.H., MH., ada dugaan menjebak kuasa hukum agar menerima uang tersebut, padahal dalam pembuatan dan penanda tangan Surat Berita Acara Pengosongan Rumah tersebut dan Surat Pernyataan Bersama tertanggal 09 Maret 2024 Tergugat Rekonsensi berada dalam kondisi dan keadaan mendapatkan tekanan, dalam situasi banyak preman yang datang (yang sebelumnya sering datang dan mengintimidasi Tergugat Rekonsensi) sehingga menimbulkan efek tertekan dan ketakutan, dengan demikian Tergugat Rekonsensi berada dalam kondisi dan keadaan dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa dikarenakan preman-pereman dari Penggugat Rekonsensi telah melempar-lempar serta membuang sebagian barang-barang Tergugat Rekonsensi sehingga banyak yang rusak dan hilang, dan apabila tidak menantangani Surat Berita Acara Pengosongan dan Pernyataan Bersama tersebut, barang-barang Tergugat Rekonsensi akan dibuang semua dan tidak Tergugat Rekonsensi tidak mau bertanggung jawab atas hilangnya barang-barang Tergugat Rekonsensi tersebut, sehingga Tergugat Rekonsensi tanpa tanda tangan persetujuan anak-anaknya dengan sangat terpaksa langsung menandatangani surat yang disodorkan kuasa hukum Penggugat Rekonsensi, dapat dikutip pemberian waktu berupa: Berita Acara Pengosongan dan Surat Pernyataan Bersama tertanggal 09 Maret 2024, yaitu “ Bahwa apabila sampai dengan tanggal 30 April 2024 barang belum diambil maka Andreas H., berhak membuang/memindahkan barang-barang tersebut”.



Hal ini juga sebagaimana yang dinyatakan dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2356 K/Pdt/2008 tertanggal 28 Februari 2009** yaitu: "Perjanjian yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan "**Miisbruik van Omstandigheden**" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tidak adanya kehendak bebas dari salah satu pihak"

6. Bahwa atas perbuatan menyalah gunakan keadaan oleh Tergugat Rekonsensi dan menyalahgunakan kehendak (perbuatan misbruik) tidak ada kebebasan kehendak dalam penanda tangan Berita Acara Pengosongan dan Surat Pernyataan Bersama pada tanggal 09 Maret 2024 tersebut, maka patut dan beralasan kiranya mohon dinyatakan Penggugat Rekonsensilah telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam bentuk penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan Berita Acara Pengosongan dan Pernyataan Bersama tersebut. dan demikian pula ketika dalam pembuatan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Surat Kuasa Menjual dan Surat Perjanjian Pengosongan yang dibuat bersama-sama pada saat itu pula pada tanggal yang sama pada tanggal 04 Juli 2019, dalam kondisi dan dalam keadaan terpaksa dikarenakan pada saat itu Tergugat Rekonsensi sangat membutuhkan uang dan berkeinginan untuk berhutang akan tetapi dengan berbagai alasan dan janji dapat dibeli lagi jika lunas, akan tetapi ketika dibayar tidak diterima dengan berbagai dalih sudah dijual kepada Penggugat Rekonsensi.
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sudah tepat dan benar Tergugat Rekonsensi tidak bersedia mengosongkan, tidak bersedia meninggalkan dan tidak bersedia menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat Rekonsensi, dan tidak benar dalil gugatan Penggugat Rekonsensi pada angka 7.
8. Dan juga tidak benar dalil gugatan Penggugat Rekonsensi pada angka 8, yang benar gugatan Penggugat Rekonsensi tidak berdasarkan bukti- bukti pasal 180 HIR Jo. Pasal 191 Rbg. Pasal 54-57 Rv., maka mohon gugatan Rekonsensi ditolak seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan



memutuskan perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM REKONPENSİ

Menyatakan ditolak gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi seluruhnya atau setidaknya tidak diterima secara hukum.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekonsensi maka telah diajukan bukti yang sama dengan perkara konvensi;

Menimbang bahwa segala pembuktian yang berasal dari konvensi dipandang sebagai bukti dalam rekonsensi;

Menimbang bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam konvensi yang relevan dengan gugatan rekonsensi, maka secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam rekonsensi aquo;

Menimbang bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dalam petitum nomor 1 mohon Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya, oleh karena petitum nomor 1 tergantung pada petitum nomor lainnya, maka petitum nomor 1 dipertimbangkan kemudian;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 2 yang mohon Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi yang tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonsensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa dalam gugatan Rekonsensinya, Penggugat Rekonsensi/tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik objek gugatan perkara ini, yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Penggugat Rekonsensi);

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-1 berupa Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 186 atas nama pemilik Andreas Handiono Budianto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 32/2022 tanggal 29 Juni 2022;



Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh obyek sengketa tersebut didasarkan sebagai berikut:

- Pada tanggal 04 Juli 2019 terjadi transaksi jual beli objek gugatan antara Tergugat Rekonvensi selaku Penjual dengan Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli, dengan persetujuan anak-anak Tergugat Rekonvensi yakni: Nyonya YUNI KARTIKA WATI, Tuan JUNI CANDRA KARTIKA PUTRA, Nyonya YULI KARMILAWATI, Tuan KETUT CAHYO ARIYANTO, SPd., Tuan CAHYO BUDI SUDIYANTO, di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi (Kusrini Purwijanti, S.H., selaku Notaris Kota Surabaya) sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi, dan harga jual beli tersebut disepakati dengan harga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan telah diterima secara penuh oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana Kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat tertanggal 04 Juli 2019;
- Bahwa oleh karena pembayaran atas jual beli tersebut telah dibayar lunas, maka dibuatkan pula Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi, serta dibuatkan pula Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 Tertanggal 04 Juli 2019, yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi;
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 Tertanggal 04 Juli 2019 dan Akta Kuasa Nomor 04 Tertanggal 04 Juli 2019 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi, selanjutnya Penggugat Rekonvensi menghadap Turut Tergugat II Rekonvensi untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas objek aquo sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 32/2022 Tertanggal 29 Juni 2022 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (Christiana Arviyanti Setyatimur, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya I), dan kemudian Sertipikat tanah atas objek aquo dibaliknama di Instansi Turut Tergugat III Rekonvensi menjadi nama ANDREAS HANDIONO BUDIANTO (Penggugat Rekonvensi), sehingga sertipikat tanah objek aquo sudah beratas nama Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa dalam perkara Konvensi Majelis Hakim telah menyatakan bahwa Akta No. 3 Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 04 Juli 2019, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat), Akta No. 4, Kuasa Menjual atas obyek tanah dan bangunan SHM No 186 atas nama Hj. Wachidiyah, tertanggal 04 juli 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat), Akta No. 5, Perjanjian Pengosongan tertanggal 04 juli 2019 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kusrini Purwijanti, SH., (Turut Tergugat) dan Akta Jual Beli No 32/2022 yang dibuat di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Christiana Arviyanti S,S.H. alamat di Taman Pondok Indah Blok CY-I Wiyung Surabaya. Jatim (Turut Tergugat II) adalah sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik objek gugatan perkara ini, yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7, Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Penggugat Rekonvensi), maka petitum nomor 2 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya mempertimbangkan petitum nomor 3 yaitu Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparatur Keamanan Negara;

Menimbang bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan Bahwa meskipun objek aquo telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi, namun Tergugat Rekonvensi sampai saat ini belum juga mau pindah dan mengosongkan objek tersebut, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas harga jual beli objek tersebut, dan atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi telah berulang kali menerbitkan somasi-somasi terhadap Tergugat Rekonvensi agar segera pergi meninggalkan objek aquo dengan menawarkan uang kerohiman sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), namun Tergugat Rekonvensi tidak mau mengosongkan dan pergi meninggalkan objek

Halaman 76 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



aquo, Bahwa pada tanggal 09 Maret 2024 Penggugat Rekonvensi bertemu dengan Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Hukumnya yang bernama Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H., dan atas penawaran uang kerohiman sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut, Tergugat Rekonvensi menawar agar Penggugat Rekonvensi menambah uang kerohiman tersebut menjadi Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan agar Penggugat Rekonvensi mentransfer uang kerohiman tersebut ke Rekening Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H., atas hal tersebut Tergugat Rekonvensi menyetujuinya dan saat itu Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H., memberikan Nomor Rekening Bank BCA yang dimilikinya No. 7900137499 atas nama Amin Santoso SH dan Penggugat Rekonvensi mentransfer Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ke Rekening Bank BCA Sdr. Amin Santoso, S.H., M.H tersebut dengan berita Uang Kerohiman Wachidiyah (Tergugat Rekonvensi) dan setelah Penggugat Rekonvensi mentransfer Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sepakat menandatangani Surat Berita Acara Pengosongan Rumah tersebut dan bersepakat membuat Surat Pernyataan Bersama Tertanggal 09 Maret 2024, yang isinya:

*Bu Wachidiyah bersedia mengambil barang-barang yang ditinggal di rumah Manukan Lor VIII No. 7 Surabaya, maupun bersedia keluar dari rumah milik Andreas Handiono Budianto **paling lambat 30 April 2024.***

Catatan: Apabila barang-barang tersebut ada yang hilang bukan merupakan tanggung jawab Andreas Handiono Budiany, dan tidak akan melakukan tuntutan apapun baik pidana maupun perdata.

Bahwa apabila sampai dengan tanggal 30 April 2024 barang belum diambil maka Andreas H. berhak membuang/memindahkan barang-barang tersebut;

Namun sampai saat ini, Tergugat Rekonvensi tidak mau pergi dan mengosongkan objek aquo milik Penggugat Rekonvensi, meskipun Pengugat Rekonvensi telah kembali mengirimkan peringatan atau somasi lagi.

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-15 berupa Fotokopi Turunan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 05 dibuat dihadapan Kusrini Purwijanti, S.H., Notaris di Surabaya tanggal 04 Juli 2019, diperoleh fakta hukum bahwa Nyonya Hajjah Wachidiyah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat untuk mengosongkan rumah dalam keadaan kosong selambat-lambatnya 04 Oktober 2019;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-27 Fotokopi Berita Acara Pengosongan Rumah di Jalan Manukan Lor VIII No. 7 Surabaya tanggal 09 Maret 2024, diperoleh fakta hukum bahwa pada hari Sabtu tanggal 9 Maret 2024 telah dilakukan kesepakatan Pengosongan rumah dimana Nyonya Hajjah Wachidiyah bersedia keluar dari rumah milik Andreas Handiono Budianto paling lambat 30 April 2024

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-28 berupa Print Out Bukti Transfer tanggal 09 Maret 2024 diperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 09 Maret 2024 telah ditransfer sebesar Rp. 100.000.000,- ke Rekening Bank BCA atas nama Amin Santoso SH sebagai uang kerohiman Wachidiyah;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-21 berupa Fotokopi Surat Nomor: 027/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 01 Maret 2024 perihal Somasi, dan bukti bertanda TK/PR-22 berupa Fotokopi Tanda Terima tanggal 01 Maret 2024, diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum selaku Kuasa dari Andreas Handiono Budianto telah mengirim surat somasi kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya dan diterima oleh Wachidiyah;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-23 berupa Fotokopi Surat Nomor: 029/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 04 Maret 2024 perihal Somasi Kedua, dan bukti bertanda TK/PR-24 berupa Fotokopi Tanda Terima tanggal 04 Maret 2024, diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum selaku Kuasa dari Andreas Handiono Budianto telah mengirim surat somasi kedua kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-25 berupa Fotokopi Surat Nomor: 031/SS/KA-YK/III/2024 tanggal 07 Maret 2024 perihal Somasi Ketiga Sekaligus Terakhir, dan bukti bertanda TK/PR-26 Fotokopi dari Fotokopi Tanda Terima tanggal 07 Maret 2024, diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum selaku Kuasa dari Andreas Handiono Budianto telah

Halaman 78 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



mengirim surat somasi ketiga kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya dan diterima oleh didik;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-34 berupa Surat Nomor: 044/SP/KA-YK/III/2024 tanggal 28 Maret 2024 perihal Peringatan, bahwa diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum selaku Kuasa dari Andreas Andreas Handiono Budianto telah mengirim surat somasi kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya selambat-lambatnya 30 April 2024;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-35 berupa Fotokopi Surat Nomor: 063/SS/KA-YK/V/2024 tanggal 13 Mei 2024 perihal Somasi, bahwa diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum, selaku Kuasa dari Andreas Andreas Handiono Budianto telah mengirim surat somasi kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya selambat-lambatnya 8 Mei 2024;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-36 berupa Fotokopi Surat Nomor: 060/SS/KA-YK/V/2024 tanggal 08 Mei 2024 perihal Somasi, bahwa diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum, selaku Kuasa dari Andreas Andreas Handiono Budianto telah mengirim surat somasi kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya selambat-lambatnya 11 Mei 2024;

Menimbang bahwa dipersidangan telah diajukan bukti bertanda TK/PR-37 berupa Fotokopi Surat Nomor: 100/SP/KA-YK/VII/2024 tanggal 08 Juli 2024 perihal Peringatan, dan bukti bertanda TK/PR-38 berupa Fotokopi Tanda Terima tanggal 08 Juli 2024 diperoleh fakta hukum bahwa YAFET KURNIAWAN, SH, M.Hum, selaku Kuasa dari Andreas Andreas Handiono Budianto telah mengirim surat somasi kepada Nyonya Hajjah Wachidiyah untuk segera mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya dan diterima oleh Fauzi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dalam perkara Konvensi Majelis Hakim telah menyatakan jual beli rumah antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan mengikat kedua belah pihak, dan pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sepakat untuk mengosongkan rumah Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya namun Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya tidak mau pindah meskipun telah diberikan uang kerohiman sebesar Rp. 100.000.000,- melalui Kuasanya, dan Majelis Hakim telah menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau mengosongkan Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kel. Banjarsugihan, Kec. Tandes, Kota Surabaya adalah perbuatan melawan hukum maka petitum nomor 3 yaitu Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparatur Keamanan Negara beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum nomor 4 yang mohon Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparatur Keamanan Negara, oleh karena hal tersebut beralasan hukum maka petitum nomor 4 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 5 yang mohon Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan pengadilan perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah maka wajar apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk

Halaman 80 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/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)



tunduk dan mematuhi isi putusan pengadilan perkara ini sehingga petitum nomor 5 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 6 yang mohon Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan, serta upaya hukum lainnya, oleh karena menurut pendapat Majelis Hakim gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR maupun SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo SEMA Nomor 4 Tahun 2001, maka permohonan Penggugat agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan, serta upaya hukum lainnya, demi hukum haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan secara terperinci sebagaimana diuraikan tersebut diatas ternyata tidak semua dalil-dalil dalam Surat Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat terbukti secara sah menurut hukum dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya akan tetapi juga terdapat dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang tidak dapat terbukti dipersidangan sehingga tidak semua petitum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikabulkan, maka Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa dikarenakan ternyata Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara ini dapat dikabulkan untuk sebagian, maka haruslah dinyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak dan gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi dikabulkan sebagian, maka Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dari gugatan ini;

Menimbang bahwa terhadap bukti surat yang tidak relevan dengan pembuktian perkara ini, maka haruslah dikesampingkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini

MENGADILI:

▪ DALAM KONVENSI:

- DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat III;

- DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

▪ DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) adalah suatu perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan objek milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Manukan Lor VIII No. 7 Kelurahan Banjarsugihan, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 186 Kelurahan Banjarsugihan atas nama Andreas Handiono Budianto (Tergugat) dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun, apabila perlu dengan bantuan Aparatur Keamanan Negara;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan mematuhi isi putusan pengadilan perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

▪ DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp2.180.000,00 (dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin, tanggal 17 Februari 2024 oleh kami **Alex Adam Faisal, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Sudar, S.H.**,

Halaman 82 dari 83 Putusan Sela Nomor 444/Pdt.G/2024/PN Sby



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

M.Hum., dan Ega Shaktiana, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Rabu**, tanggal **19 Februari 2025**, dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Dhany Eko Prasetyo, S.E., S.H., M.M., M.Hum.**, Panitera Pengganti pada pengadilan Negeri Surabaya, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga dengan dihadiri Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat III tanpa dihadiri Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Hakim Anggota, Hakim Ketua,

Sudar, S.H., M.Hum. Alex Adam Faisal, S.H., M.H.

Ega Shaktiana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dhany Eko Prasetyo, S.E., S.H., M.M., M.Hum

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses (ATK)	Rp.	95.000,-
- Biaya Panggilan.....	Rp.	455.000,-
- Biaya PNBP Panggilan.....	Rp.	50.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.400.000,-
- Biaya PNBP PS	Rp.	10.000,-
- Biaya Sumpah Saksi	Rp.	100.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
- Materai.....	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	2.180.000,-

(dua juta seratus delapan puluh ribu rupiah)