



PUTUSAN

Nomor : 250/ PDT/ 2014/ PT.SBY

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

Mochammad Hasan Yunus, bertempat tinggal di Jalan. Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Patemon, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat Konpens/ Tergugat Rekon-pensi - Pemanding**;

M e l a w a n

1. **Untung Wijaya** ;

2. **Ririn Restu Watiningsih**, keduanya sama beralamat di Jl Supriyadi, Dusun Krajan Selatan, Desa Patemon, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai : **Para Tergugat Konpens/ Para Penggu- gat Rekonpens/ Para Terbanding** ;

Dan :

1. **Gunawan Ganda Wijaya**;

2. **Ny. Leni usianti**, keduanya adalah suami istri yang beralamat dan bertempat tinggal samadi Jalan Kartini No. 18, Kelurahan Kapatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, selanjutnya disebut sebagai : **Para Turut Tergugat/ Para Turut Terbanding**;

PENGADILN TINGGI tersebut ;



Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya

No. 250/...

No. 250/Pdt.Pen/2014/PT.Sby, tanggal 10 Juni 2014 serta berkas perkara No. 87/Pdt.G/2013/PN.Jr, tanggal 06 Maret 2014 dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding dengan surat gugatan tertanggal 24 Juni 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 24 Juni 2013 dengan No. 87/Pdt.G/2013/PN.Jr, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, pada tanggal 30 Mei 2013 telah terjadi hubungan hukum berupa Jual Beli atas sebuah/sebidang Bangunan Rumah Toko (Ruko) antara Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai Pembeli dengan Turut Tergugat I bersama dan/atau atas persetujuan Turut Tergugat II sebagai Pemilik, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 30 Mei 2013 Nomor : 14 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANUGRAHANI DWI ASTRI, SH, Notaris di Jember ;

2. Bahwa, barang yang menjadi Obyek dalam hubungan Jual Beli sebagai mana diuraikan dalam angka 1 (satu) tersebut diatas adalah berupa sebidang Bangunan Rumah Toko (Ruko) seluas \pm 64 M2 atau ukuran (8 X 8) M dengan hak menempati yang berdiri diatas Tanah Kas Desa Arjasa (Pasar Desa Arjasa), terletak di Desa Arjasa, Kecamatan Arjasa, Kabupaten Jember atau setempat dikenal dengan **Toko Timur Jaya Motor**, Stand Pasar Arjasa, Jl. Supriyadi No. Arjasa Jember, dengan batas-batas :

Utara : Toko Kali Mas ;
Timur : Jalan Raya Arjasa ;
Selatan : Gang / Jalan Desa ;
Barat : Toko Hamla ;

Selanjutnya disebut dengan : **OBYEK SENGKETA.**



3. Bahwa, Jual Beli atas Obyek Sengketa oleh Penggugat dari Para Turut

Tergugat, ...

Tergugat, semula berasal dari milik Tergugat I yang dijual dengan persetujuan Tergugat II kepada Turut Tergugat I dengan melalui Ikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 09 Nopember 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Fathur Rahman, SH., Notaris di Jember ;

Bahwa, Penggugat sebagai pemilik atas Obyek Sengketa sejak saat itu (30 Mei 2013) bermaksud untuk menguasai dan/atau menempati Obyek Sengketa, akan tetapi Obyek Sengketa tersebut sampai dengan saat ini masih dikuasai oleh Para Tergugat, sehingga oleh karenanya penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat ataupun orang lain yang merasa mempunyai hak menempati dan/atau menguasai adalah Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat, baik materiil maupun immateriil yang apabila dinilai Obyek Sengketa tersebut sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

4. Bahwa, oleh karena oleh karena Para Turut Tergugat dalam perkara ini bertindak sebagai Penjual atas Obyek Sengketa, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 30 Mei 2013 Nomor : 14 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANUGRAHANI DWI ASTRI, SH, Notaris di Jember, maka secara yuridis perpindahan hak atas Obyek Sengketa dari Para Turut Tergugat kepada Penggugat melalui dan berdasarkan Akta Jual Belitersebut diatas adalah sah dan mengikat, sehingga tindakan Para Turut Tergugat sebagai Pihak Penjual atas Obyek Sengketa kepada Penggugat adalah sah dan dibenarkan menurut peraturan perundangan yang berlaku ;

5. Bahwa, demikian juga halnya terhadap perpindahan hak atas Obyek Sengketa dari Para Tergugat (Tergugat I dan II) kepada Turut Tergugat I yang dilakukan berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 09 Nopember 2012 yang dibuat dan ditandatangani di



hadapan Fathur Rahman, SH., Notaris di Jember secara yuridis adalah sah dan mengikat, sehingga tindakan Para Tergugat sebagai Pihak

Penjual ...

Penjual atas Obyek Sengketa kepada Para Turut Tergugat adalah sah dan dibenarkan menurut peraturan perundangan yang berlaku ;

6. Bahwa, sebelum gugatan Penggugat ini diajukan, Penggugat telah berusaha secara baik-baik meminta kepada Para Tergugat agar segera mengosongkan Obyek Sengketa, karena Obyek Sengketa tersebut akan Penggugat gunakan sebagai tempat usaha. Akan tetapi upaya Penggugat tersebut tidak pernah dihiraukan oleh Para Tergugat, sehingga terhadap hal yang sedemikian ini telah Nampak jika Para Tergugat **tidak menunjuk kan itikat baik** untuk menyelesaikannya, sehingga Penggugat mengaju kan gugatan ini ;

7. Bahwa, oleh karena penguasaan Obyek Sengketa yang dilakukan Para Tergugat dan/atau siapa saja yang merasa mempunyai hak mendapat kannya, merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka kepada Para Tergugat dan/atau siapa saja yang menguasai diwajibkan untuk meng kosongkan selanjutnya menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat secara baik tanpa beban dan tanggungan dalam bentuk apapun dan apabila perlu dapat dilakukan upaya paksa dengan mohon bantuan aparat kepolisian yang berwenang ;

8. Bahwa, untuk menjamin Obyek Sengketa tersebut agar tidak dipindah tangankan (dijual – disewakan dan/atau digadaikan) kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir Beslaag / CB) atas Obyek Sengketa ;

9. Bahwa, oleh karena peralihan hak atas Obyek Sengketa dari Para Turut Tergugat kepada Penggugat telah dilakukan sesuai dan berdasarkan ketentuan dan peraturan yang berlaku, maka Penggugat sebagai



pihak Pembeli secara yuridis merupakan **Pembeli yang beritikad baik**, sehingga Penggugat haruslah mendapatkan **perlindungan hukum** ;

10. Bahwa, ...

10. Bahwa, apabila Para Tergugat lalai dalam menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat, atau Para Tergugat lalai dalam membayar ganti rugi secara materiil maupun Immateriil, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dikenakan secara tanggung renteng untuk membayar uang keterlambatan (dwangsom) yg setiap harinya sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah), terhitung sejak gugatan ini Penggugat ajukan, sampai Para Tergugat menyerahkan Obyek Sengketa dan/atau membayar lunas Ganti kerugian kepada Penggugat ;

11. Bahwa, apabila Para Tergugat mengalihkan hak penguasaan atas Obyek Sengketa, baik berupa Jual-Beli, Sewa-Menyewa ataupun berupa Hak Gadai kepada orang lain, baik berupa surat-surat ataupun berupa akta lainnya agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, serta haruslah dibatalkan dan/atau dinyatakan batal demi hukum ;

12. Bahwa, oleh karena Para Turut Tergugat dalam perkara ini bertindak sebagai Penjual atas Obyek Sengketa, berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 10 tertanggal 09 Nopember 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Fathur Rahman, SH., Notaris di Jember, maka dalam perkara aquo haruslah diikutsertakan sebagai pihak Para Turut Tergugat yang harus tunduk pada putusan dalam perkara ini ;

13. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat menurut hukum (Bukti Outentik), maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara a Quo agar berkenan untuk menjalankan terlebih dahulu isi putusan dalam perkara ini sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet (Uit voorbaar bij voorraad / UBV) ;



14. Bahwa, oleh karena Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara aquo, maka berdasarkan ketentuan yang berlaku kepada Para

Tergugat ...

Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dari segala hal ikhwal yang telah terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember agar berkenan memeriksa mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima baik dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Obyek Sengketa adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik menurut hukum ;
4. Menyatakan perpindahan Hak atas Obyek Sengketa dari Para Tergugat kepada Turut Tergugat I berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 10 tertanggal 09 Nopember 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Fathur Rahman, SH., Notaris di Jember adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat ;
5. Menyatakan perpindahan Hak atas Obyek Sengketa dari Para Turut Tergugat kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 30 Mei 2013 Nomor : 14 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANUGRAHANI DWI ASTRI, SH, Notaris di Jember adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat ;
6. Menyatakan Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jember terhadap Obyek Sengketa adalah sah dan berharga ;
7. Menyatakan bahwa penguasaan Obyek Sengketa oleh Para Tergugat ataupun orang lain yang merasa mempunyai hak atas Obyek Sengketa adalah



tidak sah menurut hukum dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;

8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara bersama-sama untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat secara baik dan sukarela dalam keadaan kosong tanpa beban dan jaminan apapun, dan apabila perlu dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian **a t a u**

9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar Ganti kerugian atas Obyek Sengketa kepada

Penggugat ...

Penggugat sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

10. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) secara tanggung renteng untuk membayar denda keterlambatan (Dwangsom) atas pengosongan Obyek Sengketa kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak gugatan ini Penggugat ajukan sampai Para Tergugat menyerahkan Obyek Sengketa dan membayar lunas Ganti kerugian kepada Penggugat ;

11. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi ataupun Verzet serta upaya hukum lainnya ;

12. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku ;

S U B S I D A I R:

Apabila Pengadilan Negeri Jember melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan tanggal 06 Maret 2014. No. 87/Pdt.G/2013/PN. Jr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;



Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi Putusan ini ;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan

melawan ...

melawan hukum dengan mengaku sebagai pemilik obyek sengketa berdasar transaksi Jual Beli atas obyek sengketa dengan Para Turut Tergugat Dalam Konpensi ;

3. Menyatakan hukum bahwa Akta Ikatan Jual Beli Bangunan No. 10 tanggal 09 Nopember 2012 dengan segala isi di dalamnya adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

4. Menyatakan segala surat-surat peralihan atas obyek sengketa yang tidak melibatkan tandatangan dan tanpa persetujuan dari Sukanto (orang tua Penggugat I Rekonpensi) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 901.000,- (sembilan ratus satu ribu rupiah) ;

Membaca berturut- turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita pengganti Pengadilan Negeri Jember tanggal 18 Maret 2014, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan pengadilan kepada Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi – Para Terbanding dan Para Turut Tergugat / Para Turut Terbanding;



2. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jember menerangkan, bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 17 Maret 2014 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 06 Maret 2014, No.87/Pdt.G/2013/PN.Jr tersebut ;

3. Relaas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 20 Maret 2014 dan tanggal 21 Maret 2014, kepada pihak lawannya telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut ;

4.Risalah

4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, yang menerangkan bahwa, masing- masing pihak pada tanggal 20 Maret 2014 dan tanggal 21 Maret 2014, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara ;

5. Memori banding tertanggal 07 April 2014 yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi - Pembanding, yang salinannya telah diserahkan kepada pihak lawan masing- masing pada tanggal 08 April 2014 dan tanggal 11 April 2014 ;

6. Kontra memori banding tertanggal 25 April 2014, yang diajukan oleh Para Tergugat Kompensi/ Para Penggugat Rekonpensi – Para Terbanding,yang salinannya telah diserahkan kepada pihak lawan masing- masing pada tanggal 29 April 2014 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Kompensi- /Tergugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang- undang, oleh karena itu permohonan banding a quo secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa memori bandingnya dari Penggugat Kompensi- /Tergugat Rekonpensi - Pembanding, maupun kontra memori banding dari Para Tergugat Kompensi/ Para Penggugat Rekonpensi – Para Terbanding, tidak memuat hal- hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember No. 87/Pdt.G/2013/PN.Jr, tanggal 06 Maret 2014 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini

ditingkat ...

ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jember, tanggal 06 Maret 2014, No. 87/Pdt.G/2013/PN. Jr dapat dipertahankan dan harus dikuatkan :

Menimbang, bahwa karena Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi – Pembanding sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut ;

Mengingat akan ketentuan pasal-pasal dalam HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi – Pembanding tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember No.87/Pdt.G/2013/PN.Jr, tanggal 06 Maret 2014, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi – Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding dianggar sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Selasa** tanggal **09 September 2014** oleh kami : **H. Maenong, SH.MH**, Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis, **Johanna Lucia Usmany, SH.MH** dan **H. Suhardjono, SH.MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dengan dibantu

oleh ...

oleh **Sri Moeljati, SH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

ttd.

1. Johanna Lucia Usmany, SH.MH

1..H. Suhardjono, SH. MH

KETUA MAJELIS

ttd.

H. Maenong, SH. MH

PANITERA PENGGANTI

ttd.

Sri Moeljati, SH

Biaya perkara banding

1. Redaksi.....	Rp.	5.000,-
2. Materai.....	Rp.	6.000,-
3. Pemberkasan	Rp.	139.000,-
Jumlah....	Rp.	150.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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)