



PUTUSAN

NOMOR 192/PDT/2021/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 seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Rr. Tri Meiratna Kuspradinah, Tempat/Tgl Lahir Surabaya, 21-05-1960, Umur 60 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen Protestan, Kebangsaan Indonesia, Alamat Jl. Krukah Lama I No. 42 Surabaya, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : Jan Dominggus Abraham Labobar, S.H., dan Jakobus Rahayaan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum (Advocate & Legal Consultant) pada Kantor Advokat / Kantor Hukum (Law Office) "**LAURENS A. KUDUBUN, S.H., CLAN & ASSOCIATES**" dan "**SATGAS BANKUM BHAYANGKARA LAWYERS CLUB**" POLDA JATIM di Graha Zabalnur Lt. 4, Jl. Jambangan Kebon Agung No. 76, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Juni 2020, terlampir dalam berkas perkara, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

Lawan:

- 1. Johan Wahyudi, Alias Yohanes Alias Ko Jien.**, alamat dahulu di : GSW-2W No. 3, G-WALK, Citra Land, Surabaya, sekarang bertempat tinggal di Jl. Waterplace Tower F-27/05, Kec. Lontar, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I ;**
- 2. Susanto Prayugo**, beralamat di Jl. Sutorejo Utara 9 No. 10 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II ;**

Halaman 1 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



Dalam hal ini Terbanding I dan Terbanding II memberikan Kuasa kepada Sutrisno Budi, S.H., M.H dan Bayu Fidyta Utama, S.H., yang beralamat kantor di Jalan Demak No 61 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2021;

3. **Yanuar Syamsudin, S.H., MKN**, berkantor di Jl. Raya Mojoagung, Mojoagung, Jombang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I** ;
4. **Erwin Kurniawan, S.H., MKN**, berkantor di Jl. Andansari No. 91, RT. 02, RW. 04, Sukorejo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II** ;
5. **Pemerintah RI, Cq. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Timur, Cq. Pemerintah Kota / Walikota Surabaya**, berkedudukan dan berkantor di Jl. Taman Surya No. 1, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 2 Maret 2021 Nomor 192/PDT/2021/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 November 2020 Nomor 77/Pdt.G/2020/PN.Sby dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 05 Oktober 2019, yang terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Januari 2020 yang mengajukan gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Pemilik bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang

Halaman 2 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



sudah dikuasai dan ditempati PENGGUGAT selama puluhan tahun bersama keluarga sesuai Surat Ijin Pemakaian Tanah (Surat Hijau) Nomor : 188.45/3124 P / 436.6.18/2015, luas tanah 208.50 M2, luas Bangunan 195 M2, terletak di Jl. Krukah Lama I No. 42, Kelurahan Ngagelrejo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, (sudah perpanjangan sekian kalinya) dan masih berlaku hingga tanggal 28 Januari 2017, dengan batas batas :

- Utara : Tanah dan rumah milik Nyonya Rahayu.
- Selatan : Tanah dan rumah milik Nyonya Muliani.
- Timur : Tanah dan rumah Bapak Hendrik.
- Barat : Tanah dan Bangunan Rumah milik Nyonya H. Tau.

Yang hingga saat gugatan ini didaftarkan masih ditempati dan dikuasai sepenuhnya oleh PENGGUGAT;

2. Bahwa pada bulan Desember 2015 suami PENGGUGAT bernama LULUSI HERDIYONO (Alm) memerlukan tambahan modal usaha, karenanya membawa Surat Ijin Pemakaian Tanah atas nama PENGGUGAT aquo untuk dijadikan sebagai jaminan peminjaman uang kepada saudara JOHAN alias KO JIEN (TERGUGAT I) selaku Pengelola/Pemilik Usaha Jasa Peminjaman Uang ACOSTA / HELLIOS PROPERTY dengan jaminan tambahan pinjaman uang a quo suami PENGGUGAT juga disuruh untuk menitipkan semua surat surat identitas asli berupa KTP, KK, Surat Nikah yang hingga saat inipun masih dikuasai oleh Sdr. JOHAN alias Ko JIEN dan ketika disetujui, suami PENGGUGAT disuruh untuk menandatangani Akte Kesepakatan Pinjaman Uang di Kantor ACOSTA / HELLIOS PROPERTY tanpa dibaca dan dijelaskan isinya, selanjutnya suami PEMOHON diminta memberikan Nomor Rekening Bank agar saudara JOHAN alias KO JIEN (TERGUGAT I) akan mentransfer uang yang dipinjam sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ternyata dari hasil kesepakatan a quo saudara JOHAN alias KO JIEN (TERGUGAT I) hanya mentransfer Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) dengan

Halaman 3 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



ketentuan Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta) dipotong / diperhitungkan sebagai bunga pinjaman untuk jangka waktu selama 3 (tiga) bulan, namun Surat Pinjam Meminjam Uang setelah ditandatangani baik kutipan maupun copynya pun tidak ada yang diberikan kepada suami PENGGUGAT maupun PENGGUGAT;

3. Bahwa pada saat itu bersamaan pula dengan upaya PENGGUGAT untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas Bangunan Rumah miliknya dan diproses oleh Permerintah Kota Surabaya, ketika suami PENGGUGAT datang untuk mengambil IMB yang informasinya sudah diterbitkan, sangat terkejut karena IMB telah diambil oleh orang lain yang tidak berhak mengambil, karena bukti Tanda Terima / Penyerahan berkas masih ada pada suami PENGGUGAT dan diduga kuat diambil oleh sdr. JOHAN WAHYUDI Alias KO JIEN (TERGUGAT I) ;
4. Bahwa suami PENGGUGAT kemudian mendatangi sdr. JOHAN WAHYUDI alias KO JIEN (TERGUGAT I) mempertanyakan perihal tersebut dan sekaligus untuk menyelesaikan pembayaran uang pinjaman, ternyata mendapat penjelasan bahwa benar Surat Ijin Pemakaian Tanah Milik PENGGUGAT telah dijual kepada pihak lain (TERGUGAT II), suami PENGGUGAT terkejut karena tidak pernah merasa menjual bidang tanah dan bangunan rumah miliknya selanjutnya PENGGUGAT menanyakan dan hendak memperkarakan terhadap pihak pihak yang bersangkutan termasuk Para TERGUGAT, akhirnya melalui Pengacara suami PENGGUGAT mengirim Surat Somasi kepada Para TERGUGAT dan Kepala Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Pemerintah Kota Surabaya yang kemudian mendapat balasan berupa Surat Pemberitahuan dari Kepala Dinas yang isinya menjelaskan bahwa objek sengketa telah dibalik nama menjadi atas nama SUSANTO PRAYUGO, sesuai Surat Ijin Pemakaian tanah Nomor : 188.45/1187 B/436.6.18/2016 tertanggal 11 Oktober 2016 berlaku Surut ke tanggal 14 April 2016 dan berlaku hingga 14 April 2021 yang dibuat atas dasar Akte Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh **YANUAR SYAMSUDIN, Notaris di**

Halaman 4 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



Kabupaten Jombang (Turut TERGUGAT I) yaitu Akte Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang didalamnya juga berisi Kuasa Jual sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 dan Pasal 10 Perjanjian, yang sama sekali tidak diketahui oleh suami PENGGUGAT dan seingat suami PENGGUGAT sewaktu masih hidup, waktu itu surat itulah yang ditandatangani di Kantor TERGUGAT I, karena suami PENGGUGAT maupun PENGGUGAT tidak pernah datang di kantor Notaris YANUAR SYAMSUDIN (Turut TERGUGAT I) di Mojoagung, Jombang;

5. Bahwa untuk meloloskan rencana Para TERGUGAT agar nantinya dapat menguasai dan mengambil rumah milik PENGGUGAT dengan harga murah, waktu itu beberapa hari setelah penandatanganan pinjam meminjam uang dan uang ditransfer oleh TERGUGAT I, kemudian menyuruh orang datang di rumah PENGGUGAT dan menyuruh PENGGUGAT menandatangani Blangko dan beberapa kertas kosong, yang belakangan diketahui kertas kosong yang pernah ditandatangani telah dibuat menjadi Surat Pernyataan Menjual Rumah dan Surat Permohonan Persetujuan kepada Walikota Surabaya (Turut TERGUGAT III), padahal surat surat aquo tidak pernah dibuat dan tidak dikehendaki oleh PENGGUGAT, karena yang diketahui suami PENGGUGAT hanya bermaksud untuk meminjam uang;
6. Bahwa tujuan dan maksud Para TERGUGAT mengambil IMB milik PENGGUGAT tanpa sepengetahuan suami PENGGUGAT, serta mengurus sendiri dan untuk mendapatkan surat persetujuan dari Walikota Surabaya atas nama PENGGUGAT ADALAH UNTUK MEWUJUDKAN RENCANA Para TERGUGAT agar mengambil dan memiliki rumah milik PENGGUGAT dengan harga murah tanpa harus mengeluarkan biaya / uang banyak untuk membeli bidang tanah dan bangunan rumah milik PENGGUGAT yang harga pasarannya pada saat itu sudah Rp. 1.450.000.000,- (SATU MILYAR EMPAT RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH);



7. Bahwa hal diatas terbukti karena ternyata diluar dugaan dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT maupun suami PENGGUGAT pada bulan April 2017 hanya 4 (empat) bulan setelah Penandatanganan Surat yang semestinya Surat Pinjam Meminjam Uang, TERGUGAT II secara diam-diam pergi ke Lamongan dan melakukan Transaksi Jual Beli sembunyi-sembunyi melalui Notaris ERWIN KURNIAWAN, S.H.,M.Kn. (Turut TERGUGAT II) Notaris di Lamongan dengan bertindak selaku Penjual dan Pembeli untuk dirinya sendiri dengan harga jual beli sebesar Rp. 300.000.000,- (TIGA RATUS JUTA RUPIAH) sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 01 tanggal 14 September 2016, yang dibuat dengan menggunakan Kuasa Jual sesuai yang diatur dalam Pasal 8 dan 10 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh YANUAR ISKANDAR, S.H. Notaris di Kabupaten Jombang yang ditandatangani di kantor TERGUGAT I tersebut, seandainya Jual Beli ini benar, maka TERGUGAT II harus membayar kepada PENGGUGAT sebesar sebesar Rp. 1.150.000.000. (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), karena uang pinjaman yang diterima sudah dipotong dengan bunga untuk 3 bulan sebesar Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah), sehingga untuk harga rumah dan bidang tanah hak sewa milik PENGGUGAT yang harganya Rp. 1.450.000.000,- (SATU MILYAR EMPAT RATUS LIMA PULUH JUTA RUPIAH) baru dibayar dan diterima oleh suami PENGGUGAT hanya sebesar Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) adalah sebuah harga bangunan rumah dan tanah yang sama sekali TIDAK WAJAR di Kota Surabaya;
8. Bahwa oleh karena keinginan suami PENGGUGAT waktu itu agar serta merta memperoleh pinjaman uang akhirnya menandatangani saja surat-surat yang disodorkan untuk ditanda tangani di kantor TERGUGAT I dan seingat suami PENGGUGAT (sesuai keterangan semasa hidup) waktu itu sempat terbaca ada Ikatan Jual Beli namun tidak melakukan protes atau bertanya, karena pinjaman itu hanya untuk waktu 3 (tiga) bulan dan

Halaman 6 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



sanggup untuk dibayar kembali yang akhirnya Suami PENGGUGAT yang dalam keadaan memaksa dan terdesak untuk mendapatkan uang tunai dengan terpaksa menandatangani saja Akte Ikatan Jual Beli yang sudah disiapkan bukan atas kemauan suami PENGGUGAT sendiri, karena dibawah pengaruh untuk cepat mendapatkan uang TUNAI SEBAGAI TAMBAHAN MODAL KERJA, yang ternyata dengan akal bulus TERGUGAT berhasil mengelabui suami PENGGUGAT dengan memasukan Kuasa Jual dalam Akte Ikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh suami PENGGUGAT, suami PENGGUGAT sama sekali tidak mengerti perbuatan jahat dan akal-akalan yang dibuat Para TERGUGAT dengan memasukan Kuasa Jual di dalam Akte Ikatan Jual Beli aquo;

9. Bahwa perlu dipertegasakan, PENGGUGAT sama sekali tidak mengerti isi dari Akte Ikatan Jual Beli yang didalamnya ada Kuasa Jual, karena tidak pernah diberikan turunan maupun copinya, akte-akte tersebut baru diterima copynya oleh PENGGUGAT di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya ketika PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap Walikota Surabaya berkenaan dengan Balik nama Surat Hijau atas nama PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT II yang dilakukan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan suami PENGGUGAT dan ketika dicermati, isi Perjanjian sebagaimana Pasal 3 Perjanjian, Ikatan Jual Beli dilakukan dengan harga Rp. 300.000.000,- jumlah ini adalah sesuai permintaan permohonan Pinjaman dari suami PENGGUGAT dan anehnya ada persyaratan bila Ikatan Perjanjian tidak dilaksanakan dengan baik maka suami PENGGUGAT harus membayar kembali uang pinjaman pokok sebesar Rp. 300.000.000,- ditambah denda sebesar Rp. 500.000.000,- isi perjanjian ini sangat sangat tidak wajar dan bertentangan dengan syarat syarat perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH perdata karena denda saja hampir dua kali lipat dari Pinjaman Pokok, sehingga total yang harus dibayar bila Jual Beli gagal dilakukan, maka suami PENGGUGAT harus membayar

Halaman 7 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



sebesar Rp. 800.000.000,- sungguh sangat luar biasa dengan pinjaman yang waktunya hanya 3 bulan dikenakan denda Rp. 500.000.000,- isi dari Akte demikian ini sama sekali tidak diduga dan tidak diketahui suami PENGGUGAT;

10. Bahwa dengan dibaliknamanya Surat Rumah Milik PENGGUGAT menjadi atas nama TERGUGAT II, Para TERGUGAT hampir setiap hari melakukan teror dan intimidasi dan berulang ulang mengirim Preman ke rumah PENGGUGAT menelepon dengan ancaman dan makian kepada PENGGUGAT dan suami PENGGUGAT dan memaksa PENGGUGAT agar keluar dengan mengosongkan rumah miliknya untuk diserahkan kepada Para TERGUGAT, selain itu Para TERGUGAT juga mendatangi aparat RT dan RW setempat dengan membawa dan memperlihatkan Surat yang sudah dibalik nama seolah-olah itu rumah sudah menjadi milik Para TERGUGAT yang dilakukan mulai sejak adanya balik nama sampai saat gugatan ini didaftarkan tindakan tindakan Para TERGUGAT aquo masih terus terjadi;

11. Bahwa perlu PENGGUGAT pertegasakan, surat Perjanjian IKATAN JUAL BELI yang dibuat oleh Notaris YANUAR SYAMSUDIN **Notaris di JOMBANG** yang ditandatangani di kantor TERGUGAT I di Surabaya, semestinya bila tidak dalam keadaan terpaksa maka surat itu hanya berbentuk Surat Pinjam Meminjam Uang, BUKAN Akte Ikatan Jual Beli Bangunan Rumah di atas tanah Persewaan Pemerintah Kota Surabaya, Akte Ikatan Jual Beli tersebut dibuat diluar kehendak dan niat suami **PENGGUGAT dan suaminya tidak pernah menyampaikan maksud untuk menjual rumah kepada Para TERGUGAT maupun Noatris yang bersangkutan** dengan kemauan yang sah dan mutlak dari suami PENGGUGAT, suami PENGGUGAT menandatangani Akte Ikatan Jual Beli hanya karena mengikuti kemauan dan kehendak dari Para TERGUGAT karena ingin untuk cepat mendapatkan Uang Tunai, demikian jelas bahwa Akte Ikatan Jual Beli aquo dibuat atas akal-akalan dan tipu daya dari Para TERGUGAT yang ingin MEMANFAATKAN

Halaman 8 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



KESEMPATAN MENDESAK dari suami PENGUGAT, karenanya bertentangan dengan syarat syarat perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata, untuk itu PENGUGAT sanggup untuk mengembalikan uang milik TERGUGAT yang dipinjam oleh suami PENGUGAT sebesar Rp. 300.000.000,- beserta bunga yang diperhitungkan sesuai bunga bank berjalan terhitung mulai April 2016 hingga penyelesaian secara tuntas;

12. Bahwa perlu untuk diketahui saja bahwa perbuatan yang dilakukan Para TERGUGAT khususnya TERGUGAT I yang memiliki usaha pinjam meminjam uang, perbuatan demikian itulah yang sering dilakukan oleh Para TERGUGAT khususnya TERGUGAT I terhadap banyak nasabah yang ingin meminjam uang namun disuruh menandatangani Ikatan Jual Beli dan dalam kejadian ini kehendak mutlak dari suami PENGUGAT hanyalah sebatas meminjam uang tidak pernah bermaksud untuk menjual rumahnya yang saat itu harga pasaran sudah mencapai Rp. 1.450.000.000,- mana mungkin PENGUGAT menjual rumahnya dengan harga yang sangat tidak wajar dan sangat tidak pantas dengan harga Rp. 300.000.000,- lebih lebih uang yang diterima suami PENGUGAT hanya sebesar Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah) karena Rp. 48.000.000,- (empat puluh delapan juta) telah dipotong/diperhitungkan sebagai pembayaran bunga untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan masa / tenor pinjaman, oleh karena sifatnya hanya Pinjaman, maka hingga saat inipun Para TERGUGAT belum mengembalikan dokumen dokumen asli milik PENGUGAT berupa Akte Nikah, KTP, KSK karena ditahan Para TERGUGAT sebagai jaminan atas pinjaman uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta) tersebut,;
13. Bahwa dari fakta a quo terbukti Para TERGUGAT telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata dengan menyalahgunakan keadaan / kesempatan (missbruik van omstandigheden) yang berakibat telah sangat merugikan PENGUGAT, yaitu Surat Rumah Milik PENGUGAT telah beralih/dibalik

Halaman 9 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



nama menjadi atas nama TERGUGAT II, oleh karenanya PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memeriksa, mengadili seraya memutuskan menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyalahgunakan keadaan/kesempatan selanjutnya agar menyatakan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang didalamnya juga berisi kuasa jual sebagaimana tercantum dalam pasal 8 dan Pasal 10 Perjanjian tidak sah dan batal demi hukum, atas dasar itu pula maka berdasarkan Ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata Akte Jual Beli Nomor 01 tanggal 14 september 2016 yang dibuat oleh ERWIN KURNIAWAN, S.H.,M.Kn. (Turut TERGUGAT II) yang dibuat berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli yang cacat hukum/tidak sah juga menjadi tidak sah dan batal demi hukum, demikian hal dengan Surat Hijau atau Surat Ijin Pemakain Tanah Nomor : 188/1187 b / 436.6.18/2016 yang diterbitkan oleh Turut TERGUGAT III yang merupakan hasil / tindak lanjut dengan Balik Nama dari surat-surat / akte yang dibuat secara tidak sah patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, selanjutnya agar menghukum Turut TERGUGAT I, Turut TERGUGAT II dan Turut TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

14. Bahwa demikian Para TERGUGAT terbukti telah bersalah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dengan menyalahgunakan keadaan (missbruik van omstandigheden) oleh karenanya demi adanya suatu keadilan hukum dan kebenaran / kejujuran melalui Gugatan ini PENGGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ganti kerugian atas kerugian yang ditimbulkan sebagai akibat dari perbuatan

Halaman 10 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



Para TERGUGAT tersebut, baik kerugian materiil maupun kerugian imateriil sesuai perincian di bawah ini;

15. Bahwa kerugian kerugian yang patut menurut hukum untuk dibayar Para TERGUGAT kepada PENGGUGAT dapat diperincikan sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

- a. Kehilangan Surat Hak Sewa atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang bila diurus lagi kurang lebih sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

KERUGIAN IMATERIIL :

- Akibat diteror, dicemarkan nama baik, hilang kepercayaan masyarakat atas kepemilikan PENGGUGAT, rasa TAKUT DAN MALU dengan tetangga karena sering didatangi preman dan lain lainnya dan hendak diusir dari rumahnya, kerugian ini sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan apapun juga namun kiranya ganti kerugian ini dapat terwujud secara nyata, maka wajarlah bila kerugian ini dapat dinilai dengan uang yang jumlahnya adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

16. Bahwa adanya keragu-raguan atas etiked Para TERGUGAT untuk melaksanakan putusan perkara ini secara baik-baik dan dengan sukarela serta demi adanya kepastian tentang adanya pembayaran ganti kerugian dan demi menjamin pelaksanaan putusan perkara ini secara benar, sesuai ketentuan Pasal 227 HIR, maka Para PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya melalui yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag) terhadap harta kekayaan (asset) milik TERGUGAT serta bidang tanah milik Para PENGGUGAT antara lain :

- A. Ruang / Room Bangunan Gedung Apartemen Waterplace yang merupakan Kantor Milik TERGUGAT I yang terletak dan dikenal dengan nama Acosta / Hollios Property, di : Jl. Waterplace Tower F-27/05, Kec. Lontar, Kota Surabaya;

Halaman 11 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



B. Bidang tanah berikut Bangunan Rumah Tinggal yang berdiri di atasnya yang merupakan milik TERGUGAT II yang terletak di Jl. Sutorejo Utara IX No. 10 Surabaya;

Yang batas batasnya akan disampaikan dalam Surat Permohonan tersendiri.

Berdasarkan segala uraian hal-hal tersebut PENGGUGAT mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memeriksa, mengadili seraya memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah bersalah melakukan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad) dengan menyalahgunakan keadaan (missbruik van omstandigheden).
3. Menyatakan perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hubungan hukum antara suami PENGGUGAT dan Para TERGUGAT adalah pinjam meminjam uang;
4. Menghukum dan memerintahkan Para TERGUGAT untuk menerima pembayaran kembali uang yang dipinjam oleh suami PENGGUGAT sebesar Rp. 300.000.000,-
5. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan atas bidang-bidang tanah berikut bangunan rumah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah sah dan berharga ;
6. Menyatakan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 2 Desember 2015 yang dibuat oleh **YANUAR SYAMSUDIN, S.H., M.Kn. (Turut TERGUGAT I)** tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menyatakan Akte Jual Beli Rumah diatas Tanah Hak Sewa Tanah Persewaan Pemerintah Kota Surabaya Nomor : 01 tanggal 14 September 2016 yang dibuat dihadapan **ERWIN KURNIAWAN (Turut TERGUGAT II)** tidak sah dan batal demi hukum ;
8. Menyatakan Surat Ijin Pemakaian Tanah Nomor : 188.45/1187 B/436.6.18/2016 tanggal 11 Oktober 2016, atas nama SUSANTO

Halaman 12 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



PRAYUGO (TERGUGAT II), yang dibuat dan dikeluarkan oleh Turut TERGUGAT III tidak sah dan batal demi hukum ;

9. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika pada saat putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
10. Menghukum Turut TERGUGAT I, Turut TERGUGAT II dan Turut TERGUGAT III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
11. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
12. Mohon keadilan (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 19 November 2020 Nomor 77/Pdt.G/2020/PN.Sby , yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan jual beli obyek sengketa yang dilakukan antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan obyek sengketa adalah hak milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi menempati obyek sengketa, setelah diperingati oleh Penggugat Rekonpensi untuk segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;

Halaman 13 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



5. Menghukum Tergugat Rekonpensi mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara baik kepada Penggugat Rekonpensi ;
6. Menolak gugatan rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.493.500,- (dua juta empat ratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Risalah Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 11 Februari 2021 kepada Turut Tergugat II telah diberitahukan tentang isi putusan tersebut;
2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada tanggal 2 Desember 2020 Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 November 2020 Nomor 77/Pdt.G/2020/PN. Sby tersebut;
3. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 8 Desember 2020 masing-masing kepada Terbanding I, pada tanggal 10 Desember 2020 kepada Terbanding II, tanggal 16 Desember 2020 kepada Turut Terbanding I, pada tanggal 14 Desember 2020 kepada Turut Terbanding II serta pada tanggal 11 Desember 2020 kepada Turut Terbanding III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori Banding tertanggal 22 Desember 2020 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 23 Desember 2020 yang salinannya telah diserahkan masing-masing kepada Terbanding I pada tanggal 8 Januari 2021, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 13 Januari 2021, tanggal 6 Januari 2021 kepada Terbanding II, tanggal 12

Halaman 14 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



Januari 2021 kepada Turut Terbanding II, dan kepada Turut Terbanding III pada tanggal 7 Januari 2021;

5. Kontra Memori Banding tertanggal 14 April 2021 yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I dan Terbanding II yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 15 April 2021;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 11 Desember 2020 kepada Kuasa Pembanding, tanggal 8 Desember 2020 kepada Terbanding I, tanggal 10 Desember 2020 kepada Terbanding II, tanggal 16 Desember 2020 kepada Turut Terbanding I, tanggal 14 Desember 2020 kepada Turut Terbanding II, serta tanggal 11 Desember 2020 kepada Turut Terbanding III telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Desember 2020 yang pada pokoknya memohon sebagai berikut;

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

MENGADILI SENDIRI;

Dalam Eksepsi;



- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Dalam Kompensi

- Mengabulkan gugatan Pembanding / Penggugat seluruhnya
- Menyatakan Para Terbanding / Para Tergugat dan Para Turut Terbanding / Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum

Dalam Rekompensi

- Menolak gugatan Rekompensi Terbanding II / Tergugat II Kompensi / Penggugat Rekompensi

Dalam Kompensi dan Rekompensi

- Menghukum Para Terbanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi untuk membayar seluruhnya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa dalam hal ini Kuasa Hukum Terbanding I dan Terbanding II juga telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 14 April 2021 yang pada pokoknya memohon sebagai berikut;

- Menolak permohonan banding Pembanding atau setidak-tidaknya
- Menerima permohonan banding Pembanding dan Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Mengadili Sendiri;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Dalam Eksepsi

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Dalam Kompensi

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Dalam Rekompensi

Halaman 16 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Dalam Kompensi dan Rekompensi

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 19 November 2020

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 November 2020 Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat ternyata memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut pada pokoknya adalah merupakan pengulangan terhadap hal – hal yang telah diajukan pada sidang Pengadilan Tingkat Pertama dan hal tersebut sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sehingga tidak ada hal – hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi di Tingkat Banding;

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding tersebut juga pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum dan isi Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tanggal 19 November 2020 Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding meneliti dan mencermati dengan seksama pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama ternyata telah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan semua dalil-dalil gugatan dari Penggugat / sebagai Pembanding serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan juga telah mempertimbangkan dalil-dalil bantahan dari Para Tergugat sebagai Terbanding beserta bukti-bukti yang diajukan di persidangan, demikian pula bukti-bukti Para Turut Tergugat / sebagai Para Turut Terbanding dan telah dihubungkan pula dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan perkara tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena telah memuat dan menguraikan

Halaman 17 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih sepenuhnya dan dijadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 19 November 2020 Nomor 77/Pdt.G/2020/PN Sby dapat dipertahankan dan karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding semula Penggugat tetap berada dipihak yang kalah maka dibebani membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pemanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 77/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 19 November 2020, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Selasa** tanggal **4 Mei 2021** oleh kami **H. Mulyani, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Achmad Subaidi, S.H., M.H.**, dan **Saurasi Silalahi, S.H., M.H.**, selaku para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan mana pada

Halaman 18 Putusan Nomor 192/PDT/2021/PT SBY



hari **Selasa** tanggal **18 Mei 2021** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim – Hakim Anggota, serta dibantu **Prastyandi Zulfikar, S.H., M.M.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun para kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Achmad Subaidi, SH., M.H

H. Mulyani, S.H., M.H

ttd

Saurasi Silalahi, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Prastyandi Zulfikar, S.H., M.M.,

Perincian biaya Banding :

1. Meterai Rp. 10.000,-
 2. Redaksi Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp.130.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)