



PUTUSAN

Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya, yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

- 1. Vicky Aisyah (Ibu dari Setiyo Adi Sutejo)**, Tempat / tanggal lahir : Surabaya, 25 Juli 1952, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Jl. Sambiroto 6 Blok I/08 Surabaya, RT/RW : 005/007, Kelurahan : Sambikerep, Kecamatan : Sambikerep, Agama : Islam, Status Perkawinan : Menikah, Kewarganegaraan : WNI, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
- 2. Rantho Vidharta**, Tempat / tanggal lahir : Surabaya, 22 November 1977, Jenis Kelamin : Laki – laki, Alamat : Jl. Wonorejo 3 / 35 RT/RW : 005/005, Kelurahan : Wonorejo, Kecamatan : Tegalsari, Agama : Islam, Status Perkawinan : Kawin, Kewarganegaraan : WNI, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
- 3. Rinda Novita**, Tempat / tanggal lahir : Surabaya, 15 Oktober 1978, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Jl. Sambiroto 6 Blok I/08 Surabaya RT/RW : 005/007, Kelurahan : Sambikerep, Kecamatan : Sambikerep, Agama : Islam, Status Perkawinan : Belum Kawin, Kewarganegaraan : WNI, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
- 4. Vivi Hayati Vulcan**, Tempat / tanggal lahir : Surabaya, 07 Agustus 1982, Jenis Kelamin : Perempuan, Alamat : Jl. Banyu Urip Jaya I/18-A RT/RW : 001/005, Kelurahan : Putat Jaya, Kecamatan : Sawahan, Agama : Islam, Status Perkawinan : Menikah, Kewarganegaraan : WNI, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
- 5. Setiyo Adi Sutejo**, Tempat / tanggal lahir : Surabaya, 19 Januari 1984, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat : Jl. Ade Irma Suryani Gg Panda 5/35 Monjok Culi Mataram NTB, RT/RW : 007/21, Kelurahan : Monjok, Kecamatan : Selaparang, Agama : Islam, Status Perkawinan : Belum Menikah,

Hal 1 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : WNI, selanjutnya disebut sebagai
Penggugat V;

Penggugat I s/d Penggugat V dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama : 1. Dra. Jelis Lindriyati, S.H., M.H., 2. Dwi Oktorianto R, S.H., dan 3. Eko Susiati, S.H, M.H., Para Advokat & Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Hukum Cipta Law Firm Jalan Sidosermo PDK II Kav. 370 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 08 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat;**

L a w a n :

1. **Agung Santoso**, Tempat / tanggal lahir : Rembang, 14 Juli 1981, Jenis Kelamin : Laki-laki, Alamat : Dusun Kragan RT/RW 004/004 Kel. Kragan Kec.Kragan, Rembang, Jawa Tengah, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
2. **Juan Anthonio Franscisco**, Tempat/tgl lahir : Surabaya, 19 Maret 1975, Jenis Kelamin: Laki-laki, Alamat : Jl. Argopuro No. 69 RT/RW 002/003 Desa Pepelegi Kec.Waru, Sidoarjo Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**
3. **Bambang Dwianto (bertindak dan atas nama Bank Jatim Capem Kalibutuh Surabaya)**, Pekerjaan : Credit Officer Bank Jatim Capem Kalibutuh, Surabaya, Alamat : Jl. Kalibutuh No. 75 Tembok Dukuh, Kec. Bubutan Kota Surabaya Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**
4. **Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H.**, Pekerjaan: Notaris, Alamat : Komplek Darmo Square, Jl. Raya Darmo No.54-56, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV;**
5. **Badan Pertanahan Nasional Surabaya 1**, Alamat : Taman Puspa Raya No. 10 Sambikerep Kec. Sambikerep, Kota Surabaya, Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara ini ;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 21 Juli 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor:

Hal 2 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

725/Pdt.G/2021/PN.Sby. tanggal 23 Juli 2021 telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat II adalah anak pertama dari pernikahan antara Alm. Bapak Soekamto Askan dan Ibu Vicky Aisyah, Penggugat II sudah menikah dan tidak lagi berada dalam satu Kartu Keluarga dengan Orang tuanya. Dibuktikan dengan Akta Nikah, Surat lahir dan Kartu Keluarga;
2. Bahwa, Penggugat II diajak bermusyawarah oleh Alm. Soekamto dan Vicky Aisyah/Penggugat I untuk membantu Penggugat V untuk mendapatkan pinjaman ke bank sebagai modal kerja. Adapun jaminannya adalah rumah yang ditempatinya. Di buktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1567 atas nama ayahnya Alm. Soekamto Askan.
3. Bahwa, Penggugat II sebagai anak tertua menyetujui usulan kedua orang tuanya untuk menjaminkan rumah yang di tempati kedua orang tuanya agar Penggugat V mendapat modal untuk usaha kateringnya. Bank yang menyetujui adalah Bank Jatim capem Kalibutih Surabaya. Dibuktikan serah terima angunan tanah/tanah dan bangunan no 014/BSJ/KBTH/Agustus /2014 pada Tanggal 11 Agustus 2014 dengan pinjaman sebesar Rp. 76.000.000 (tujuh puluh enam juta rupiah) dengan Penjamin Alm. Soekamto Askan dan debitur Setijo Adi Sutejo/Penggugat V, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm. Soekamto Askan, dengan batas batas sebagai berikut :
 1. Sebelah Utara : Jalan Sambiroto VI
 2. Sebelah Timur : Rumah Bapak Agung
 3. Sebelah Selatan : Rumah Kosong
 4. Sebelah Barat : Rumah milik Bapak Yogi
4. Bahwa, dalam perjalanan pembayaran angsurannya, Penggugat V mengalami hambatan. Karena usaha cateringnya tidak berjalan lancer, Penggugat V ditagih oleh Bank Jatim melalui Tergugat III dan Penggugat V mengalami tekanan dari pihak marketing Bank Jatim melalui Tergugat III. Dan Penggugat V menceritakan masalahnya tersebut kepada Penggugat II untuk mendapat bantuan. Pada pembayaran angsuran ke 22 sejumlah Rp. 36.008.572 (tiga puluh enam juta delapan ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah), Bank Jatim melalui Tergugat III minta agar sisa angsuran tersebut untuk di lunasi. (Bukti jadwal angsuran dari Bank Jatim);
5. Bahwa, Penggugat II tidak dapat memberikan pinjaman karena tidak memiliki uang, Karena usahanya juga belum menghasilkan keuntungan.
6. Bahwa, Penggugat II dimintai pendapat oleh Alm. Soekamto Askan tentang permasalahan usaha katering Penggugat V yang tidak berjalan bagus, dan sekarang sudah tidak mampu mengangsur akan tetapi Marketing Bank Jatim

Hal 3 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bernama BAMBANG DWIANTO (Tergugat III) melalui sambungan telephone genggam mengatakan akan membantu mencari pinjaman di bank lain. Dan melalui sambungan telephone genggam tersebut Tergugat III mengatakan ada orang yang bersedia membantu mencari pinjaman ke bank lain. Dan Tergugat III menyebutkan orang yang membantu tersebut bernama JUAN ANTHONIO FRANSISCO (Tergugat II).

7. Bahwa, Penggugat II maupun keluarganya belum pernah bertemu dengan Tergugat II akan tetapi Tergugat II menelepon akan membantu mencari pinjaman ke bank lain dengan jumlah yang lebih besar. Tergugat II menelepon Penggugat V, Tergugat II mendapat kontaknya Penggugat V dari marketing Bank Jatim yaitu Tergugat III jelas Tergugat II dan Tergugat III memiliki hubungan yang dekat sehingga Tergugat II dan Tergugat III dapat di duga telah melakukan persengkokolan dengan menipu kejiwaan Penggugat V dan memanfaatkan keadaan Penggugat V yang panik karena ditagih terus menerus oleh Tergugat III sehingga mengiyakan ketika ditawarkan ada yang mau membantu mencari pinjaman ke bank lain. Dan perbuatan melawan hukum ini awal terjadinya Cacat Kehendak yang menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum dengan menyerahkan angunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1567 milik Penggugat I atas nama Alm Soekamto Askan suaminya kepada Tergugat II ke Tergugat III.
8. Bahwa, dua hari setelah menelepon Penggugat V ,Tergugat II datang kerumah Alm Soekamto Askan. Dan mengajak Alm.Soekamto Askan dan isterinya Penggugat I ke notaris Tergugat IV karena pinjaman di bank sudah akan cair hanya tinggal tanda tangan di kantor Tergugat IV selaku Notaris PPAT. Skenario jebakan tipu muslihat sudah di atur oleh Tergugat II dan Tergugat IV. Sehingga Penggugat I dan Suami Alm Soekamto Askan dengan mudah untuk di ajak dan melakukan perbuatan hukum, tanda tangan pada akta yang di kehendaki Penggugat I sebagai tanda tangan pencairan pinjaman dari bank seperti janji Tergugat II kepadanya, akan tetapi justru Tipu muslihat Tergugat II bisa berjalan mulus karena Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 1567 telah di peroleh Tergugat II dan di kuasai Tergugat II yang diserahkan oleh Tergugat III untuk melakukan perbuatan melawan hukum di luar kehendak Penggugat I yaitu dengan membuat Ikatan Jual beli no. 29, Kuasa menjual no. 30, dan Pengosongan rumah yang sudah di siapkan oleh Tergugat IV tanpa diketahui Penggugat I dan suaminya Alm.Soekamto Askan.
9. Bahwa, ketika Alm.Soekamto Askan dan isterinya Vicky Aisyah Penggugat I di jemput menggunakan mobil oleh JUAN ANTHONIO FRANSISCO (Tergugat II) dan Tergugat II datang seorang diri dengan mengendarai mobil. Keadaan

Hal 4 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

dirumah Penggugat I lagi sepi dan Tergugat II sengaja tidak membawa serta Penggugat IV untuk turut serta ke kantor Notaris Tergugat IV agar tidak terbongkar tipu muslihatnya. Keberatan Penggugat IV bernama VIVI untuk tidak membawa kedua orang tuanya tidak diindahkan oleh Tergugat II bahkan permintaan melihat ktp oleh Penggugat IV kepada Tergugat II juga tidak dihiraukan. Bahkan Tergugat II mengajak Penggugat I beserta suaminya Alm.Soekanto Askan untuk segera berangkat karena sudah di tunggu oleh Tergugat IV di kantornya yang berada di Jalan raya Darmo. Penggugat IV panik, Kemudian menghubungi Penggugat II mengatakan mama dan alm papanya di bawa orang. Penggugat IV menceritakan peristiwa yang terjadi kepada Penggugat II , dan Penggugat II yang tinggal di luar kota surabaya diminta datang kerumah oleh Penggugat IV. Bukti Tergugat II tidak mau memperlihatkan identitasnya dan mengajak Penggugat I dan Suaminya Alm.Soekanto Askan sesegera mungkin dari rumahnya Penggugat I patut di duga Tergugat II tak ingin tipu dayanya terbongkar dan di ketahui kehendaknya untuk melakukan kehendak hukum yang sudah di siapkan oleh Tergugat IV melalui akta jual beli no. 148/2018, Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 29, Kuasa menjual no. 30 dan Pengosongan rumah.

10. Bahwa,Penggugat IV menelepon Penggugat V untuk segera pulang. Saat panik seorang diri di rumah tiba tiba kawan sekerjanya Penggugat IV datang untuk pinjam peralatan kerja, bersamaan Penggugat V datang dan Penggugat IV menceritakan kalau papa dan mama di bawa oleh orang tak dikenal kepada Penggugat V. Penggugat V ingat dua hari yang lalu ada orang yang menelepon dari bank jatim, maka Penggugat V menelepon Tergugat II dan Tergugat II menjawab bahwa benar orang tuanya di bawa ke notaris/ Tergugat IV yang bernama Alexandra di jalan raya darmo di komplek perkantoran dekat sekolah Santamaria. Dan Tergugat II bicara kepada Penggugat V untuk minta segera datang menjemput kedua orang tuanya.
11. Bahwa, kawan Penggugat IV paham lokasi kantor notaris (Tergugat IV), maka Penggugat IV meminta tolong untuk menemani adiknya (Penggugat V) menjemput mama dan papanya, yaitu Penggugat I dan suaminya alm.Soekanto Askan.
12. Bahwa, Penggugat V menuju ke lokasi kantor notaris (Tergugat IV) di jalan darmo bersama kawan kakaknya Penggugat IV mengendarai mobil. Dan sesampainya di kantor notaris Tergugat IV, Penggugat V hanya sendiri untuk menemui mamanya dan papanya di kantor notaris (Tergugat IV). Dan di kantor Notaris (Tergugat IV) saat itulah Penggugat V baru bertemu dengan Tergugat II (JUAN ANTHONIO FRANCISCO). Dan proses administrasi sudah di

Hal 5 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



selesaikan oleh Notaris (Tergugat IV). Penggugat V dan mama serta alm papanya ketika keluar dari kantor notaris (Tergugat IV) Alexandra Juan ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II) menyalami alm. Soekanto Askan dan VICKY AISYAH (Penggugat I) dan Penggugat V kalau pinjaman di bank sudah di setuju dan tinggal tunggu orang bank datang kurang lebih satu minggu tanpa menyebutkan nama bank, alamat bank yang dimaksud akan memberikan pinjaman. Dan pinjaman yang keluar dari Bank sangat banyak. Perbuatan melawan hukum telah dilakukan oleh Tergugat II dengan melakukan tindakan hukum dengan cara menipu dengan membuat Ikatan jual beli no. 29, Kuasa menjual no.30 Pengosongan. yang berlawanan kehendak dan keadaan yang di inginkan Penggugat I dan Penggugat V dan Alm. Soekanto Askan yaitu Hutang di bank.

13. Bahwa, Penggugat V menanyakan kepada Penggugat I dan Alm. Soekanto Askan apa yang dilakukan Penggugat I dan Alm. Soekanto Askan dalam kantor Notaris (Tergugat IV), di jawab Penggugat I kalau tidak boleh tanya biar pencairannya cepat, langsung tanda tangan saja. Bentuk tipu muslihat untuk tidak bertanya dan langsung tanda tangan saja oleh Tergugat II dan Tergugat IV menyebabkan perbuatan hukum yang cacat kehendak. Dan Penggugat I dan Alm. Soekanto Askan tidak menyadari jika yang baru di tanda tangani adalah Ikatan jual beli no. 29, kuasa menjual no. 30, pengosongan, bukan tanda tangan pencairan pinjaman dari bank seperti kehendaknya datang ke kantor notaris Tergugat IV.
14. Bahwa, Tergugat II (JUAN ANTHONIO FRANSCISCO) mengajak Penggugat V dan kedua orang tuanya ke bank BCA setelah keluar dari kantor notaris (Tergugat IV). Tergugat II mengendarai mobil sendiri, Penggugat V dan kedua orang tuanya menggunakan mobil sendiri. Penggugat V tak mengerti maksud dan kehendak Tergugat II mengajak ke gedung BCA akan tetapi Penggugat V menurut ajakan Tergugat II. Penggugat V dan Penggugat I dan Alm. Soekanto Askan turun dari mobil menuju ruang tunggu bank BCA. Akan tetapi kawan Penggugat IV tinggal di mobil. Tergugat II mengajak ke gedung BCA bukan untuk menarik uang atau melakukan kegiatan perbankan, atau menemui petugas perbankan hanya di ruang tunggu, VICKY AISYAH (Penggugat I), Penggugat V dan Alm. Soekanto Askan di foto dengan memegang bungkusan berwarna hitam. Setelah di foto bungkusan yang berwarna hitam di ambil kembali oleh JUAN ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II) dan tidak di ketahui apa isinya dan tidak menjelaskan alasan berfoto kepada Penggugat V.
15. Bahwa, setelah proses foto di area gedung bank BCA tersebut JUAN ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II) menyuruh pulang Penggugat V dan

Hal 6 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua orang Tuanya dan mengulang kalimat yang sama yaitu tunggu seminggu lagi orang bank tanpa menyebutkan nama bank dan alamat bank yang akan memberikan Pinjaman akan datang.

16. Bahwa, Setelah sampai di rumah, Penggugat II sudah menunggu di rumah bersama istrinya dan Penggugat IV, Penggugat I yaitu VICKY AISYAH dan Alm.Soekamto Askan mengatakan kepada Penggugat II orang baik menolong kita dengan membantu kita mendapatkan pinjaman di bank, dan di suruh menunggu satu minggu orang bank akan datang. Akhirnya Penggugat II kembali kerumahnya sendiri karena permasalahan keluarganya sudah teratasi.
17. Bahwa, setelah di tunggu satu minggu orang bank yang dijanjikan oleh JUAN ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II) tak kunjung datang. Dan Penggugat V menghubungi kakaknya Penggugat II kalau orang bank belum datang. Penggugat II menyarankan ditunggu dulu satu atau dua hari lagi.
18. Bahwa, Alm.Soekamto Askan menghubungi Penggugat II kalau orang bank belum datang, Karena Alm.Soekamto sudah tua maka Penggugat II dan Penggugat V yang pergi ke bank Jatim untuk menanyakan keberadaan JUAN ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II) karena Tergugat II tidak dapat di hubungi lagi no HPnya.
19. Bahwa, Marketing bank Jatim (Tergugat III) ketika di tanya di mana keberadaan Tergugat II (JUAN ANTHONIO FRANSCISCO) kata marketing bank jatim yang bernama Bambang (Tergugat III) tersebut juga tidak tahu dan terkesan lepas tangan. Padahal yang memperkenalkan JUAN ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II) adalah pihak bank melalui credit officer yang bernama BAMBANG DWIANTO (Tergugat III). Dan yang menyerahkan sertifikat atas nama Soekamto Askan kepada Tergugat II adalah Bank Jatim Capem Kalibutih Surabaya melalui Tergugat III. Padahal Prosedur pelunasan kredit, jaminan harus di kembalikan kepada Pemilik jaminan dan yang membayar harus yang namanya tercatat sebagai debitur bank. Perbuatan yang di lakukan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum dengan Cacat Kehendak.
20. Bahwa, Penggugat II dan Penggugat V menanyakan keberadaan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 kepada BAMBANG DWIANTO (Tergugat III) karyawan Bank Jatim Capem Kalibutih Surabaya akan tetapi jawabannya bahwa sertifikat dibawa oleh JUAN ANTHONIO FRANSCISCO (Tergugat II), dengan menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan langsung kepada orang lain adalah Perbuatan Melawan Hukum dan Cacat Kehendak yaitu tipu muslihat, memanfaatkan ketidak pahaman Penggugat V tentang prosedur pelunasan pinjaman di bank yang memberikan jaminan sertifikat.

Hal 7 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa alasan Bambang (Tergugat III) yang melunasi tunggakan angsuran dan pelunasan adalah JUAN ANTHONIO FRANSISCO, maka semua berkasnya sudah di ambil oleh JUAN ANTHONIO FRANSISCO (Tergugat II). Dalam hal ini Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan penipuan atau mal administrasi dengan menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan kepada pihak lain. penyalah gunaan keadaan dengan memanfaatkan keadaan P-IV yang tidak paham prosedur hukum perbankan mengakibatkan Penggugat V kehilangan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan
22. Bahwa, Penggugat II dan Penggugat V tidak menemukan JUAN ANTHONIO FRANSISCO (Tergugat II) maupun sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan. Hal ini membuat Alm.Soekamto Askan shock, d an jatuh sakit.
23. Bahwa, Penggugat II dan Penggugat V berupaya berkali kali menemui BAMBANG DWIANTO (Terguggat III) di Bank Jatim tidak mendapatkan jawaban, bahkan BAMBANG DWIANTO (Tergugat III) di pindah tugaskan oleh Bank Jatim ke cabang yang lain. Bank Jatim terkesan menghilangkan jejak Tergugat III agar perusahaannya tidak terlihat sudah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum perbankan dengan tidak mengeluarkan hak tanggungan, sebagaimana diatur pasal 1 angka 1 jo pasal 4 ayat 1 undang-undang no 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UU hak tanggungan) Berdasarkan pasal 18 ayat 1 undang undang hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan dan di lepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.

Berdasarkan pasal 22 ayat1 hak tanggungan setelah hak tanggungan dihapus kantor pertanahan mencoret catatan hak tanggungan pada buku tanah, hak atas tanah dan sertifikatnya dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan tersebut akan di tarik dan bersama sama buku tanah hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Pasal 22 ayat 2 undang undang hak tanggungan jika sertifikat hak tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut di catat pada buku tanah hak tanggungan. Permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungannya dihapus karena piutang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau ada pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungannya telah hapus karena piutang yang dijaminakan pelunasannya

Hal 8 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hak tanggungannya telah lunas. Karena prosedur perundang-undangan ini tidak dilakukan oleh Bank Jatim capem Kalibutih Surabaya maka Bank Jatim capem Kalibutih Surabaya telah melakukan perbuatan Melanggar Hukum dan Cacat Kehendak dengan memanfaatkan keadaan Penggugat IV yang tidak paham hukum.

24. Bahwa, Penggugat I dan Penggugat V selalu mendatangi Bank Jatim Capem. Kalibutih Surabaya untuk memperoleh informasi keberadaan BAMBANG DWIANTO (Tergugat III) pun tidak di berikan dengan alasan Bank Jatim Capem Kalibutih Surabaya sudah terjadi pelunasan dan sudah tidak ada hubungan dengan Penggugat V dan Alm Soekamto Askan. Seharusnya Bank Jatim Capem Kalibutih Surabaya menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 kepada Alm.Soekamto Askan dan yang membayar pelunasan haruslah debitor. Meskipun dana untuk melunasi berasal dari orang lain. Yaitu Tergugat II (JUAN ANTHONIO FRANSCISCO) dan perbuatan Tergugat III ini adalah Perbuatan melawan Hukum dengan Cacat Kehendak.
25. Bahwa, keadaan Alm.Soekamto Askan menjadi sakit sakitan, keluarga berkonsentrasi untuk mengurus Alm.Soekamto Askan yang sakit, keluar masuk rumah sakit akibat kejadian hutang di bank jatim yang berakhir lenyapnya sertifikat hak milik (SHM) no. 1567.
26. Bahwa, akhirnya Alm.Soekamto Askan meninggal pada tahun 2017. Penggugat II sebagai anak tertua sangat terpukul dengan kematian papanya dan Penggugat II menjadi tulang punggung ekonomi keluarganya selain Penggugat II juga harus mencukupi kebutuhan keluarganya, dan Penggugat V merantau ke Bali juga dalam keadaan sakit karena depresi memikirkan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan yang lenyap dibawa orang, dan janji pinjaman di bank tidak juga terwujud sampai sekarang.
27. Bahwa pada bulan Mei tanggal 02 tahun 2020 ada orang yang datang mengaku sebagai pemilik rumah Penggugat I dan mengusir keluarga Penggugat I untuk mengosongkan rumah sebagai objek sengketa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Sambiroto VI Blok I/08 RT.005 RW.007 Kel.Sambikerep Kec.Sambikerep Kota Surabaya. Tergugat I tidak dikenal sebelumnya oleh Penggugat I dan Penggugat I tidak ada kehendak untuk menjual rumahnya. Bahkan Tergugat I mengatakan telah membeli rumahnya dan Sertifikat Hak Milik No. 1567 Penggugat I atas nama alm suaminya Soekamto Askan telah beralih nama Tergugat I, Penggugat I binggung karena selama ini Penggugat II dan Penggugat V mencari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan tidak ditemukan. Dan Penggugat I juga dan Penggugat V juga tidak menerima sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 dan hak tanggungan

Hal 9 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

atas nama Alm.Soekamto Askan dari Bank Jatim capem Kalibutuh Surabaya sebagai bentuk pelunasan pinjaman di Bank Jatim dengan jaminan sertifikat hak milik (SHM) no. 1567 atas nama alm suaminya Soekamto Askan. Proses sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan patut di duga di dapatkan dengan tipu muslihat yang telah di rancang Tergugat I, II, III dan IV dengan melanggar undang-undang perbankan mengenai jaminan yang diikat hak tanggungan dan Kepemilikan sertifikat oleh Tergugat II secara sepihak tanpa melalui prosedur perbankan bukti Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dan Cacat Kehendak.

28. Bahwa, orang yang datang adalah Tergugat I dan Kuasa hukumnya. Dan tanpa menunjukkan surat kuasa, kuasa hukum Tergugat I meninggalkan kartu nama agar Penggugat V datang ke kantornya. Bukti bila Tergugat I hanya puas dengan menguasai sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan dan mengabaikan perundang-undangan lainnya mengenai pelepasan hak tanggungan oleh Penggugat I, cukup dengan tipu muslihat yang dirancang T1 T2,T3,T4 sudah menguasai sertifikat Penggugat I atas nama alm Soekamto Askan. Dengan melakukan Perbuatan Melawan Hukum menerbitkan Ikatan Jual Beli no. 29, Kuasa Menjual no. 30 dan pengosongan dengan tipu muslihat sebagai tanda tangan pencairan pinjaman di bank menimbulkan Perbuatan Hukum yang Cacat Kehendak. Dan sudah sewajarnya segala macam perjanjian yaitu Perjanjian Ikatan Jual Beli no. 29, Kuasa Menjual no. 30 dan pengosongan untuk di DIBATALKAN dan BATAL demi hukum, karena perolehannya Melanggar Hukum dan Cacat Kehendak.
29. Bahwa, Penggugat II kebingungan atas peristiwa Tanggal 02 Mei 2020 dengan datangnya Tergugat I dan Kuasa Hukumnya yang mengatakan sudah membeli rumahnya dan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan yang beralih menjadi nama menjadi Tergugat I.
30. Bahwa, Penggugat I panik dan menghubungi Penggugat II. Dan meminta Penggugat V untuk segera pulang dari Sumbawa karena kuasa hukum Tergugat I meninggalkan kartu namanya dan segera menyelesaikan masalahnya.
31. Bahwa, Penggugat I berunding dengan Penggugat V untuk mengembalikan uang pinjaman pelunasan Bank Jatim Capem Kalibutuh Surabaya kepada Kuasa hukum yang namanya tertera di kartu nama yang ditinggalkan.
32. Bahwa, Penggugat V pada tanggal 09 Maret 2020 akhirnya mendatangi kantor Kuasa hukum Tergugat I. Dan menceritakan bahwa dia dan keluarganya tidak ada kehendak atau keinginan menjual rumahnya minta tolong di atur dan bersedia mengembalikan pinjaman pelunasan kepada Tergugat II (JUAN ANTHONIO FRANCISCO).

Hal 10 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bahwa, kuasa hukum Tergugat I berjanji akan mengupayakan, dan menyuruh Penggugat V untuk kembali bekerja di Sumbawa nanti kalau ada kabar di hubungi dan Penggugat V menceritakan kepada Penggugat I bahwa kuasa hukum Tergugat I mau membantu dan menyuruhnya kembali bekerja di Sumbawa.
34. Bahwa, setelah dua hari yaitu tepatnya tanggal 02 Mei 2020 Penggugat V tiba di Sumbawa, kuasa hukum Tergugat I mendatangi rumah Penggugat V dan menyuruh Penggugat V segera pulang, Penggugat V mengatakan keadaan sudah lockdown jadi tidak bisa keluar dari Sumbawa.
35. Bahwa, pada tanggal 30 September 2020 kemudian datang relaas panggilan sidang kerumah Penggugat II dari Pengadilan Negeri Surabaya.
36. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum dengan penyalahgunaan keadaan ini dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV terhadap Penggugat I dan Alm.Soekanto Askan, maka hasil perjanjian hukum yang di terbitkan Perjanjian Ikatan Jual Beli no.29, kuasa menjual no. 30 pengosongan harus diBATALkan dan BATAL demi hukum karena Perjanjian Hukum yang diterbitkan Cacat Kehendak.
37. Bahwa, apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal kehendak tersebut terbentuk secara tidak sempurna dalam Pasal 1321 KUH perdata menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena khilaf atau di peroleh dengan paksaan atau penipuan dan dapat di BATAL kan.
38. Bahwa Cacat Kehendak *WISHGEBREKEN* ATAU *DEFECT OF CONSENT* adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian, cacat kehendak ini adalah tidak sepenuhnya kata sepakat, kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna tersebut karena adanya ancaman / paksaan (*BEDREIGING, DWAM*) : *KEKELIRUAN /KESESATAN/ KHILAFAN (DWALING): PENIPUAN (BEDROG)*, Kesepakatan yang terjadi karena adanya salah satu unsur tersebut disebut kesepakatan yang mengandung Cacat Kehendak dan dapat di BATAL kan. (*VIODABLE/VEMIETIGBAAR*) dan BATAL demi hukum.
39. Bahwa, pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak yang di berikan dalam perjanjian itu bukan di dasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat diberikan karena keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada, dapat di BATAL kan dan BATAL demi hukum.
40. Bahwa, Pasal 1328 KUHPerdata "*Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang di pakai oleh salah satu*

Hal 11 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat, penipuan tidak dapat hanya dikira-kira melainkan harus di buktikan”

41. Bahwa, untuk membuktikan penipuan yang telah di lakukan Tergugat I, II, III dan IV sehingga terbitlah Perjanjian Ikatan Jual Beli no.29, Kuasa Menjual no. 30, pengosongan. Akta jual Beli dan Melakukan perubahan kepemilikan nama dalam sertifikat maka perlu dihadirkan para tergugat dalam persidangan.
42. Bahwa, setelah kronologi pinjaman di Bank Jatim capem Kalibutih Surabaya sampai penyerahan sertifikat Penggugat I atas nama Alm.Soekamto Askan oleh Tergugat III kepada Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum karena Cacat Kehendak, Karena seharusnya sertifikat tersebut diserahkan oleh Bank kepada Debitur lebih dahulu juga pencoretan hak tanggungan karena telah lunas sesuai undang-undang perbankan. Setelah di serahkan kepada Debitur mau di serahkan kepada orang lain itu bukan lagi kewenangan Bank. Perbuatan Tergugat III patut di duga telah melakukan persengkokolan dengan Tergugat II melakukan tipu muslihat dengan melanggar hukum perundang-undangan perbankan dengan tidak menerbitkan hak tanggungan atas nama Alm.Soekamto Askan dan menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) No. 1567 kepada Alm.Soekamto Askan. Dan memanfaatkan keadaan Penggugat V yang tidak paham perundang –undangan, karena tanpa adanya tipu muslihat maka apa yang dikehendaki Tergugat II dan Tergugat III tidak terlaksana. Akibat tipu muslihat Tergugat II dan Tergugat III maka dikuasailah sertifikat Alm. Suami Penggugat I atas nama Alm.Soekamto Askan, sehingga dengan mudah Tergugat II dan Tergugat IV membuat tipu muslihat baru untuk menerbitkan perjanjian hukum yaitu Pengesahan akta jual beli no. 148/2018, Kuasa Menjual no.30, pengosongan oleh notaris Tergugat IV dan balik nama sertifikat atas nama Alm.Soekamto Askan menjadi nama Tergugat I seolah-olah SAH dan TIDAK melanggar hukum.
43. Bahwa, Agar gugatan tidak Illusioner dan sia sia akibat Perbuatan Melawan Hukum yang Cacat Kehendak yang dilakukan Tergugat III yang bertindak untuk dan atas nama Bank Jatim Capem Kalibutih Surabaya beralamat di Jalan Kalibutih no.75 Tembok dukuh Kec.Bubutan Kota Surabaya dengan melakukan tipu daya kepada para penggugat dengan mengenalkan orang yang akan membantu untuk mendapatkan pinjaman ke Bank Lain. Dan dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1567 atas nama Alm.Soekamto Askan langsung kepada Tergugat II (JUAN ANTHONIUS FRANSCISCO) tanpa melalui prosedur Undang-undang perbankan, memBATALkan hak Tanggungan atas nama Penggugat Alm.Soekamto Askan menimbulkan Cacat Kehendak dan

Hal 12 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan Para penggugat. Karena dikuasainya Sertifikah Hak Milik (SHM) no. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan maka Tergugat II (JUAN ANTHONIUS FRANSCISCO) dapat melakukan perbuatan hukum dengan membuat Ikatan Jual Beli No. 29, Kuasa Menjual No. 30 pengosongan dengan bantuan Notaris Alexandra Pudentiana Wigjondigdo (Tergugat IV) dengan mengatakan kepada Penggugat Alm.Soekamto Askan dan istrinya VICKY AISYAH (Penggugat I) tanda tangan di notaris untuk pencairan pinjaman di Bank sehingga Tergugat I dapat membuat perbuatan hukum dengan melakukan Pengalihan nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 1567 atas nama Alm.Soekamto Askan menjadi nama Agung Santoso (Tergugat I) sehingga segala kerugian yang ditimbulkan atas peralihan nama dalam sertifikat menjadi nama Tergugat I menimbulkan kerugian Materiil dan Immateriil kepada Para Penggugat.

1. Penggugat Mengeluarkan biaya untuk mengetahui dan mencari keberadaan JUAN ANTHONIUS FRANSCISCO (Tergugat II)
 2. Kehidupan Keluarga menjadi tidak tenang menimbulkan Stress sehingga Alm.Soekamto Askan menjadi berkali-kali sakit dan harus mengeluarkan biaya pengobatan
 3. Para Penggugat berupaya mencari keadilan dan mengeluarkan banyak biaya.
 4. Alm.Soekamto Askan akhirnya meninggal sehingga wajar bila pihak Para Tergugat secara Tanggung renteng memberikan ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
 5. dan membayar ganti rugi Immateriil sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)
44. Bahwa, untuk menjamin pembayaran kewajiban Para Penggugat secara tanggung renteng berdasarkan putusan Perkara ini dan supaya gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak sia-sia, maka penggugat dengan ini memohon Agar Majelis Hakim Yang Terhormat meletakkan sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan para Tergugat berupa :
1. Bank Jatim Capem Kalibutih Surabaya beralamat di Jl. Kalibutih no. 75 Tembok Dukuh, Kec. Bubutan Kota Surabaya;
 2. Kantor Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo beralamat di Komplek Darmo Square, Jl. Raya Darmo No.54-56, Kec. Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur;
 3. Tempat Kediaman Tergugat I yang beralamat di Dusun Kragan RT/RW 004/004 Kel. Kragan Kec.Kragan Rembang Jawa Tengah;
 4. Tempat Kediaman Tergugat II yang beralamat di Jl. Argopuro No. 69 RT/RW 002/003 Desa Pepelegi Kec.Waru Sidoarjo Jawa Timur;

Hal 13 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa karena gugatan ini timbul dari Perbuatan Melawan Hukum karena Cacat Kehendak yang dilakukan Para Tergugat, maka layak jika Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini di Pengadilan Negeri Surabaya berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 29, Kuasa Menjual No.30, Pengosongan, Akta Jual Beli No. 148/2018, Sertifikat SHM yang telah beralih nama kepada Tergugat I TIDAK SAH, dan di BATALkan dan BATAL demi hukum karena adanya Cacat Kehendak;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena adanya Cacat Kehendak ;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada penggugat ganti rugi materiil sebanyak Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) secara tanggung renteng, yang harus dibayar TUNAI dan seketika kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng kerugian immateriil sebanyak Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan para tergugat berupa :
 - Kantor notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo di Komplek Darmo Square jalan raya Darmo 54-56 Surabaya
 - Kantor cabang pembantu Bank Jatim di jalan Kalibutih no. 75 Tembok dukuh Surabaya
 - Tempat kediaman Tergugat I beralamat di di Dusun Kragan RT/RW 004/004 Kel. Kragan Kec.Kragan Rembang Jawa Tengah
 - Tempat Kediaman Tergugat II yang beralamat di Jl. Argopuro No. 69 RT/RW 002/003 Desa Pepelegi Kec.Waru Sidoarjo Jawa Timur
7. Menghukum Tergugat I, II, Iii Dan IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari kepada para tergugat terhitung sejak Tergugat I,II,III dan IV lalai untuk memenuhi atau melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkrach van gewijsde*);
8. Menghukum Turut tergugat atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya II untuk mematuhi putusan Pengadilan dan mengembalikan sertifikat Alm.Soekamto Askan yang telah beralih atas nama Tergugat I menjadi nama Alm. Soekamto Askan;

Hal 14 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi dan upaya hukum lainnya ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau ;

Jika Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I datang menghadap kuasa hukumnya yang bernama : Irdian Saputra, S.H., M.Hum., 2. Achmad Budiarto, S.H., 3. Indra Irawan, S.H., dan 4. Doni Prasetya, S.H., Para Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum "IRDIAN SAPUTRA, S.H., M.Hum. & PARTNERS", berkantor di Jalan Jl. Jambangan Baru I, Kav. I.A. Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Agustus 2021, Tergugat II dan Tergugat IV tidak datang menghadap dipersidangan tanpa alasan sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya untuk datang menghadap dipersidangan, Tergugat III datang menghadap sendiri, sedangkan Turut Tergugat datang menghadap kuasa hukumnya yang bernama : Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh, Ghufon Munif, SH., Hariyanto, SH., Arief Budi Setiawan, ST., dan Agus Zaenuri, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2021 No. 4136/SKK/35.78/VIII/2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan agar persengketaan diantara mereka diselesaikan dengan perdamaian melalui Hakim Mediator yang bernama I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, SH., akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, maka persidangan diteruskan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isi gugatan tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam persidangan dengan acara pengajuan jawaban, Tergugat III tidak pernah datang menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya untuk datang menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 06 Desember 2021, dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI;

A. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT NE BIS IN IDEM;

01. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara yang sama pernah diajukan oleh Tergugat I dalam perkara yang diputus dan mempunyai kekuatan hukum

Hal 15 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



tetap (in kracht van gewijsde) oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Juni 2021 Nomor : 915/Pdt.G/2020/PN.Sby.;

02. Bahwa dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap a quo, Tergugat I telah mengajukan permohonan untuk pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang berkekuatan hukum tetap, dan hal tersebut tertuang dalam klausul Pasal 5, Perjanjian Ikatan Jual Beli, Nomor 2, Tanggal 21-12-2016, yang berbunyi: "Pihak kesatu dengan ini menerangkan, bahwa apa yang dijual belikan dalam akta ini dalam keaduan dihuni oleh Pihak Kesatu, sehingga pihak kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diei terhadap Pihak Kedua untuk segera mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni menyerahkan tanah dan bangunan beserta kunci-kuncinya kepada Pihak Kedua, Persil di Jalan Sambiroto VI-T14 Surabaya saat ini berubah menjadi Jalan Sambiroto VI-I/8 Surabaya, selarnbat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung dan ditandatanganinya Akta ini";
03. Bahwa adapun Putusan Pengadilan Negeri Surabaya a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi pihak Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Miik, No. 1567/Kel. Sambikerep, Gambar Situasi, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis atas nama Penggugat (Agung Santoso) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambi Kerep Kota Surabaya, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jl. Sambiroto VI;
 - Sebelah Timur : Rumah Bp. Agung;
 - Sebelah Selatan : Rumah Kosong;
 - Sebelah Barat : Rumah milik Bp. Yogi;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis a/n. Penggugat (Agung Santoso);

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat :

Hal 16 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 29, tanggal 21 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Alexandra Pudentina Winjodigdo,S.H. / Turut Tergugat I;
- 4.2. Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 30, tanggal 21-12-2016 dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I (Alexandra Pudentiana Wignjodigdo,S.H) selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta tanah;
- 4.3. Akta Jual Beli No. 148 / 2018, tanggal 15 Nopember 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Alexandra Pudentiana Wignjodigdo,S.H.) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 4.4. Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, Gambar Situasi, Tanggal 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis atas nama AGUNG SANTOSO diterbitkan tanggal 19-5-1987 oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I/Turut Tergugat II;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah / rumah diatasnya yang terletak di Jl. Sambiroto 6, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambi Kerep Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis a/n. Penggugat / Agung Santoso yang diterbitkan tanggal 19-5-1987 oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I / Turut Tergugat II, tertulis a/n. Agung Santoso, selanjutnya menyerahkan kepada Penggggat dalam keadaan kosong dan aman, bilamana perlu pengosongan tersebut dengan bantuan alat negara sebagaimana seharusnya, dan atau setelah putusan ini dibacakan / diucapkan / setidaknya-tidaknnya setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya,
DALAM REKONPENS I :
 - Menolak gugatan Para Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;DALAM KONPENS I DAN DALAM REKONPENS I:
 - Menghukum Para Penggugat Rekompensi / Para Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.565.000.- (tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);
04. Bahwa ditegaskan ne bis in ideni dalam Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan a quo memperoleh kekuatan hukum tetap,

Hal 17 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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 dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karenanya terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. Adapun ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata syarat-syarat (syarat kumulatif) yang termuat di dalamnya, yakni :

- 1.) apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- 2.) terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 3.) perkara yg disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dg tuntas;
- 4.) subjek atau pihak yang berperkara adalah sama; dan
- 5) obyek yang digugat adalah sama

05. Bahwa selain daripada itu substansi perkara Nomor : 915/Pdt.G/2020/PN.Sby, dalam gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dimana gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi pada amar putusan perkara a quo disebutkan "DALAM REKONPENSI" : "Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya.", (vide, Putusan No. 915/Pdt.G/2021/PN.Sby., Halaman 52) adalah sama dengan perkara No. 725/Pdt.G/2021/PN.Sby., artinya apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan dan telah dijatuhkan putusan terhadap perkara tersebut, maka tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali (vide, Pasal 1917 KUHPdt.). Hal tersebut bersesuaian dengan beberapa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memutus perkara "NE BIS IN IDEM", yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan: "Hakikat dan asas hukum ne bis in idem adaiah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan: "Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dlm subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem";
- Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan: "Karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta maka gugatan penggugat tidak dapat diterima. ";
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan: "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama

Hal 18 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.";

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan: "Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.";

06. Bahwa secara ex officio Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa, memutuskan perkara a quo pada pokok perkara mengenai perkara serupa yang pernah diputus dimasa lalu, secara hukum dan yurisprudensi MARI maupun SEMA No. 12 tahun 2012, haruslah melakukan putusan sela (Interim Measure) sebelum memeriksa pokok perkara (vide, SEMA RI, Nomor 3 tahun 2002 tentang "Nebis In Idem" Jo. SEMA RI No. 7 Tahun 2012 tentang "Nebis In Idem");

07. Bahwa perkara No.275/Pdt.G/2021/PN.Sby. apabila diteliti telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1917 KUIHPdt. Jo. beberapa Yurisprudensi tetap MART jo. SEMA RI, karena sudah pernah diperkarakan dan sudah ada putusan berkekuatan hukum tetap, putusan bersifat positif, subyek/pihak sama dan objek gugatan juga sama dg perkara No. 725/Pdt.G/2021/PN.Sby. adalah sama dengan perkara No.915/Pdt.G/2020/PN.Sby.;

08. Bahwa meskipun dalam perkara a quo ada penambahan Pihak Penggugat II maupun Tergugat II dan Tergugat III, namun gugatan Para Penggugat secara substantif adalah sama dengan perkara terdahulu, karena gugatan Para Penggugat telah diformulasi dgn melanggar ketentuan asas nebis in idem, karena keseluruhan persyaratan diatas telah dipenuhi dalam perkara ini, mohon dg hormat Majelis Hakim memeriksa perkara No.275/ Pdt.G/ 2021/ PN.Sby memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena nebis in idem;

09. Bahwa secara praktek penanganan perkara Nebis In Idem telah diatur dalam Rumusan Kamar Perdata Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 7 Tahun 2012 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan azas Nebis In Idem, disebutkan : "Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUIFPdt. Majelis kasasi dapat menganggap sebagai Ne Bis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status obyek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu; Dengan demikian gugatan Para Penggugat demikian itu tidak dapat diterima;

Hal 19 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

10. Bahwa Ne Bis In Idem adalah prinsip hukum yang berlaku dalam hukum perdata prinsip ini mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya artinya sebuah gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat mengandung Ne Bis In Idem, maka gugatan Para Penggugat yang demikian haruslah tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
11. Bahwa gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan atas sangkalan / Jawaban dan Tergugat I tersebut pada poin 01 sampai dengan poin 10 secara terang benerang dan jelas-jelas telah memenuhi pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata jo. Yurisprudensi tetap MARI jo. SEMA RI (SEMA Nomor 3 tahun 2002, SEMA RI jo. SEMA Nomor 7 tahun 2021), sehingga gugatan yang demikian itu haruslah tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

B. TENTANG GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUR LIBEL;

01. Bahwa gugatan para Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut III, dan Tergugat IV adanya cacat hukum, sedangkan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah hubungan hukum perjanjian yang berawal dan adanya kesepakatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1324 KUH Perdata, disebutkan : "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."; Menurut Abdul R Saliman, wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, selanjutnya menurut J Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya, sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah :
 1. Ada perjanjian oleh para pihak;
 2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
 3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Hal 20 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian di atas senyatanya yang terjadi antara Penggugat I dan Tergugat I adalah berawal dan perjanjian, bahkan Tergugat I tidak melaksanakan substansi dan perjanjian yang disepakati bersama dan dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur maupun debitur tidak atau lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.

02. Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam petitumnya pada poin 3 menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena adanya cacat kehendak semakin tidak jelas (obscur libel);

03. Bahwa gugatan Para Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang tidak dirinci dan dijelaskan akibat kerugian materil maupun immateriil pada Tergugat I, seharusnya Para Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud dan pada petitumnya kepada Tergugat I yang telah merugikannya dan tidak sepatitannya Tergugat I diwajibkan untuk bertanggungjawab mengganti kerugian dimaksud. Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

04. Bahwa keharusan posita Para Penggugat harus konsisten dgn petitum tampaknya antara Positum dan Petitum bertolak belakang, sebagaimana ditentukan dalam Yurisprudensi MARI No.67/K/Sip/1975, Tgl. 13 Mei 1975 menegaskan: "Bahwa karena petitum tidak sesuai dgn dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan". Jadi walaupun Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan yang nyata-nyatanya petitumnya tidak sesuai atau bertentangan dengan dalil-dalil gugatan, maka MARI akan membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tersebut. Pendirian yang demikian ditegaskan kembali dalam Yurisprudensi MARI No.28 K/Sip/ 1973, Tgl 15-11-1975 disebutkan : "karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum gugatan harus ditolak"; Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka terbukti dan meyakinkan bahwa gugatan Para Penggugat kabur (obscur libel). Oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

C. TENTANG GUGATAN TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING;

Hal 21 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

01. Bahwa dalam dalilnya Penggugat I / Para Penggugat menyatakan dirinya merupakan pemilik atas objek tanah / bangunan rumah yang disengketakan yang senyatanya telah dibeli oleh Tergugat I, berdasarkan :

4.1. Akta Pengikatan Ikatan Jual Beli, No. 29, Tanggal 21-12-2016;

4.2. Akta Kuasa Menjual, No. 30, Tanggal 21-12-2016;

4.3. Akta Jual Beli, No. 148/2018, Tanggal 15-11-2018;

dibuat dan di hadapan Tergugat IV / ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO Notaris / PPAT di Surabaya. Oleh sebab itu hubungan hukum yang terjadi hanya antara Penggugat I dan Tergugat I, karenanya "perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya", adapun Tergugat II, III, IV dan V tidak ada hubungan hukum dg Tergugat I;

02. Bahwa sejak adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT atas obyek sengketa maka Penggugat I/Para Penggugat tidak mempunyai legal standing menggugat Tergugat I atas objek sengketa, karenanya antara Penggugat I dan Tergugat I menurut hukum tidak memiliki hubungan hukum lagi;

03. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat I / Para Penggugat dan Tergugat I, maka Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat Tergugat I. Sebab dalam Hukum Formil dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung R.I dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan: "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";

04. Bahwa karena Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Para Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat formil, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

II. DALAM KONVENSI ::

Dalam Pokok Perkara;

01. Bahwa gugatan Para Penggugat pada poin 1, poin 2 dan poin 3 tidak merubah putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) artinya walaupun Penggugat II sudah menikah dan tidak dalam satu Kartu Keluarga tidak dapat menganulir putusan a quo, karena Penggugat II bukanlah pemilik atas obyek sengketa dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I dalam perkara No. 915/Pdt.G/2020/PN.Sby., hal tersebut dibenarkan dalam hukum formil;

02. Bahwa demikianpun dalil gugatan Para Penggugat pada poin 4, 5 dan 6 tidak ada korelasinya dengan jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan dihadapan Tergugat IV yaitu antara Penggugat I dan Alm. Soekanto Asnari/suami Penggugat

Hal 22 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

I dgn Tergugat I secara tegas disebutkan dalam Akta PIJB, No. 2, Tgl. 21-12-2016 berbunyi: "Tuan SOEKAMTO ASNAN, lahir di Surabaya, pada tgl 10-12-14, WNI, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. 6, Blok I /08, Surabaya, ..., Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yg sah, yg turut menghadap saya, Notaris, yaitu Ny. VICKY AISYAH/Penggugat I, bertempat tinggal sealamat dengan suaminya tersebut di atas.....PIHAK PENJUAL. ";

03. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 7 sampai dengan poin 26 adalah dalil yang dibuat-buat dan harus dibuktikan, hal itu diluar pengetahuan Tergugat I / selaku pembeli yang beritikad baik dan tidak perlu Tergugat I tanggapi;

04. Bahwa tidak benar kalau Penggugat I mendalilkan tidak pernah menjual rumahnya yang terletak di Jl. Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005/RW. 007, Kel. Sambikerep, Kec. Sambi Kerep Kota Surabaya bersertifikat hak milik / SHM No. 1567, atas nama Sekamto Asnan kepada Tergugat I dan tidak dikenal sebelumnya oleh Penggugat I, dan benar adanya SHM a quo telah beralih tertulis atas nama Tergugat I (AGUNG SANTOSO) berdasarkan Akta PIJB, Nomor 29, tanggal 21-12-2016, dan Akta Kuasa Menjual, Nomor 30, tanggal 21-12-2016 dibuat dan dihadapan Tergugat IV yang pada saat penandatanganan Akta-Akta aqu o telah dilakukan Pembayaran dan atau pelunasan atas obyek sengketa, sebagaimana tertuang dalam Klausula Pasal 1, Akta PIJB, Nomor 29, tanggal 21-12-2016, berbunyi: "Harga jual beli berikut tersebut di atas berikut dengan pengosongannya telah saling disetujui oleh para pihak dengan harga sebesar Rp.350.000.000,00 (tiga ratus Jima puluh juta rupiah). Pihak Kesatu menerangkan bahwa pada saat ditandatangani akta mi telah menerima dan Pihak Kedua uang sebesar Rp.350.000.000,000 (tiga ratus Jima puiuh juta rupiah) dan untuk penenimaan uang mana akta ini berlaku juga sebagai kuitansinya yang sah dan sempurna bagi kepentingan Pihak Kedua." ; Adapun dalil Penggugat II dan Penggugat V mengatakan mencari sertifikat hak milik (SHM) Nomor 1567 atas nama Soekamto Asnan tidak ditemukan adalah dalil yang dipaksakan dan dibuat-buat senyatanya oleh Tergugat II telah diserahkan kepada Aim. Soekamto Asnan dan Penggugat V oleh Tergugat III pada tanggal 16 Februari 2016 berdasarkan Bukti Surat Terima Agunan, Tanah / Tanah dan bangunan, No. 001/BSTA/MKR-KBTH/Februari 2016, tanggal 16 Februari 2016, artinya pada saat terjadinya transaksi jual beli yang dibuat dan dihadapan Tergugat IV yang hadir dan bertemu langsung dengan para pihak in casu Soekamto Asnan dan Penggugat I / selaku Penjual dengan Agtmg Santoso / selaku Pembeli untuk menandatangani Akta-Akta a quo, dan adapun Sertifikat hak Milik / SHM telah diserahkan kepada Tergugat IV yang diketahui oleh Penjual dan Pembeli untuk ditindaklanjuti pembuatan Akta Juai Beli,

Hal 23 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan untuk balik nama ke atas nama Tergugat I melalui Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli a quo (vide, Akta Jual Beli, No:148/2018, Tanggal 15 November 2018);

05. Bahwa Tergugat I menolak dengan keras tuduhan Penggugat II dan Penggugat V terhadap Tergugat I adanya tipu muslihat yang telah dirancang dengan Tergugat II, III dan IV dengan melanggar Undang Undang Perbankan mengenai jaminan yang diikat hak tanggungan dan kepemilikan sertifikat oleh Tergugat II secara sepihak tanpa melalui prosedur Perbankan adalah dalil yang dipaksakan, dan dibuat-buat tanpa landasan hukum sama sekali;
06. Bahwa tidak benar kalau Tergugat I dan kuasanya meninggalkan kartu nama kepada Penggugat V agar datang di kantornya, dan tidak benar kalau Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Para Penggugat / Penggugat V pernah menerbitkan Ikatan Jual Beli, Nomor 2, dan Kuasa Menjual Nomor 30 dengan tipu muslihat untuk dibatalkan dan batal demi hukum karena perolehannya cacat kehendak adalah dalil yang paksakan dan tidak jelas (obscur libel) serta tidak mendasar sama sekali;
07. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 29 sampai dengan poin 34 tidak benar dan mengada-ngada serta dipaksakan dan hal ini perlu pembuktian, adapun dalil Poin 35 tidak perlu Tergugat I tanggap karena relaas panggilan sidang dalam perkara perdata menjadi domain juru sita Pengadilan Negeri Surabaya;
08. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 36 diulang-ulang dan sudah Tergugat I tanggap atau sangkal pada Jawaban / sangkalan sebelumnya, dan adapun dalil Para Penggugat pada poin 37 sampai dengan poin 42 menggunakan ketentuan Pasal 132 dan Pasal 1328 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, perlu pembuktian dan harus dibuktikan, dan tidak hanya berdasarkan teori atau normatif saja untuk pembatalan suatu Akta Notariil dan / atau Pejabat Pembuat Akta tanah, in casu : baik yang dibuat oleh Pejabat Umum maupun yang dibuat oleh Badan atau Pejabat Instansi Pemerintah yang berwenang (in casu : Keputusan Tata Usaha Negara/KTUN);
09. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin 43 mengenai tuntutan kerugian Materiil dan Immateriil tidak beralasan hukum haruslah ditolak, karena proses terjadinya jual beli atas obyek sengketa antara Soekanto Asnan atas persetujuan dari Penggugat I istri Soekanto Asnan / selaku Penjual dengan Tergugat I / selaku Pembeli telah dilakukan dengan baik dan benar (prosedural) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni UU No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

Hal 24 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014, berbunyi : "Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yg diharuskan oleh peraturan per-UU-an dan/atau yg dikehendaki oleh yg berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, men yimpan Akta, memberikan grosse, salman dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang undang.";
 - Pasal 7 (1) PP No. 24 Tahun 2016, yang berbunyi: "PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris.";
 - Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, yang berbunyi : "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegia tan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.";
 - Pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahim 1998, yang berbunyi : "Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ada lah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbrenge); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.";
 - Pasal 3 ayat (1) PP No.37 Tahun 1998, yang berbunyi: "Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalani Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.";
- Dengan demikian jual beli a quo telah memenuhi persyaratan (Vide, Pasal 1320 dan 1338 KUHPdt.) artinya prinsip atau asas hukum merupakan dasar bagi hukum dalam jual beli dan / atau perjanjian jual beli, karena prinsip-prinsip atau asas-asas fundamental adalah prinsip atau asas konsensualitas di mana persetujuan-persetujuan dapat teijadi karena persesuaian kehendak (konsensus) para pihak, dan asas konsensualitas yang terdapat dalam Pasal 1320 KHPdata jo. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Jadi pada dasarnya berdasarkan asas koncensualitas, maka perjanjian dianggap sudah terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (consensus) dan pthak-pihak. Prinsip atau asas "kekuatan mengikat persetujuan" menegaskan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan, sehingga merupakan ikatan

Hal 25 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak satu sama lain. Maka menurut hukum perdata dalam asas kekuatan mengikat diatur dan ditentukan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.";

Sehingga menurut hukum jual beli antara Soekamto Asnan dan Penggugat I dengan Tergugat I haruslah dilaksanakan dan ditaati oleh para pihak;

10. Bahwa tuntutan dan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV yang dimohonkan oleh Para Penggugat hanyalah isapan jempol belaka, dan tidak berdasarkan hukum, maka menurut hukum tuntutan maupun sita jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan haruslah ditolak seluruhnya;

11. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daads) yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat dalam perkara ini pernah diajukan gugatan oleh Tergugat I dalam perkara dan telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), maka Tergugat I melalui Ketua / Majelis Hakim

12. Bahwa Penggugat mendalilkan dengan dasar bukti-bukti otentik tidak terbantahkan sebagaimana bantahan-bantahan Tergugat I sebagaimana diuraikan di atas, sehingga dalil / alasan-alasan Penggugat pada angka I sampai dengan angka 14 tidak beralasan hukum dan gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard).

III. DALAM REKONVENSI;

01. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi, menjadi Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat dalam Konvensi menjadi Para Tergugat Rekonvensi;

02. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi;

03. Bahwa apa yang diuraikan / dikemukakan dalam jawaban Konvensi, mohon dianggap dan dipandang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;

04. Bahwa Penggugat I Rekonvensi sebagai Pembeli (Pihak Kedua) dan Tergugat I Rekonvensi sebagai Penjual (Pihak Pertama) telah membuat dan menandatangani Akta Perjanjian berupa:

4.1. Akta Pengikatan Ikatan Jual Beli, No. 29, Tanggal 21-12-2016;

4.2. Akta Kuasa Menjual, No. 30, Tanggal 21-12-2016;

4.3. Akta Jual Beli, No. 148/2018, Tanggal 15-11-2018;

Hal 26 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

dibuat dan di hadapan Tergugat IV / ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO
Notaris / PPAT di Surabaya;
selanjutnya disebut "Peijanjian";

05. Bahwa Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dengan Aim. Soekamto Asnan (Suami Tergugat I Rekonvensi) / Tergugat I Rekonvensi selaku pihak di dalamnya telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata jo. Pasal 1338 KUHPerdata;

06. Bahwa berdasarkan Pasa1 11 Perjanjian, terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi Tergugat Rekonvensi telah sepakat mengenai Perjanjian dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi memilih tempat tiriggal yang tetap dan seumumnya pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo;

07. Bahwa adapun yang menjadi objek jual beli a quo yang juga sekaligus menjadi objek dalam perkara adalah tanah/bangunan rumah sebagaimana dalam SHM, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis a/n. Penggugat/ AGUNG SANTOSO dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Ji. Sambiroto VI;
- Sebelah Timur : Rumah Bp. Agung;
- Sebelah Selatan : Rumah Kosong;
- Sebelah Barat : Rumah milik Bp. Yogi;

terletak di Jalan Sambiroto VI-14, Surabaya saat ini berubah menjadi Jalan Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut "Tanah dan Bangunan Rumah" disebut juga "Obyek Sengketa";

08. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli diketahui objek tanah/bangunan rumah sebagaimana dimaksud di atas, pihak Penjual / Tergugat I Rekonvensi dan suaminya (Alm. Soekamto Asnan) telah membuat dan memberikan SURAT KUASA (KUASA UNTUK MENJUAL) kepada Penggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akta No. 30, Tg1. 21-12-2016, dengan demikian surat kuasa a quo tidak dapat dicabut kembali atau menjadi batal atau berhenti / dihentikan oleh Tergugat I Rekonvensi tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dan Penggugat Rekonvensi, dan juga tidak dapat batal/ berhenti karena terjadi peristiwa yang disebut dalam Pasal 1813 KUHPdt., karcna kuasa aquo merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisahkan dan akta mi, dan tanpa kuasa a quo tidak akan dibuat dan/atau diadakan Perjanjian a quo, sebagaimana diatiir dan dinyatakan dalam Klausula Pasal 8 Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 30,

Hal 27 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

Tg1 21-12-2016 yang dibuat / dihadapan Tergugat V adalah sah dan mengikat secara hukum;

09. Bahwa selain itu dalam Perjanjian juga dinyatakan Tergugat I Rekonvensi sebagaimana dituangkan dalam Klausula Pasal 2, Akta PIJB No. 2, Tgl. 21-12-2016 dengan secara tegas dinyatakan, sebagai berikut:

"Pihak kesatu menanggung kepada pihak kedua:

- a. Bahwa pihak kesatu adalah satu-satunya pemilik sah tanah yang dijualbelikan dalam akta ini;
- b. Bahwa apa yang dimaksud saat ini bebas dan sitaan dan sengketa, serta tidak diberati dengan beban apapun;

Oleh karenanya pihak kesatu menjamin bahwa pihak kedua tidak akan mendapat suatu gugatan atau tuntutan dan pihak manapun dan bilamana terjadi tuntutan dan / atau gugatan mengenai hal-hal tersebut, pihak kesatu diharuskan menyelesaikan segala persoalan dengan sabaik-baiknya dengan biaya pihak kesatu sendiri.";

Selanjutnya, Klausula pasal 3, disebutkan :

"Dengan ditanda tangannya PIJB ini, maka pihak kesatu sudah tidak berhak lagi untuk memakainya sebagai jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apa pun juga meinberikan hak apa pun atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada pihak lain, sedang bilamana dilakukan, maka tindakan itu adalah tidak sah batal secara hukum..";

10. Bahwa berdasarkan Akta No. 29 dalam yang pada substarisinya Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat bahwa harga penjualan dan pembelian tanah/bangunan dalam Klausula Pasa1 1, Akta PIJB, Nomor: 29, tanggal 21-12-2016, berbunyi : "Harga jual beli berikut tersebut di atas berikut dengan pengosongannya telah saling disetujui oleh pam pihak dengan harga sebesarRp. 350.000.000,000 (tiga ratus lima puluhjuta rupiah). Pihak Kesatu menerangkan bahwa pada saat ditandatangani akta mi telah men erima dan PihakKedua uangsebesarRp. 350.000.000,000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan untuk penerimaan uang mana akta mi berlaku juga sebagai kuitansinya yang sah dan sempurna bagi kepentingan Pihak Kedua";

11. Bahwa sehubungan dengan Perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, ternyata Tergugat I Rekonvensi bersama-sama dengan suaminya (Alm. Soekamto Asnan) telah menandatangani sejumlah Akta-Akta, yakni:

- 4.1. Akta Pengikatan Ikatan Jual Beli, No. 29, Tanggal 21-12-2016;
- 4.2. Akta Kuasa Menjual, No. 30, Tanggàl 21-12-2016;
- 4.3. Akta Jual Beli, No. 148/ 2018, Tanggal 15-11-2018;

Hal 28 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dan di hadapan Tergugat IV / ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO
Notaris / PPAT di Surabaya;

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah melakukan kewajibannya dengan baik dan benar kepada suami dan Tergugat I Rekonvensi, yakni melakukan pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati dalam Perjanjian, akan tetapi Tergugat I Rekonvensi sampai diajukannya gugatan oleh Penggugat Rekonvensi dan telah berkekuatan hukum tetap masih saja menguasai dan menempati obyek sengketa, dan malahan Para Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi pada Pengadilan negeri Surabaya adalah perbuatan yang melawan atau melanggar hukum;
13. Bahwa dengan dilaksanakannya kewajiban Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli berdasarkan Perjanjian, maka kedudukan Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli adalah pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi kepentingannya oleh hukum sebagaimana dimaksud dan ditegaskan dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia - yakni:
 - 13.1. Yurisprudensi Tetap MA RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958 yang menyatakan : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi danjualbeli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
 - 13.2. Yurisprudensi Tetap MA RI Tanggal 23 September 1975 Nomor 52 K/Sip/1975 yang menyatakan: "Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur";
 - 13.3. Yurisprudensi Tetap MA RI Tanggal 15 April 1976 Nomor 1237 K/Sip/1973 yang menyatakan: "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
 - 13.4. Yurisprudensi Tetap MA RI tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan : "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hokum";
14. Bahwa sejak ditanda tangarinya PIJB dan telah diterbitkan SHM tertulis atas narna Penggugat Rekonensi sampai dengan saat ini Para tergugat Rekonvensi tetap membandel dan tidak mengindahkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, namun sangat disayangkan Para Tergugat Rekonvensi menolak alias tidak pernah mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Perjanjian;
15. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah melakukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Surabaya, dan telah berkekuatan hukum tetap (inkraht van gewijsde) tidak juga dengan sukarela menyerahkan obyek sengketa, hingga sampai saat ini Para Tergugat Rekonvensi tetap menolak, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi

Hal 29 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan atau melanggar hukum, hal ini terbukti sampai saat ini Para Tergugat Rekonvensi masih tetap mengajukan gugatan perdata terhadap Penggugat Rekonvensi;

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka terbukti Penggugat / Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum (*onrecht matige daads*) terhadap Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan tidak dilakukan pemenuhan kewajibannya selaku Penjual Rekonvensi berdasarkan Perjanjian dan Para Tergugat Rekonvensi menempati dan menduduki tanah/rumah bangunan tanpa alas hak yang sah;

17. Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan suami/Tergugat I Rekonvensi adalah sah, maka hak Penggugat Rekonvensi untuk mendapatkan tanah/bangunan rumah yang merupakan objek dan jual beli tersebut adalah kewajiban Tergugat I Rekonvensi untuk menyerahkan tanpa syarat dan/atau untuk melakukan pengosongan secara sukarela, dikarenakan keabsahan jual beli sudah bersesuaian dengan ketentuan peraturan perundangan yg berlaku:

17.1. Pasal 1457, berbunyi: "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diei untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.";

17.2. Pasal 1458, berbunyi: "Jual beli itu dianggap sudah terfadi ant ara kedua bela/i pihak, seketika setelah orang-orang mi mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, nieski pun bendanya belum diserahkan mau pun harganya belum dibayar.";

17.3. Yurisprudensi MARI, No.952 K/Sip/1974,Tgl. 27 Mei 1975, menyatakan: "Jual Beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPdt.";

18 Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1267 KUHPdt. menentukan: "Pihak thd siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pthak yg lain untuk memenuhi perjanjian ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga." Maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua/Majeis Hakim untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi memenuhi/ melaksanakan Perjanjian atas obyek sengketa untuk dikosongkan dan diserahkan tanpa syarat kepada Penggugat Rekonvensi, apabila Para Tergugat Rekonvensi tetap menolak dengan sendinmnya Penggugat Rekonvensi tetap melakukan eksekusi pengosongan atas tanah / rumah a quo melalui Pengadilan Negeri Surabaya;

19. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas tanah / bangunan rumah yang sampai sekarang masih ditempati oleh Para Tergugat

Hal 30 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi tanpa adanya alas hak yang sah, maka Para Tergugat Rekonvensi dapat dikaulifisir melakukan Perbuatan Melawan atau Melanggar Hukum (onrechtmatige daads) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Menurut Moegni Djodirdjo "Melawan" itu sudah termasuk pengertian perbuatan yang bersifat aktif maupun pasif artinya seseorang dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka nampaklah dengan jelas sifat aktif dan istilah melawan tersebut. Sebaliknya kalau seseorang dengan sengaja tidak melakukan sesuatu atau diam saja padahal mengetahui bahwa sesungguhnya harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain atau dengan lain perkataan bersikap pasif saja, bahkan enggan melakukan kerugian pada orang lain, maka telah "Melawan" tanpa harus menggerakkan badannya (sifat pasif daripada istilah melawan);

20. Bahwa dengan adanya tuduhan yang tidak berdasarkan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi merupakan perbuatan melanggar atau melawan hukum (onrechtmatige daads) , dan terlebih lagi Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi telah melaporkan Penggugat Rekonvensi pada Polrestaes Kota Surabaya, dengan menfitnah Penggugat Rekonvensi melakukan perbuatan curang dengan tipu muslihat yang telah dirancang Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dalam gugatan (Posita) Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi pada poin 27 dan poin 28 dalam posita gugatannya adalah dalil yang tidak benar, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi berkewajiban memberikan ganti rugi baik materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi, karena tindakan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi berupa:

Materiil:

Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli yang sah dirugikan secara materiil, dipanggil Penyidik Polrestaes Surabaya dengan menggunakan biaya operasional bolak-balik menggunakan jasa advokat dalam perkara pidana, dan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Surabaya sebesar Rp.500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah);

Immateriil:

Sejak adariya panggilan di Polrestaes Surabaya dalam pengaduan perkara pidana dan adanya gugatan perdata oleh Para Tergugat Rekonvensi pada Pengadilan negeri Surabaya sangat meresahkan Penggugat Rekonvensi baik fisik

Hal 31 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun psikologis dan dampaknya terhadap keluarga dan rekan atau masyarakat dimana Penggugat Rekonvensi berdomisii, maka atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut jika dihitung dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000.00 (satu milyar rupiah);

21. Bahwa seluruh kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000.- + Rp. 1.000.000.000.- = Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), untuk menjamin terpenuhinya gugatan Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi mohon agar sebuah barang bergerak segala perabotannya barang tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Sambiroto VT, Blok 1/08, RT. 005/RW.007, Kel. Sambikerep, Kec. Sambikerep Kota Surabaya, dikenakan sita jaminan. Oleh karena perbuatan Para Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum, menurut Dr. Munir Fuady, SH.M.H. LL.M, harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPPdt.: 1). Adanya suatu perbuatan; 2). Perbuatan tsb melawan hukum; 3). Adanya kesalahan dan pihak pelaku ; 4). Adanya kerugian bagi korban; 5). Adanya hubungan kausal antara perbuatan dg kerugian (vide, dlm bukunya, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, hlm.168);

22. Bahwa mengingat Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas persil di Jl. Sambiroto VI-14, Surabaya berubah menjadi Jl. Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005/RW.007, Kel. Sambikerep, Kec. Sambikerep Kota Surabaya, batas-batas:

- Sebelah Utara : Jl. Sambiroto VI;
- Sebelah Timur : Rumah Bp. Agung;
- Sebelah Selatan : Rumah Kosong;
- Sebelah Barat : Rumah milik Bp. Yogi;

Sebagaimana dimaksud dalam SHM, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 191-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertuiis atas nama Penggugat (AGUNG SANTOSO), sehingga agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dimana terdapat kekhawatiran yang mendesak (urgent) Para Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi putusan Provisionil maupun gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua/Majelis Hakim mengabulkan Provisionil dan meletakkan sita jaminan (conseroatoir beslag) atas tanah/bangunan rumah yg akan diajukan Penggugat Rekonvensi kemudian terpisah dan gugatan ini;

23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat I Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, oleh karena itu sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Surabaya mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

VI. PUTUSAN PROVISI :

Hal 32 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini nantinya dapat dilaksanakan dan atau putusan eksekutorial, maka perlu diletakkan smta jaminan atas harta benda Para Tergugat Rekonvensi / Para Pengugat Konvensi;
2. Bahwa gugatan ini didaftarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi atas obyek sengketa berupa tanah / bangunan rumah yang masih dalam penguasaan atau dihuni oleh Para Tergugat Rekonvensi sampai sekarang dan terus berlangsung yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat Rekonvensi ajukan permohonan provisi;
3. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun SEMA, No. 3 Tahun 2002 jo. SEMA, No. 4 Tahun 2001 tentang serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas yang menunjukkan sifat darurat (urgensi) perkara a quo, sebelum perkara disidangkan mohon dalam satu acara singkat (kort geding) ditetapkan satu PUTUSAN PROVISI yang memutus dan menetapkan sbb.:
 - a. Gugatan Para Tergugat Rekonvensi / Para Pengugat Ne Bis In idem, sebagaimana ketentuan diatur dalam Pasal 117 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana telah diuraikan di atas;
 - b. Menolak atau setidak-tidaknya gugatan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat untuk seluruhnya;
5. Atas dasar dalil dan alasan a quo maka cukup beralasan bilamana Majelis Hakim mengabulkan tuntutan Provisi ini, semata-mata untuk menjamin adanya pelaksanaan peletakan eksekusi pengosongan atas obyek sengketa yang berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Provisi Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;

Hal 33 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah Pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan berlaku sah dan mengikat:
 - 5.1. Akta Pengikatan Ikatan Jual Beli, Nomor 29, Tanggal 21-12-2016;
 - 5.2. Akta Kuasa Menjual, Nomor 30, Tanggal 21-12-2016;
 - 5.3. Akta Jual Beli, Nomor 148/2018, Tanggal 15-11-2018;dibuat dan di hadapan Tergugat IV / ALEXANDRA PUDENTIANA WIGNJODIGDO / Notaris / PPAT di Surabaya;
6. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan atau melariggar hukum terhadap Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian baik Materiil dan Immateriil seluruh kerugian Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 500.000.000.- + Rp. 1.000.000.000.- = Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar. linici ratus juta rupiah), dan untuk menjamin terpenuhinya ganti kerugian tersebut, Penggugat Rekonvensi mohon agar sebuah barang bergerak atau segala perabotaimya, barang tidak bergerak milik Para Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Sambiroto VI-14, Surabaya berubah menjadi Jl. Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005/RW.007, Kel. Sambikerep, Kec. Sambikerep Kota Surabaya, diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi sejak putusan dibacakan atau putusan ml berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde verklaard);
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi untuk memenuhi dan melaksanakan Perjanjian sesuai yang disepakati dalam Akta Nomor 29, Tanggal 21-12-2016 sebagaimana dalam Kiusula Pasal 15 yakni untuk menyerahkan persil di Jalan Sambiroto VI-14, Surabaya saat mi berubah menjadi Jalan Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jl. Sambiroto VI;
 - Sebelah Timur : Rumah Bp. Agung;
 - Sebelah Selatan : Rumah Kosong;
 - Sebelah Barat : Rumah milik Bp. Yogi;Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis a/n. Penggugat (AGUNG SANTOSO) dan bilamana perlu meminta bantuan kepada Instansi Pemerintah yang berwajib untuk secara paksa mengosongkan persil persil di Jalan Sambiroto VI-14, Surabaya saat ird berubah menjadi Jalan Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya;

Hal 34 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijallankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

10. Memerintahkan Tergugat I, II, III, IV dan V Rekonvensi / Penggugat I, II, III, IV dan V Konvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dallam perkara ini;

Atau:

- Apabila Majelis berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 13 Desember 2021, dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Para Penggugat, khusus yang tertuju pada Turut Tergugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, Turut Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut Gugatan Perbuatan Malawan Hukum Karena Cacat Kehendak, antara Para Penggugat dengan Para Pihak yang lain atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1567/Kekurahan Sambikerep, Pemegang hak terakhir tercatat atas nama Agung Santoso (Tergugat I).
3. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tegugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :
 - Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah *error in persona* mengingat Turut Tergugat tidak memiliki kepentingan atas obyek perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Tergugat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dengan Turut Tergugat dalam pokok perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 1567/Kelurahan Sambikerep, dapat diketahui :

Hal 35 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik No. 1567/Kelurahan Sambikerep, NIB. 09810, Gambar Situasi tgl. 19-1-1987 No. 351, Luas. 120 M² Asal Persil. Pemisahan dari B. 3/Sambikerep atas nama sendiri, Penunjuk : Bp. Surabaya Peta Situasi Kel. Sambikerep Lembar : 5 Kotak : e-5, diterbitkan pada tanggal 15-5-1987, Pemegang hak tercatat atas nama SUKAMTO ASKAN.
- Berdasar pendaftaran Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT ALEXANDRA PUDENTIANA, Sarjana Hukum, Tanggal 15-11-2018 Nomor. 148/2018 pemegang beralih menjadi atas nama AGUNG SANTOSO.
- Nota Dinas dari Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Tgl. 05-08-2020 No. 3416/ND-PMPP-13/VIII/2020 Perihal Informasi adanya surat dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Tgl. 29-07-2020 Perkara No. 700/Pdt.G/2020/PN.Sby.
- Nota Dinas dari Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Tgl. 09-10-2020 No. 4403/ND-PMPP-13/X/2020 Perihal Informasi adanya surat dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Tgl. 30-09-2020 Perkara No. 915/Pdt.G/2020/PN.Sby.

3. Bahwa, Menanggapi Petitum halaman 13 No. 8, Turut Tergugat sampaikan ; sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa, selanjutnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan persyaratan untuk Pelayanan Peralihan Hak Atas Tanah dan Satuan Rumah Susun, yaitu :

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.

Hal 36 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy identitas pemohonan (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
 4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
 5. SERTIPIKAT ASLI.
 6. Akta Jual Beli dari PPAT.
 7. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya.
 8. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusan dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahkan ijin dari instansi yang berwenang.
 9. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
5. Bahwa, terhadap dalil-dalil di dalam Gugatan Para Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat, mohon dianggap dibantah/disanggah seluruhnya.
6. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Turut Tergugat seluruhnya;
- Menolak Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat tidak dapat diterima;
- Mengeluarkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan replik tanggal 27 Desember 2021 dan sebaliknya Tergugat I mengajukan duplik tanggal 10 Januari 2022, yang selengkapnya masing-masing terlampir dalam berita acara persidangan, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Hal 37 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) 3578312211770002 a.n Rantho Vidharta;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Kartu Keluarga (KK) No. 3578050301081092, tanggal 25-05-2016;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No : 2234/K/11999 a.n Rantho Vidharta, tanggal 19-06-1999;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor : 80/67/II/2004 tanggal 09-02-2004;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor : 3578-KM-22032018-0008 a.n Soekamto Askan, tertanggal 23-03-2018;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Permohonan Salinan Bukti Pelunasan dan Tanda Terima Penyerahan SHM Nomor: 07/08/CLF/SP2020;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Buku Tanah SHM No.1567 GS 351 tahun 1987 a.n Soekamto Askan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Yogie Arimurty :

- Bahwa saksi merupakan tetangga dan Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Perhutani sejak 2010;
- Bahwa saat saksi bertempat tinggal di Perumahan Perhutani, saksi langsung bertetangga dengan Alm. Soekamto Askan karena rumahnya bersebelahan langsung dengan rumah Alm. Soekamto Askan;
- Bahwa pada tahun 2010 saksi masih berstatus warga biasa;
- Bahwa saksi mulai menjabat sebagai RT mulai tahun 2020 hingga sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Soekamto Askan mempunyai 4 (empat) anak, yaitu Rantho (Penggugat II), Rinda (Penggugat III), VIVI (Penggugat IV), dan Adi (Penggugat V);
- Bahwa saksi mengetahui hanya ada 2 (dua) anak yang tinggal satu rumah dengan Alm. Soekamto Askan, yaitu Vivi (Penggugat IV) dan Adi (Penggugat V);
- Bahwa Alm. Soekamto Askan adalah pensiunan dan tidak ada pekerjaan lain yang digeluti oleh Alm. Soekamto Askan;

Hal 38 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat IV bekerja di salon dan Penggugat V mempunyai usaha catering;
- Bahwa Alm. Soekamto Askan jatuh sakit pada tahun 2016;
- Bahwa Alm. Soekamto Askan sakit awalnya hanya dirumah lalu sebelum meninggal sempat menjalani opname di rumah sakit;
- Bahwa Alm. Soekamto Askan meninggal pada Agustus 2017;
- Bahwa semenjak Alm. Soekamto Askan meninggal, yang mendiami rumah milik Alm. Soekamto Askan adalah Vicky (Penggugat I), Vivi (Penggugat IV) dan anaknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Penggugat I pernah menitipkan untuk menjual rumah maupun memasang spanduk;
- Bahwa saksi pada tahun 2021 mendapatkan informasi dari tamu yang datang kerumahnya dan mengatakan bahwa kepemilikan rumah yang ada di Jl. Sambiroto 6 Blok 1/08, RT. 005, RW.007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Surabaya, Jawa Timur sudah berpindah tangan, kemudian saksi mencari tahu kebenaran informasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat proses jual beli atas rumah tersebut dan juga saksi tidak melihat wujud sertifikat yang sudah di balik nama;
- Bahwa saksi kemudian menanyakan kepada tetangganya yang bekerja di BPN terkait dengan balik nama SHM No. 1567 dan setelah di cek bahwa benar sertifikat tersebut sudah berpindah tangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses gugatan dalam perkara ini, saksi hanya mengetahui bahwa ada permasalahan terkait dengan kepemilikan rumah yang kemudian saksi mencari tahu kebenaran informasi tersebut kepada warganya dan saksi mendapat informasi bahwa Penggugat I merasa tidak pernah menjual rumahnya kepada siapapun, tetapi ada seseorang yang mengaku sudah membeli rumah tersebut dan membalik namakan SHM No. 1567 milik Penggugat I atas nama Alm. Soekamto Askan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah Alm. Soekamto Askan yang beralamat di Jl. Sambiroto 6 Blok 1108, RT.005 RW.007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Surabaya, Jawa Timur untuk dijual;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Yosefus Theodorus Bulin;

- Bahwa saksi merupakan tetangga dan Para Penggugat;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Perhutani mulai tahun 1998;
- Bahwa saksi tinggal di perumahan tersebut setelah Alm. Soekamto Askan tinggal di perumahan tersebut;

Hal 39 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi cukup mengenal baik Alm. Soekamto Askan dan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Soekamto Askan mempunyai 4 (empat) anak, yaitu Rantho (Penggugat II), Rinda (Penggugat III), VIVI (Penggugat IV), dan Adi (Penggugat V);
- Bahwa selama bertetangga dengan Alm. Soekamto Askan. Penggugat II masih tinggal di satu rumah yang sama dengan Alm. Soekamto Askan sebelum akhirnya menikah dan pisah rumah;
- Bahwa selama saksi tinggal di Perumahan Perhutani, saksi menjadi pengurus RT;
- Bahwa selama saksi menjadi pengurus RT, menurut saksi tidak ada kendala sosial antara Alm. Soekamto Askan dan tetangga lainnya;
- Bahwa pekerjaan Alm. Soekamto Askan adalah wiraswasta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada orang untuk menagih utang;
- Bahwa saksi pernah satu kali diminta bantuan oleh Alm. Soekamto Askan untuk meminjam uang;
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Soekamto Askan meninggal pada tahun 2017;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui keluarga Alm. Soekamto Askan ingin menjual rumah sepeninggal Alm. Soekamto Askan;
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Soekamto Askan memiliki angsuran di Bank Jatim, namun, saksi tidak mengetahui Bank Jatim mana yang dimaksud oleh Alm. Soekamto Askan;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Tergugat I;
- Bahwa rumah yang beralamat di Ji. Sambiroto 6 Blok 1/08, RT. 005, RW.007, Keurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Surabaya, Jawa Timur adalah milik Alm. Soekamto Askan karena Alm. Soekamto Askan dan keluarga sudah lama mendiami rumah tersebut;
- Bahwa yang tinggal dirumah tersebut adalah Penggugat I dan anak-anaknya;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mendengar Alm. Soekamto Askan meminjam uang di Bank Jatim karena Alm. Soekamto Askan pernah hendak meminjam uang darinya untuk membayar angsuran di Bank Jatim;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan mendengar jika rumah Alm. Soekamto Askan dijual;
- Bahwa saksi tinggal satu kampung dengan Alm. Soekamto Askan;
- Bahwa saksi mendengar ada gugatan terkait rumah, namun, saksi tidak mengetahui apakah perkara tersebut sudah diputus atau belum;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Hal 40 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti T.I-1 : Fotokopi dari Turunan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 29, Tanggal 21-12-2016 dibuat dan dihadapan Alexandra Pudentiana W.,S.H./Notaris/PPAT di Surabaya;
2. Bukti T-2 : Fotokopi dari Turunan Akta Kuasa Menjual, Nomor 30, Tanggal 21-12-2016 dibuat dan dihadapan Alexandra Pudentiana W.,S.H./Notaris/PPAT di Surabaya;
3. Bukti T-3 : Fotokopi Akta Jual Beli, Nomor 148/2018, Tanggal 15 November 2018 dibuat dan dihadapan Alexandra Pudentiana W.,S.H./Notaris/PPAT di Surabaya;
4. Bukti T- 4 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM), No. 1567/Kelurahan Sambikerep, Gambar Situasi tanggal 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis atas nama Agung Santoso (nama yang berhak / pemegang hak), sebab perubahan Jual Beli (AJB) PPAT, Alexandra Pudentiana W.,S.H., Nomor 148/2018, Tanggal 15 November 2018, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I;
5. Bukti T- 5 : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 915/Pdt.G/2020/PN.Sby., Tanggal 24 Juni 2021, dalam perkara antara: Agung Santoso Lawan Vicky Aisyah, dkk;
6. Bukti T- 6 : Fotokopi Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pemohon Eksekusi terhadap Termohon Eksekusi (Vicky Aisyah,dkk) tertanggal 9 September 2021 atas Rumah yang terletak di Jl. Sambiroto VI, Blok 1/8, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
7. Bukti T- 7 : Fotokopi Bukti Serah Terima Agunan Tanah dan bangunan Nomor : 001/BSTA/ MKR-KBTH/Februari/2016, tertanggal 16 Februari 2016;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat I menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi-saksi meskipun telah diberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 April 2021, Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 27 April 2021, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi, dan para pihak mohon putusan ;

Hal 41 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, dipandang telah turut termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Ne Bis In Idem;

- Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara yang sama pernah diajukan oleh Tergugat I dalam perkara yang diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Juni 2021 Nomor : 915/Pdt.G/2020/PN.Sby., oelh karenanya mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara No.275/Pdt.G/2021/PN.Sby memutuskan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena nebis in idem;

2. Gugatan Para Penggugat Obscur Libel;

- Bahwa gugatan para Penggugat didasarkan pada Perbuatan Melawan Hukum yang diduga dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Turut III, dan Tergugat IV adanya cacat hukum, sedangkan hubungan hukum antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah hubungan hukum perjanjian yang berawal dan adanya kesepakatan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1324 KUH Perdata, namun kenyataannya yang terjadi antara Penggugat I dan Tergugat I adalah berawal dan perjanjian, bahkan Tergugat I tidak melaksanakan substansi dan perjanjian yang disepakati bersama dan dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah keadaan di mana kreditur maupun debitur tidak atau lalai melaksanakan perjanjian yang telah disepakati.
- Bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam petitumnya pada poin 3 menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena adanya cacat kehendak semakin tidak jelas (*obscur libel*);
- Bahwa gugatan Para Penggugat yang mendasarkan pada perbuatan melawan hukum yang tidak dirinci dan dijelaskan akibat kerugian materil maupun immateriil pada Tergugat I, seharusnya Para Penggugat wajib mencantumkan uraian kerugian dimaksud dan pada petitumnya kepada Tergugat I yang telah merugikannya dan tidak sepatasnya Tergugat I diwajibkan untuk bertanggungjawab mengganti kerugian dimaksud. Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang

Hal 42 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh karena mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Gugatan Tidak Mempunyai Legal Standing;

- Bahwa dalam dalilnya Penggugat I / Para Penggugat menyatakan dirinya merupakan pemilik atas objek tanah / bangunan rumah yang disengketakan yang senyatanya telah dibeli oleh Tergugat I, berdasarkan:
 1. Akta Pengikatan Ikatan Jual Beli, No. 29, Tanggal 21-12-2016;
 2. Akta Kuasa Menjual, No. 30, Tanggal 21-12-2016;
 3. Akta Jual Beli, No. 148/2018, Tanggal 15-11-2018;dibuat dan dihadapan Tergugat IV / Alexandra Pudentiana Wignjodigdo Notaris / PPAT di Surabaya. Oleh sebab itu hubungan hukum yang terjadi hanya antara Penggugat I dan Tergugat I, karenanya "perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya", adapun Tergugat II, III ,IV dan V tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat I;
- Bahwa sejak adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT atas obyek sengketa maka Penggugat I/Para Penggugat tidak mempunyai legal standing menggugat Tergugat I atas objek sengketa, karenanya antara Penggugat I dan Tergugat I menurut hukum tidak memiliki hubungan hukum lagi;
- Bahwa karena Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Para Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat formil, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Para Penggugat error in persona;
Bahwa Turut Tergugat yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut Gugatan Perbuatan Malawan Hukum Karena Cacat Kehendak, antara Para Penggugat dengan Para Pihak yang lain atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 1567/Kekurahan Sambikerep, Pemegang hak terakhir tercatat atas nama Agung Santoso (Tergugat I);

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut Para Penggugat mengajukan tanggapan dalam repliknya yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat;

Hal 43 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Turut Tergugat serta tanggapan Penggugat terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Para Penggugat Ne Bis In Idem, dalam eksepsinya Tergugat I mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara yang sama pernah diajukan oleh Tergugat I dalam perkara yang diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 24 Juni 2021 Nomor : 915/Pdt.G/2020/ PN.Sby. Dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap a quo, Tergugat I telah mengajukan permohonan untuk pelaksanaan eksekusi atas obyek sengketa sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang berkekuatan hukum tetap, dan hal tersebut tertuang dalam klausul Pasal 5, Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 2 Tanggal 21-12-2016, yang berbunyi : *"Pihak kesatu dengan ini menerangkan, bahwa apa yang dijual belikan dalam akta ini dalam keadaan dihuni oleh Pihak Kesatu, sehingga pihak kesatu dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua untuk segera mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni ntenyerahkun tanah dan bangunan beserta kunci-kuncinya kepada Pihak Kedua, Persil di Jalan Sambiroto VI-T14 Surabaya saat ini berubah menjadi Jalan Sambiroto VI-I/8 Surabaya, selarnbat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung dan ditandatangani Akta ini";*.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 915/Pdt.G/2020/PN.Sby., tanggal 24 Juni 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi pihak Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Miik, No. 1567/Kel. Sambikerep, Gambar Situasi, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis atas nama Penggugat (Agung Santoso) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sambiroto VI, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Kota Surabaya, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jl. Sambiroto VI;
 - Sebelah Timur : Rumah Bp. Agung;
 - Sebelah Selatan : Rumah Kosong;

Hal 44 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Rumah milik Bp. Yogi;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis a/n. Penggugat (Agung Santoso);

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat :

4.1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 29, tanggal 21 Desember 2016 yang dibuat dihadapan Alexandra Pudentina Winjodigdo, S.H. / Turut Tergugat I;

4.2. Akta Kuasa Untuk Menjual, No. 30, tanggal 21-12-2016 dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I (Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H) selaku Notaris / Pejabat Pembuat Akta tanah;

4.3. Akta Jual Beli No. 148 / 2018, tanggal 15 Nopember 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H.) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

4.4. Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, Gambar Situasi, Tanggal 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis atas nama AGUNG SANTOSO diterbitkan tanggal 19-5-1987 oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I/Turut Tergugat II;

5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah / rumah diatasnya yang terletak di Jl. Sambiroto 6, Blok 1/08, RT. 005 / RW. 007, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambi Kerep Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik, No. 1567/Kel. Sambikerep, GS, Tgl. 19-1-1987, No. 351, Luas 120 M2., tertulis a/n. Penggugat / Agung Santoso yang diterbitkan tanggal 19-5-1987 oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I / Turut Tergugat II, tertulis a/n. Agung Santoso, selanjutnya menyerahkan kepada Pengggat dalam keadaan kosong dan aman, bilamana perlu pengosongan tersebut dengan bantuan alat Negara sebagaimana seharusnya, dan atau setelah putusan ini dibacakan / diucapkan / setidaknya-tidaknya setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya,

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.565.000.- (tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Hal 45 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ditegaskan ne bis in idem dalam Pasal 1917 KUHPdata, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan a quo memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat ne bis in idem. Oleh karenanya terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. Adapun ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata syarat-syarat (syarat kumulatif) yang termuat di dalamnya, yakni:

1. apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. perkara yg disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
4. subjek atau pihak yang berperkara adalah sama; dan
5. obyek yang digugat adalah sama;

Menimbang, bahwa substansi perkara Nomor : 915/Pdt.G/2020/PN.Sby, dalam gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi dimana gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi pada amar putusan perkara a quo disebutkan "DALAM REKONPENSI" : "Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi ditolak seluruhnya.", (vide Putusan No. 915/Pdt.G/2021/PN.Sby., Halaman 52) adalah sama dengan perkara No. 725/Pdt.G/2021/PN.Sby., artinya apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan dan telah dijatuhkan putusan terhadap perkara tersebut, maka tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali (vide Pasal 1917 KUHPdata);

Menimbang, bahwa perkara No.275/Pdt.G/2021/PN.Sby. apabila diteliti telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1917 KUH Perdata, karena sudah pernah diperkarakan dan sudah ada putusan berkekuatan hukum tetap, putusan bersifat positif, subyek/pihak sama dan objek gugatan juga sama dengan perkara No.915/Pdt.G/2020/PN.Sby.;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perkara a quo ada penambahan pihak Penggugat II maupun Tergugat II dan Tergugat III, namun gugatan Para Penggugat secara substantif adalah sama dengan perkara terdahulu (perkara No.915/Pdt.G/2020/PN.Sby), maka menurut Majelis Hakim gugatan Para penggugat adalah asas nebis in idem;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat ne bis in idem beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I terkait ne bis in idem dikabulkan, maka eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA ;

Hal 46 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis berpendapat bahwa gugatan perkara a quo ne bis in idem, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan dan Majelis Hakim tidak perlu lagi membuktikan dan mempertimbangkan materi pokok perkaranya, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi sedangkan Para Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi atau Tergugat I dalam konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi atau Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Para Penggugat Konvensi atau Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan di dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang yang bersangkutan serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM REKONPENSI ;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

Hal 47 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Konvensi atau Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.702.000,- (dua juta tujuh ratus dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **Rabu**, tanggal **11 Mei 2022**, oleh **R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Imam Supriyadi, S.H., M.H.** dan **I Made Subagia Astawa, S.H., M.Hum.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu**, tanggal **18 Mei 2022** oleh Majelis Hakim tersebut dibantu oleh **Hendraeni Satasyarti, S.H., M.H.** Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Imam Supriyadi, S.H., M.H.

R. Yoes Hartyarso, S.H., M.H.

I Made Subagia Astawa, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Hendraeni Satasyarti, S.H., M.H

Perincian Biaya Perkara :

- Pendaftaran Rp.. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK)....Rp. 85.000,-
- Biaya Panggilan Rp. 2.507.000,-
- Biaya PNBP Rp. 60.000,-
- Materai Rp.. 10.000,-
- Redaksi Rp.. 10.000,- +

Hal 48 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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

- Jumlah Rp.. 2.702.000,-
(dua juta tujuh ratus dua ribu rupiah);

Hal 49 Putusan Nomor 725/Pdt.G/2021/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)