



PUTUSAN

Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

EVA VERAWATY, perempuan, Surabaya, 2 Juni 1980, agama Katholik, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Dharmahusada Indah Timur 2/93 (L156), Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;

LAWAN

1. SRI WAHYU MANIARA RINUKMI, BA, beralamat di Jalan Rungkut Mapan Selatan DI-5 RT 009 RW 07 Kel. Rungkut Tengah Kec. Gunung Anyar Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I**;

2. Ir. SETIONO HADI, beralamat di Jalan Rungkut Mapan Selatan DI-5 RT 009 RW 07 Kel. Rungkut Tengah Kec. Gunung Anyar Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memeriksa surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi serta ahli dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 28 November 2022 dalam register Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rungkut Mapan Selatan Blok DI-05 Kecamatan Rungkut Tengah Kelurahan Rungkut Tengah Kota Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 1131 atas nama Penggugat yang selanjutnya disebut sebagai Obyek Gugatan;

Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



2. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan tersebut (Obyek Gugatan) dari Para Tergugat senilai Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), pembayaran mana telah diterima oleh Para Tergugat sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH., yang kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 4 tahun 2019 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wina Ustriani, SH.
3. Bahwa sejak obyek gugatan tersebut telah dibeli oleh Penggugat, dan Sertipikat Hak Milik, Rekening Listrik dan Rekening Air (PDAM) Obyek Gugatan telah dibalik nama atas nama Penggugat, ternyata Para Tergugat tidak segera mengosongkan dan menyerahkan Obyek Gugatan tersebut kepada Penggugat, dan Para Tergugat tetap menguasai dan menempati Obyek Gugatan milik Penggugat tanpa seijin dari Penggugat.
4. Bahwa **PENGUGAT** sudah berulang kali memberikan somasi kepada **PARA TERGUGAT** agar mengosongkan dan menyerahkan Obyek Gugatan kepada Penggugat namun sampai dengan Gugatan ini diajukan, Para Tergugat tidak juga mengosongkan dan menyerahkan Obyek Gugatan milik Penggugat.
5. Bahwa, perbuatan Para **TERGUGAT** yang menguasai dan menempati Obyek Gugatan milik Penggugat tanpa seijin dari Penggugat, secara nyata adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (KUH Perdata), yang menentukan sebagai berikut :
"Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut."
6. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat yang telah dengan sengaja menguasai Obyek Gugatan milik Penggugat tanpa ijin dari Penggugat, dan Penggugat telah pula mengingatkan hal tersebut melalui somasi somasi kepada Para Tergugat, namun Para Tergugat tidak juga mengosongkan dan menyerahkan Obyek Gugatan milik Penggugat kepada Penggugat telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat, dan perbuatan Para Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek/ BW* (KUH Perdata) yaitu :



- 1) Ada Perbuatan Melawan Hukum ;
 - 2) Ada Kesalahan ;
 - 3) Ada Kerugian;
 - 4) Ada Hubungan Sebab Akibat Antara Kerugian dan Perbuatan.
7. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah :

KERUGIAN MATERIIL :

Dimana sejak Penggugat membeli Obyek Gugatan dari Para Tergugat sebagai dalam point 2 dalil gugatan ini dan Para Tergugat tidak pernah mengosongkan dan menyerahkan Obyek Gugatan yang telah dibeli Penggugat kepada Penggugat sampai saat ini, maka Penggugat telah kehilangan hak untuk menikmati apa yang sudah dibelinya, dan jika diperhitungkan dengan hitungan sewa rumah sejak tahun 2019 sampai tahun 2022 (3 tahun) nilainya adalah :

Sewa Rumah per tahun Rp.40.000.000,- x 3 tahun = Rp.120.000.000,-
(seratus dua puluh juta rupiah)

KERUGIAN IMMATERIIL

Cara-cara yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam menguasai Obyek Gugatan milik Penggugat secara melawan hukum sebagaimana uraian gugatan Penggugat membuat Penggugat kebingungan dan tertekan batinnya serta menderita kerugian immateriil, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi dalam hal ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya dapat memberikan pelajaran kepada Para Tergugat agar sadar dan tidak merugikan orang lain dikemudian hari dengan menghukum Para Tergugat membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang wajib dibayar tunai oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat sejak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijde);

8. Bahwa Segala upaya telah dilakukan oleh Penggugat agar Para Tergugat secara sukarela meninggalkan obyek gugatan, akan tetapi upaya Penggugat sia-sia karena Para Tergugat terus menguasai obyek gugatan sampai saat gugatan ini diajukan, oleh karena itu melalui gugatan ini, Penggugat berharap mendapatkan keadilan dari Pengadilan Negeri Surabaya;



9. Bahwa, Setiap tahun Penggugat tetap membayar pajak Atas Obyek Gugatan yang cukup tinggi nilainya, namun secara fisik Obyek gugatan tidak bisa dikuasai dan dinikmati oleh Penggugat ;
10. Bahwa, Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1994 Tentang Perubahan atas undang-undang nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan menyatakan bahwa (1) *Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.* (2) *Subyek pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang ini. Hal yang sama juga diatur pada pasal 1 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan;*
11. Bahwa, Dari ketentuan perpajakan ini, dan berdasarkan bukti-bukti perpajakan yang ada pada Penggugat, serta surat-surat lain dimana tertulis dengan jelas nama Penggugat, maka nyata-nyata bahwa Penggugat-lah yang berhak terhadap obyek gugatan;
12. Bahwa, Kondisi yang demikian, Penggugat ada di pihak yang dirugikan dalam perkara ini, dimana sebagai pemegang hak, setiap tahun Penggugat melaksanakan kewajiban kepada negara akan tetapi Tergugat secara Melawan Hukum bebas menguasai dan mencari keuntungan memanfaatkan obyek Gugatan milik Penggugat ;
13. Bahwa, Tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dengan menguasai serta mendiami Obyek gugatan tanpa alas hak tidak dapat dibenarkan menurut hukum, dan hal ini tidak dapat dibiarkan berlarut-larut karena akan menghambat kepastian hukum, dan menjadi contoh yang buruk kepada masyarakat, karena mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku, serta tidak mau menghormati hak-hak orang lain yang berhak, sebagaimana yang dialami oleh Penggugat;
14. Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tidak dapat dibiarkan karena akan menjadi contoh buruk dalam masyarakat. Oleh



karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memberikan kepastian hukum kepada Penggugat sebagaimana isi gugatan Penggugat ini dengan menghukum Para Tergugat dan/atau orang yang disuruh Tergugat, dan/atau orang yang menyewakan obyek gugatan dari Tergugat, agar segera meninggalkan Obyek gugatan dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai orang yang berhak dan diberikan hak oleh negara;

15. Bahwa, Dalam keadaan yang demikian, sudah cukup beralasan melalui gugatan ini, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk dapat memberikan putusan dengan menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang disuruh oleh Tergugat dan/atau yang menyewa dari Tergugat dan/atau yang menghuni Obyek gugatan untuk segera mengosongkan dalam keadaan baik, sebagaimana sediakala dan menyerahkan kepada Penggugat sebagai orang yang berhak;
16. Bahwa, Penggugat memiliki bukti-bukti hukum yang akurat, menunjukan bahwa Penggugat adalah warga negara dan warga kota Surabaya yang baik, taat hukum serta melaksanakan semua hak dan kewajiban sebagai warga negara Indonesia serta warga kota Surabaya yang baik, dan Warga Negara Indonesia yang demikian perlu mendapat perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak-hak sipil warga negara Indonesia;
17. Bahwa, Perbuatan Tergugat menguasai Obyek gugatan, Sebagaimana terurai pada posita gugatan Penggugat di atas, adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad), oleh karena itu wajar dan beralasan hukum serta patut jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui Majelis Hakim Pemeriksa perkara agar berkenan menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);
18. Bahwa, Akibat dari perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat telah dirugikan secara materiil maupun immateriil, oleh karena itu wajar dan beralasan hukum serta patut kiranya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Secara tunai dan sekaligus sejak putusan berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisjde) sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil sejak tahun 2019 sampai saat diajukannya gugatan ini sebagaimana terurai pada posita gugatan butir 7, sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)
- Cara-cara yang dilakukan oleh Para Tergugat dalam menguasai obyek secara melawan hukum sebagaimana uraian gugatan Penggugat membuat Penggugat kebingungan dan tertekan batinnya serta menderita kerugian immateriil, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi dalam hal ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya dapat memberikan pelajaran kepada Tergugat agar sadar dan tidak merugikan orang lain dikemudian hari dengan menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang wajib dibayar tunai oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat sejak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijde);

19. Bahwa, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya bahwa saat ini Penggugat benar-benar dalam keadaan terdesak dimana kewajiban Penggugat kepada negara terus dibayar oleh Penggugat, akan tetapi Obyek gugatan tidak segera digunakan oleh Penggugat, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara agar berkenan menghukum dan memerintahkan Para Tergugat dan/atau siapa saja yang menghuni, mendiami, menyewa dari Para Tergugat, untuk segera menyerahkan obyek Gugatan dalam keadaan baik sebagaimana sediakala kepada Penggugat;

20. Bahwa selain dari pada itu, Penggugat juga mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat mentaati dan melaksanakan isi putusan;

21. Bahwa mengingat bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti-bukti dan saksi-saksi yang akurat dan otentik serta telah memenuhi ketentuan unsur-unsur pasal 180 HIR., maka mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad) walaupun ada verset, banding maupun kasasi ;

Berdasarkan segala uraian diatas, mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memeriksa perkara ini serta memutuskan :

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

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



1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad).
3. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan/atau siapapun yang disuruh oleh Para Tergugat yang mendiami, menempati, menyewa Obyek Gugatan untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kepada Penggugat.
4. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) .
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Para Tergugat melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum pasti (inkracht van gewijsde), dan terus diperhitungkan sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada permohonan verset, banding maupun kasasi .
8. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak datang menghadap masing-masing sebagai berikut:

1. Untuk **Penggugat** datang menghadap sendiri;
2. Untuk **Tergugat I dan Tergugat II** datang menghadap kuasanya yang bernama LILIEK KOESMIYATI, S.H. dan ANANTA DWI PRADIPTA, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan hukum "LILIEK KOESMIYATI & REKAN", beralamat di Jalan Rungkut Asri XIII No. 21 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Desember 2022;

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Negeri dengan menunjuk **Sdr. I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Desember 2022 bahwa upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui dalam persidangan ini;

Gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (*Obscuur Libel*).

1. Bahwa maksud dan tujuan dari gugatan adalah untuk membuat suatu hal menjadi terang dan agar gugatan memenuhi syarat formil, maka apa yang didalilkan oleh Penggugat haruslah terang, jelas atau tegas (*duidelijk*), sehingga Gugatan Penggugat tidak menjadi kabur. Hal ini justru kontradiktif dengan apa yang telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya yang tidak jelas/kabur (*obscur libel*) ;
2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan obyek sengketa/gugatan tersebut berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik No. 1131/Kel. Rungkut Tengah, Kec. Gunung Anyar, Kota Surabaya yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH Notaris di Surabaya ;
3. Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat sebagai pembeli meminta Para Tergugat untuk menyerahkan obyek tanah dan bangunan tersebut sebagai bagian dari proses jual beli yang mengharuskan untuk mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat karena melakukan perbuatan melawan hukum '



4. Bahwa terhadap dalil gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut Penggugat mengemukakan pula adanya kerugian material dan immaterial sebagai akibat tidak dilaksanakannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH yang dijadikan dasar gugatan ini ;
5. Bahwa terkait dalil Penggugat atas adanya perbuatan melawan hukum telah diuraikan oleh Penggugat baik pada judul gugatan, posita maupun petitum gugatan dan terlebih lagi Penggugat menguraikan pada angka 5 sampai dengan angka 7 gugatan *a quo* yang menyatakan "perbuatan Para Tergugat yang tidak mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
6. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat kemukakan hubungan hukum atas adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH yang dijadikan dasar gugatan ini yang berkaitan erat dengan pelaksanaan hak dan kewajiban terhadap perjanjian jual beli secara berturut-turut sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata tentang jual beli, Pasal 1233 KUHPdata, Pasal 1234 KUHPdaa dan Pasal 1243 KUHPdata ;
7. Bahwa dalam positanya Penggugat mengemukakan adanya perjanjian jual beli dimana menurut Penggugat, Para Tergugat dianggap telah mengabaikan/melalaikan kewajiban untuk menyerahkan objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1131/Kel. Rungkut Tengah, Kec. Gunung Anyar, Kota Surabaya namun perbuatan Para Tergugat sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum ;
8. Bahwa **Penggugat telah mencampur-adukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum** sehingga tidak jelas dan kabur antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya demi hukum gugatan Penggugat seharusnya ditolak dan/atau tidak dapat diterima.

Gugatan Penggugat Nebis In Idem

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat atas permasalahan ini sesuai Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 875/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 23 Maret 2020 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan gugatan Penggugat / Eva Verawaty adalah

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



gugatan yang kabur (obscure libels) karena telah mencampur-adukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan tidak diterima ;

2. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* memiliki kesamaan dalam subyek, obyek serta permasalahan dengan perkara No. 875/Pdt.G/2019/PN Sby yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Gugatan Penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH yang ditandatangani Para Tergugat dengan Penggugat tidak secara utuh benar dan tidak lepas adanya keterkaitan dan keterlibatan Koperasi Simpan Pinjam "KOSIPPRAL" Jaya Makmur, beralamat di Jalan Raya Arjuno No. 78 F Surabaya melalui Bapak Dendy Darmawan selaku Ketua (selanjutnya disebut "Koperasi Jaya Makmur") dan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH di Surabaya ;
2. Bahwa berawal dari Tergugat II telah menerima pinjaman uang untuk tambahan modal usaha dari Koperasi Jaya Makmur melalui Bapak Dendy Darmawan pada Tahun 2013 dan Tergugat I menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1131/Kel. Rungkut Tengah, Kec. Gunung Anyar, Kota Surabaya sebagai jaminan hutang Tergugat II namun telah dilunasi oleh Para Tergugat ;
3. Bahwa pada Tahun 2015, Para Tergugat meminjam uang lagi kepada Bapak Dendy Darmawan sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) namun berjalannya waktu ternyata Tergugat II tidak dapat mengembalikan hutang tersebut dikarenakan adanya krisis ekonomi yang mengakibatkan Tergugat II kesulitan keuangan ;
4. Bahwa kemudian Bapak Dendy Darmawan mengenalkan Para Tergugat kepada Eva Verawaty / Penggugat selaku pihak yang akan melakukan Kerjasama dengan Para Tergugat dalam bidang pengembangan Enzym Pertanian yang diharapkan dari hasil usaha antara Para Tergugat dengan Penggugat tersebut, Para Tergugat dapat membayar pinjaman uang kepada Sdr. Dendy Darmawan ;



5. Bahwa Penggugat telah mengeluarkan uang untuk menyewa ladang/sawah dan rumah usaha di Kota Tuban Jawa Timur sebagai tempat untuk uji coba enzyme pada tanaman padi namun uji coba tersebut gagal karena terserang hama tikus ;
6. Bahwa semestinya, uji coba dimaksud dapat diulang untuk berhasil, namun Penggugat dan Sdr. Dendy Darmawan menghentikan Kerjasama secara sepihak dan Para Tergugat harus mengembalikan seluruh pinjamannya termasuk seluruh dana uji coba yang dikeluarkan Penggugat ;
7. Bahwa pada tanggal 22 Nopember 2017, Para Tergugat diundang oleh Sdr. Dendy Darmawan untuk hadir di Kantor Jalan Arjuno No. 78F Surabaya dan kemudian sdr. Dendy Darmawan menghitung pinjaman Para Tergugat sejak awal Tahun 2015 sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga serta uang yang dikeluarkan Penggugat terkait Kerjasama uji coba hingga Tahun 2017 menjadi sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) ;
8. Bahwa Para Tergugat keberatan karena perincian hutang tidak secara transparan serta bunga diatas kewajaran namun belum mendapat tanggapan, Para Tergugat telah diajak berpindah ruangan lain dimana di dalam ruangan lain tersebut telah menunggu seorang Notaris dan Penggugat kemudian Notaris membacakan sebuah akta dengan cepat dan tidak jelas kemudian Para Tergugat diminta menandatangani akta tersebut ternyata akta perjanjian pengikatan jual beli rumah milik Para Tergugat yang sertifikatnya telah diserahkan kepada koperasi Jaya Makmur / Sdr. Dendy Darmawan ;
9. Bahwa Para Tergugat tidak setuju dan keberatan untuk tandatangan karena seharusnya berupa akta pengakuan hutang dengan jaminan rumah milik Para Tergugat yang kini menjadi obyek sengketa/gugatan namun Sdr. Dendy Darmawan menyampaikan bahwa hal itu sebagai formalitas apabila hutang Para Tergugat tidak dibayar ;
10. Bahwa terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut, Penggugat tidak pernah melakukan pembayaran sebesar Rp.1.600.000.000,- kepada Para Tergugat ;



11. Bahwa untuk membuat jelas dan terang benderang permasalahan terkait obyek sengketa dalam perkara a quo sudah seharusnya Koperasi Jaya Makmur dan/atau Sdr. Dendy Darmawan serta Notaris Handjani Dewi Njoto, SH ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo ;
12. Bahwa dengan tidak ditariknya Koperasi Jaya Makmur dan/atau Sdr. Dendy Darmawan serta Notaris Handjani Dewi Njoto sebagai pihak maka demi hukum gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;
Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pemeriksa perkara Nomor 1279/ Pdt.G/ 2022/ PN. Sby. berpendapat lain, maka :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal sebagaimana diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat I dalam Jawaban ini ;
3. Bahwa terhadap dalil Penggugat terkait Akta Jual Beli tersebut sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH adalah tidak sepenuhnya benar karena Penggugat tidak menjelaskan secara utuh peristiwa dan hubungan hukum yang terjadi ;
4. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Para Tergugat terjadi bermula adanya hutang piutang antara Para Penggugat sebagai debitur dengan Sdr. Dendy Darmawan sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dengan ketentuan dan persyaratan sepihak ditentukan oleh bersangkutan serta pengenaan bunga sebesar 5% (lima persen) perbulannya dengan ketentuan pengenaan bunga dihitung dari tunggakan tagihan terakhir sehingga atau dengan kata lain bunga berbunga bahkan terkesan tidak transparan dimana Para Tergugat tidak mendapatkan perhitungan yang jelas serta tidak diberikan salinan-salinannya ;
5. Bahwa ditengah perjalanan usaha Para Tergugat mengalami pasang surut dengan mulai adanya kesulitan Para Tergugat untuk membayar pokok dan

Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



bunga yang terlampau besar dan diluar kewajaran bunga perbankan terlebih lagi dengan melambungnya nilai tagihan yang ditetapkan oleh Sdr. Dendy Darmawan akhirnya menjadi senilai Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) hanya dalam kurun waktu sejak Agustus 2015 sampai dengan Nopember 2017 ;

6. Bahwa mengingat Para Tergugat khususnya Tergugat II merupakan ahli pertanian dan berkompeten dalam bidang enzyme pertanian dunia yang untuk saat ini keahliannya tersebut sangat langka di Indonesia maka Sdr. Dendy Darmawan alih-alih mengajak Kerjasama dengan maksud menyelesaikan pinjaman tersebut, dengan jalan atas tunggakan hutang timbul akan dikompensasikan sebagai penyertaan modal, maka Para Tergugat diperkenalkan dengan Penggugat untuk bekerjasama dalam bidang pertanian ;
7. Bahwa kerjasama dalam bidang pertanian tersebut pada akhirnya disepakati bersama dengan pihak-pihak yang, diperkenalkan oleh Sdr. Dendy Darmawan, yang antara lain Penggugat itu sendiri dan Bpk Tiandra, dimana pendirian kerjasama usaha pertanian ini apabila Para Tergugat menyetujui maka akan dijanjikan untuk mengkompensasikan hutang-hutang Para Tergugat sebagai penyertaan modal kerja sehingga dalam kondisi nilai tawar yang lemah mau tidak mau diharuskan untuk menerima pilihan kerjasama tersebut atau apabila tidak bunga hutang tersebut akan membengkak dan bertambah besar ;
8. Bahwa dengan itikad baik akhirnya Para Tergugat menyetujui segala persyaratan yang ditetapkan oleh Penggugat yang antara lain Para Tergugat berkewajiban untuk membantu dalam proses bercocok tanam hingga dilakukan panen dengan bidang keilmuan Para Tergugat khususnya Tergugat II disamping hal tersebut, Para Tergugat dituntut untuk menandatangani berbagai dokumen yang salah satunya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH yang dilakukan di kantor Sdr Dendy Darmawan di Jl. Raya Arjuna No.78 F, RT.001 RW.006, Kel.



- Sawahan Kec. Sawahan, Kota Surabaya dan bukan tempat dimana Notaris Handjani Dewi Njoto, SH yang Para Tergugat tidak mengenal sama sekali ;
9. Bahwa dalam keadaan dan sikap batin yang dilematis dituntut untuk menyelesaikan butang ataukah menyetujui kesepakatan kerjasama serta menandatangani dokumen-dokumen tersebut termasuk diantaranya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH dan Para Tergugat tidak diberikan copy, turunan maupun dokumen-dokumen lainnya ;
10. Bahwa setelah dilakukannya kesepakatan-kesepakatan sebagaimana angka 7 dan 8 a quo maka mulailah dilakukan usaha pertanian bersama tersebut dengan membudidayakan tanaman padi seluas 5600 M2 (lima ribu enam ratus meter persegi), yang terletak di daerah Kecamatan Merak Urang, Kab. Tuban dengan menggunakan/menerapkan metode enzyme sesuai spesifikasi bidang keahlian Tergugat II ;
11. Bahwa pada mulanya Para Tergugat tidak mencurigai tindakan Penggugat maupun Sdr. Dendy Darmawan, untuk bekerjasama mengelola lahan pertanian tersebut namun selang waktu tidak berapa lama mulai menunjukkan itikad tidak baik dengan menghentikan Kerjasama ketika terjadi tanaman rusak karena serangan tikus ;
12. Bahwa Penggugat menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH dan meminta ganti rugi materiil sebagai uang sewa sebagaimana tercantum dalam gugatan a quo sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan mengosongkan obyek sengketa/ gugatan atas tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Rungkut Tengah, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya yang lebih dikenal dengan Jl. Rungkut Mapan Selatan DI-05 yang selama ini sebagai tempat tinggal Para Tergugat ;
13. Bahwa menanggapi sikap Penggugat sebagaimana dalam gugatannya untuk mengosongkan rumah tersebut maka Para Tergugat menolak



dengan tegas untuk itu, hal ini mengingat bahwasanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH bukan murm jual beli dan Para Tergugat tidak pernah menerima uang pembelian sebagai mana dalam akta perjanjian pengikatan njual beli a quo maka oleh karenanya dan sepatutnyalah gugatan Penggugat dalam perkara No. 1279/Pdt.G/2022/PN. Sby untuk ditolak ;

14. Bahwa mengingat perjanjian tersebut telah patut diduga terjadinya Penyalahgunaan Keadaan (*Undue influence / misbruik van omstandigheden*) merupakan suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah. Penyalahgunaan Keadaan ada ketika pihak yang melakukan suatu perbuatan atau membuat perjanjian dengan cara di bawah paksaan/tekanan sebagai cacat kehendak. Maka terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH sebagai bagian kesepakatan kerjasama budidaya tanaman padi dan sebagai pelindung hutang piutang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karenanya sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dalam perkara a quo untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

15. Bahwa tindakan Penggugat dan Sdr. Dendy Darmawan, sebagai kreditur, sungguh sangat merugikan Para Tergugat yang telah beritikad baik yang berawal dengan adanya hutang piutang dengan menjerat bunga yang diluar batas kepatutan dan bertindak bersama-sama serta bermufakat untuk merugikan Para Tergugat dengan menjadikan objek tanah dan bangunan milik Para Tergugat sebagai bargaining position terhadap kepentingan Penggugat ;

16. Bahwa nilai harga jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Handjani Dewi Njoto, SH merupakan nilai akumulasi dari hutang pokok dan bunga keterlambatan diluar kesepakatan, kepatutan dan kelaziman bisnis sehingga sangat merugikan Para Tergugat, oleh karena nya perlu diperhatikan ketentuan mengenai bunga moratoir sebagaimana diatur dalam Staatsblad 1848 No. 22 tentang "*Bedrag der wettelijke Interessen*";

17. Bahwa Penggugat mengemukakan adanya peijanjian jual beli dimana menurut Penggugat Para Tergugat dianggap telah mengabaikan/melalaikan kewajiban untuk menyerahkan objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1131 seluas 340 M2 yang terletak di Kelurahan Rungkut Tengah, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya namun memformulasikan / mengkualifisir perbuatan Para Tergugat sebagai tindakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tidak jelas dan kabur antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat seharusnya ditolak dan/atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

18. Bahwa demikian pula dengan tuntutan pembayaran uang paksa/dwangsom, mengingat dalam gugatan *a quo* terdapat tuntutan Penggugat dalam bentuk pembayaran uang, berupa tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil maka tuntutan Penggugat berupa uang paksa (dwangsom) secara hukum patut ditolak oleh Majelis Hakim, yaitu dengan mendasarkan Yurisprudensi :

- Putusan Mahkamah Agung No. 792 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1973,
- Putusan Mahkamah Agung No. 791 K/Sip/1972 tanggal 26 Februari 1974,
- Putusan Mahkamah Agung No. 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009 ;

19. Bahwa selanjutnya Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang meminta agar putusan dapat dilaksanakan dengan serta merta karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR/ Pasal 191 RBg jo. Pasal 54-57 Rv. Bahwa suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij*



voorraad) baru dapat dikabulkan apabila telah terpenuhinya syarat-syarat berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971 jo. No. 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. No. 3 Tahun 1978 tanggal 1 April 1978 jo. No. 3 Tahun 2000 jo. No. 4 Tahun 2001, yang intinya menyatakan bahwa setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kecuali memenuhi syarat-syarat antara lain pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta ;

20. Bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi dan menjadi satu kesatuan yang utuh, serta mohon Para Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendalilkan gugatan *a quo* atas jual beli objek tanah dan bangunan sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH milik Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ;
3. Bahwa pada kenyataannya sebagaimana Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak pernah menerima uang harga pembelian sebesar Rp. 1.600.000.000,-(satu milyar enam ratus juta rupiah) atas objek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1131 seluas 340 M2 yang terletak di Kelurahan Rungkut Tengah, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya dari Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 ;
4. Bahwa dasar adanya perjanjian *a quo* bermula karena adanya kerjasama dalam bidang enzyme pertanian tersebut yang pada akhirnya disepakati



bersama dengan pihak-pihak yang diperkenalkan oleh Sdr. Dendy Darmawan, yang antara lain Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi itu sendiri dan Bpk Tjandra, dimana dasar kerjasama usaha pertanian ini apabila Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi menyetujuinya maka akan dijanjikan untuk mengkompensasi hutang Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi. Hal ini mengingat usaha Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi mengalami pasang surut dengan mulai adanya kesulitan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi untuk membayar hutang pokok dan bunga yang terlampau besar dan diluar kewajaran bunga perbankan, terlebih lagi dengan melambungnya nilai tagihan yang ditetapkan secara sepihak oleh Sdr. Dendy Darmawan akhirnya menjadi senilai Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) dalam kurun waktu sejak Agustus 2015 sampai dengan Nopember 2017 yang terkesan tidak transparan ;

5. Bahwa dalam kondisi terdesak dan kondisi tidak bebas menyatakan kehendak akhirnya Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat konvensi menyetujui segala persyaratan, yang ditetapkan secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Rekonvensi yang antara lain Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi berkewajiban untuk proses bercocok tanam dengan enzim sesuai bidang keilmuan Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi khususnya Tergugat II Konvensi ;
6. Bahwa disamping itu, Para Tergugat Konvensi dituntut untuk menandatangani berbagai dokumen yang salah satunya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH yang dilakukan di kantor Sdr. Dendy Darmawan / Koperasi Jaya Makmur di jl. Raya Arjuna No.78 F, RT.001 RW.006, Kel. Sawahan, Kec. Sawahan, Kota Surabaya, bukan tempat dimana kantor Notaris Handjani Dewi Njoto, SH berada ;
7. Bahwa terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 tersebut, Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tidak diberikan copy, turunan atau salinannya ;



8. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik 1131/Kel. Rungkut Tengah semula tercatat Sri Wahyu Maniara Rinnukmi (Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi) menjadi atas nama Eva Verawaty (Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 4 Tahun 2019 berikut balik nama terhadap SPPT PBB, PDAM dan PLN ;
9. Bahwa di dalam Akta Jual Beli No. 4 Tahun 2019 yang dibuat oleh Wina Ustriani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya adalah dilakukan sendiri oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi selaku penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 dengan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi selaku pembeli ;
10. Bahwa mengingat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 telah patut diduga terjadi adanya Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan suatu konsep yang berasal dari nilai-nilai yang terdapat di pengadilan. Konsep ini sebagai landasan untuk mengatur transaksi yang berat sebelah yang telah ditentukan sebelumnya oleh pihak yang dominan kepada pihak yang lemah dan tidak bebas menyatakan kehendak;
Oleh karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH sebagai bagian kesepakatan Kerjasama dan kesepakatan penyelesaian hutang ;
11. Bahwa menyambung pada angka 7, terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH telah terdapat cacat kehendak (*Wilsgebreken*) dalam melakukan perjanjian *a quo* sebagaimana disyaratkan Pasal 1320 KHUPerdata, adapun cacat kehendak (*Wilsgebreken*) terjadi antara lain :



- a. Ancaman / paksaan (*bedreiging, dwang*);
- b. Kekeliruan / kekhilafan (*dwaling*);
- c. Penipuan (*bedrog*); dan
- d. **Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)** ;

Maka sudah sepatutnyalah apabila Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat ;

12. Bahwa sebagai akibat batalnya dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH maka Akta Jual Beli No. 4 Tahun 2019 yang dibuat oleh Wina Ustriani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya demi hukum batal dan memiliki kekuatan hukum mengikat ;
13. Bahwa dikarenakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH Jo. Akta Jual Beli No. 4 Tahun 2019 yang dibuat oleh Wina Ustriani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya demi hukum batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat maka Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi dinyatakan memiliki hutang dan dihukum membayar hutang pokok kepada Sdr Dendy Darmawan dan/atau Eva Verawaty / Tergugat Rekonvensi – Penggugat Konvensi sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga sesuai ketentuan Bank sebesar 6% (enam persen) pertahunnya terhitung sejak Tahun 2015 hingga Tahun 2019 dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi atau siapa saja yang menguasai Sertipikat Hak Milik 1131/Kel. Rungkut Tengah kepada Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi tanpa syarat ;



14. Bahwa selain itu, Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mentaati dan melaksanakan isi putusan ini ;

15. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan berdasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum oleh karenanya sudah Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi ;

Berdasarkan uraian-uraian alasan tersebut di atas, dengan ini Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal demi hukum :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH ;
 - Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, SH ;
 - Akta Jual Beli No. 4 Tahun 2019 yang dibuat oleh Wina Ustriani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi mempunyai hutang kepada Tergugat Rekonvensi sebesar pokok Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga 6 % (enam persen) sejak Tahun 2015 hingga Tahun 2019 ;



4. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi mempunyai hutang kepada Tergugat Rekonvensi sebesar pokok Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunga 6 % (enam persen) sejak Tahun 2015 hingga Tahun 2019 ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menyimpan dan menguasai untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik 1131/Kel. Rungkut Tengah berikut IMB dan Blue Print dan Akta Jual Beli No. 146/Gunung Anyar/1999 oleh Ny. E.W. Soejono, SH selaku PPAT di Surabaya kepada Para Penggugat Rekonvensi setelah Para Penggugat Rekonvensi membayar hutangnya ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ;
7. Menyatakan putusan perkara Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu / serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau :

Bila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dengan mengajukan Replik dan atas Replik dari Penggugat tersebut maka Para Tergugat telah menanggapi dengan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat yang masing-masing telah dibubuhi meterai cukup sebagai berikut:

- BUKTI P-1 : PPJB Pengikatan Jual Beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 dibuat dihadapan Handjani Dewi Njoto, S.H., Notaris di Surabaya.
- BUKTI P-2 : Akta Jual Beli Nomor 4 tahun 2019 tanggal 26 Februari 2019 dibuat dihadapan Wina Ustriani, S.H. Notaris di Surabaya.
- BUKTI P-3 : Kwitansi pembayaran rumah di Rungkut Mapan Selatan DI-5 Surabaya sejumlah Rp. 1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah).



- BUKTI P-4 : Foto Penandatanganan oleh Para Tergugat.
- BUKTI P-6 : Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 875/Pdt.G/2019/PN.Sby.
- BUKTI P-7 : Sertikat Hak milik nomor 1131/Kelurahan Rungkut Tengah, seluas 340 M2 atas nama EVA VERAWATY.
- BUKTI P-8 : Surat Ukur tanggal 9-6-1998, Nomor 10/1998. yang terletak di Jalan Rungkut Mapan Selatan DI-5 Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya.
- BUKTI P-9 : Setoran Pajak Bumi Bangunan (PBB).
- BUKTI P-10 : Pembayaran rekening listrik.
- BUKTI P-11 : Surat Somasi tanggal 17 Oktober 2022.
- BUKTI P-12 : Pengiriman surat Somasi.

Bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dicocokkan dipersidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-11 tidak dapat diperlihatkan aslinya, sedangkan bukti bertanda P-9 dan P-10 sesuai dengan print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi ATIK IRIANTI, DRA;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun tahu Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi sebagai pegawai notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu obyek sengketa;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari Penggugat, pihak penjual tidak mau keluar dari rumah;
- Bahwa lokasi rumah tersebut ada di rungkut surabaya;
- Bahwa penjualnya Tergugat I/Bu Sri dan pembelinya bu Eva/ Penggugat;
- Bahwa jual beli saksi tau saat pengikatannya;
- Pengikatannya dilakukan di kantor Notaris;
- Bahwa saksi hadir sebagai saksi;



- Bahwa pembayaran sudah disebutkan dan telah dibayar secara tunai;
- Bahwa saat pembuatan pengikatan Para Tergugat hadir di Notaris dan juga dibacakan oleh Notaris;
- Bahwa saat pembuatan pengikatan di Jalan Arjuno Surabaya, Cuma saksi lupa kantornya;
- Bahwa terhadap pembelian objek tersebut telah dibayar secara lunas;
- Bahwa kwitansi pembayaran ada pada Penggugat/bu Eva;

2. Saksi WINA LISTRIANI, S.H ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, namun tahu Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi berprofesi sebagai notaris;
- Bahwa saksi yang mengurus sertifikat balik nama;
- Bahwa dokumen untuk syarat balik nama yaitu KTP, KK, SPPT dan PBB, sertifikat rumah dan kuasa jual dan kuasa beli;
- Bahwa dalam mengurus balik nama tersebut telah dilengkapi dokumen persyaratan untuk balik nama;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti tertulis berupa foto copy surat yang masing-masing telah dibubuhi meterai cukup sebagai berikut :

BUKTI PT-1 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3578251103520001 atas nama IR SETIONO HADI.

BUKTI PT-2 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3578256012550002 atas nama SRI WAHYU MANIARA RINNUKMI.

BUKTI PT-3 : Kutipan Akta Nikah No. 199/05/VI/79 tanggal 2 Juni 1979.

BUKTI PT-4 : Kartu Keluarga No. 3578250101088339 atas nama IR. SETIONO HADI.

BUKTI PT-5 : Sertipikat Hak Milik No. 1131/Kel. Rungkut Tengah, luas 340 m2, Surat Ukur No. 10/1998 tanggal 9 Juni 1998 atas nama Sri Wahyu Maniara Rinnukmi.

BUKTI PT-6 : Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 188/1500-92/402.5.09/1998 tanggal 3 Juli 1996.

BUKTI PT-7 : Tanda Terima No. TTNME 06/21 tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat oleh Koperasi Simpan Pinjam "KOSIPPRAL: Jaya Makmur, Raya Arjuno No 78 F Surabaya.



- BUKTI PT-8 : Tanda Terima No. TTME 06/23 tanggal 28 Mei 2013 yang dibuat oleh Koperasi Simpan Pinjam "KOSIPPRAL: Jaya Makmur, Raya Arjuno No 78 F Surabaya.
- BUKTI PT-9 : Surat Keterangan No. 11/JM/11/02/2015 tanggal 11 Pebruari 2015 yang diterbitkan oleh Koperasi Simpan Pinjam "KOSIPPRAL" JAYA MAKMUR.
- BUKTI PT-10 : Tanda Terima No. TTP 4/21 tanggal 11 Juli 2015 yang dibuat oleh Koperasi Simpan Pinjam "KOSIPPRAL: Jaya Makmur.
- BUKTI PT-11 : Tanda Terima No. TJLL 3/19 tanggal 11 Juli 2013 yang dibuat oleh Koperasi Simpan Pinjam "KOSIPPRAL: Jaya Makmur, Raya Arjuno No 78 F Surabaya.
- BUKTI PT-12 : Surat Somasi dari Sdr. DENDY DARMAWAN No. 2799/SY/183/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016.
- BUKTI PT-13 : Surat Somasi dari sdr DENDY DARMAWAN No. 2799/SY/175/VII/2017 tanggal 13 Juli 2017.
- BUKTI PT-14 : Perjanjian Kerjasama antara Tergugat II dengan Institusi Angkatan Darat.
- BUKTI PT-15a: Catatan I perincian pinjaman uang Para Tergugat pada Koperasi Jaya Makmur / Dendy Darmawan.
- BUKTI PT-15b: Catatan II perincian pinjaman uang Para Tergugat pada Koperasi Jaya Makmur / Dendy Darmawan.
- BUKTI PT-16 : Surat Kantor Advokat "LILIEK KOESMIYATI & REKAN" tertanggal 28 Pebruari 2023 No. S-025/LKR/II/2023.
- BUKTI PT-17 : Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 875/Pdt.G/2019/PN Sby tanggal 23 Maret 2020.
- BUKTI PT-18 : Rekening Koran Bank Mandiri.
- BUKTI PT-19 : Rekening Koran Bank Mandiri.

Bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda PT-5 tidak dapat diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat sebagaimana diuraikan di atas, Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi dan ahli sebagai berikut ;

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



1. **AHLI Dr. GHANSHAM ANAND, SH., MKn.**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa Syarat keabsahan perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW yakni perjanjian harus memenuhi syarat :
 - a. Kesepakatan
 - b. Kecakapan / Kewenangan – vide Pasal 1329 s/d 1331 BW
 - c. Obyek tertentu – vide Pasal 1332 s/d 1334 BW
 - d. Causanya diperbolehkan (causa yang halal) – vide Pasal 1335 dan 1337 BW

Syarat pertama dan kedua (kesepakatan dan kecakapan) adalah syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Sedangkan syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun;

- Bahwa terkait Syarat Sepakat. Sebagaimana diketahui bahwa Kesepakatan yang dibentuk atau yang dinyatakan tidak sesuai yang dikehendaki atau disebut juga dengan Cacat Kehendak.
- Bahwa Kontrak yang dibentuk oleh karena adanya unsur cacat kehendak demikian mempunyai akibat hukum dibatalkannya perjanjian tersebut. Dalam BW terdapat 3 (tiga) hal yang dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian karena adanya cacat kehendak yaitu :
 - 1. Kesesatan atau dwaling – vide Pasal 1322 BW ;
 - 2. Paksaan atau dwang – vide Pasal 1323 – 1327 BW;
 - 3. Penipuan atau bedrog – vide Pasal 1328 BW ;
- Bahwa selain sebab-sebab cacat kehendak sebagaimana diuraikan diatas, telah berkembang doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden/undue influence*), sebagai salah satu unsur cacat kehendak sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian atau kontrak. Doktrin ini dapat dipergunakan melalui kedudukan seseorang dari



posisinya yang memungkinkan untuk melakukan penekanan kepada pihak lainnya, secara ekonomis, dalam keadaan seperti ini, pihak yang lainnya tidak mempunyai kemampuan untuk menghindarinya selain menerima isi akta yang diberikan kepadanya untuk disepakati. Dengan kata lain dalam doktrin seperti ini tidak ada kekerasan fisik atau ancaman namun lebih menitikberatkan kepada keadaan (situasi dan lingkungan) salah satu subyek dalam akta yang bersangkutan. Di Indonesia doktrin ini belum masuk dalam hukum positif namun secara implisit telah diterima sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984.

- Bahwa Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perikatan bersyarat vide Pasal 1253 jo. Pasal 1263 BW yang lazim dilakukan dalam perbuatan peralihan hak atas tanah, karena alasan beberapa hal tidak langsung membuat akta jual beli (hak atas tanah oleh PPAT) misal harga belum dibayar lunas, tanda bukti hak atas tanah belum atas nama penjual (belum balik nama) atau tanah belum terdaftar (belum bersertipikat), maka para pihak membuat PPJB. Setelah terpenuhi syarat-syarat dalam PPJB maka demi hukum lahir kewajiban / perikatan untuk menindaklanjuti dengan Akta Jual Beli;
- Bahwa apabila transaksi dibayar lunas, obyek di Surabaya dimana ruang lingkup wilayah jabatan Notaris/PPAT yang bersangkutan maka tentunya tidak perlu dibuat PPJB;
- Bahwa perjanjian utang piutang sejumlah uang tidak boleh dibuat dalam bentuk PPJB dengan alasan sebagai jaminan. PPJB merupakan bentuk peralihan hak kepemilikan, sedang utang piutang merupakan perjanjian pinjam meminjam. PPJB disertai kuasa menjual yang lahir atas dasar perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang bukan berasal dari kehendak bebas si peminjam karena dalam posisi ini peminjam tidak mempunyai pilihan lain selain menerima persyaratan yang ada, Dengan demikian maka PPJB disertai kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan karena tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



sebab terjadi peminjam dalam posisi yang lemah – tidak punya pilihan lain selain menyepakati hal tersebut, padahal sama sekali tidak ada keinginan yang bersangkutan untuk mengalihkan harta bendanya. Apabila debitor merasa hal tersebut menimbulkan kerugian (karena cacat kehendak) maka PPJB tersebut dapat dibatalkan. Seharusnya apabila alasan jaminan, maka hak atas tanah tersebut bukan dibuatkan PPJB tapi perjanjian jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan. Dalam hal ini PPJB dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian semu atau pura-pura.

- Bahwa Notaris harus menolak pembuatan akta PPJB apabila hal tersebut merupakan utang piutang. Notaris berkewajiban menjaga kepentingan para pihak, mandiri dan seksama (Pasal 16 ayat (1) huruf d UU No. 2 Tahun 2014). Notaris tidak sekadar menuangkan keinginan para pihak namun harus memastikan bahwa perbuatan para pihak adalah perbuatan yang sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (Pasal 16 ayat (1) huruf e UU No. 2 Tahun 2014);

2. **Saksi MUCHAMMAD NABIYI IZZIYY.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat (pak Setiono Hadi, ibu Sri Wahyu MR) dan Dinda (anak Para Tergugat) sejak tahun 2013 ;
- Bahwa saksi mengetahui dari Dinda kalau orangtuanya memiliki pinjaman kepada koperasi dan belum lunas ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau keluarga Dinda (pak Setiono Hadi dan ibu Sri Wahyu MR) tidak pernah berniat menjual di Rungkut Mapan Surabaya ;
- Bahwa saksi tidak melihat adanya tindakan beres-beres seakan-akan keluarga Dinda (Para Tergugat) akan pindah karena rumah dijual namun kehidupan sehari-hari seperti biasanya ketika setiap saksi ke rumah Para Tergugat di Rungkut Mapan Surabaya ;
- Bahwa saksi mendapat keterangan dari Dinda kalau orangtuanya terjerat hutang di koperasi dan surat tanahnya telah dibalik nama oleh Eva (Penggugat) ;



3. **Saksi BERNARDETA VERREL VANIA.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat (pak Setiono Hadi, ibu Sri Wahyu MR) dan Dinda (anak Para Tergugat) tahun 2019 namun saksi mengetahui Dinda sejak tahun 2013 karena Dinda teman kakak saksi ;
- Bahwa saksi mengetahui dari Dinda kalau orangtuanya memiliki pinjaman kepada koperasi ketika belum bisa bayar dikenalkan dengan Sdri Eva (Penggugat) untuk kerjasama pengembangan enzyme di bidang pertanian ;
- Bahwa saksi mengetahui pak Setiono tinggal beberapa bulan di Tuban untuk mengembangkan usaha pertanian ;
- Bahwa saksi tidak melihat adanya tindakan beres-beres seakan-akan keluarga Dinda (Para Tergugat) akan pindah seolah-olah rumah dijual namun kehidupan sehari-hari seperti biasanya ketika setiap saksi ke rumah Dinda dan bertemu dengan Para Tergugat di Rungkut Mapan Surabaya, karena rumah tidak dijual ;
- Bahwa saksi mendapat keterangan dari Dinda kalau orangtuanya terjatuh hutang di koperasi dan surat tanahnya telah dibalik nama oleh Eva (Penggugat) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permohonan dari kedua pihak maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek gugatan yang disengketakan diantara para pihak, yang mana hasil dari Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya seperti terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua pihak mengajukan kesimpulan dan oleh karena para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan maka para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk lengkapnya uraian dalam putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini yang merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur. Apakah gugatan melawan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi ;
2. Bahwa gugatan Penggugat Nebis In Idem, karena dalam perkara a quo memiliki kesamaan dalam subyek dan obyek dengan perkara No. 875/Pdt.G/2019/PN Sby ;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 22 Nopember 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, S.H., Notaris di Surabaya, tidak di ikut serta dalam pihak gugatan ;

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan eksepsi Para Tergugat tersebut diatas, Penggugat dalam Repliknya telah membantahnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari alasan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut telah memasuki pokok perkara, yang mana pembuktian kebenarannya adalah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua pihak pada tahap pembuktian, sehingga alasan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut tidak mempunyai nilai eksepsional, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya yang mendalilkan pada inti pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rungkut Mapan Selatan Blok DI-05, Kec. Rungkut Tengah Kel. Rungkut Tengah Kota Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik nomor 1131 atas nama Penggugat (selanjutnya disebut sebagai **obyek sengketa**);

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



2. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan (**obyek sengketa**) tersebut dari Para Tergugat senilai Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah), pembayaran mana telah diterima oleh Para Tergugat sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 dibuat dihadapan Notaris Handjani Dewi Njoto, S.H., yang kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 4 tahun 2019 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wina Ustriani, S.H.;
3. Bahwa sejak obyek tersebut telah dibeli oleh Penggugat dan Sertipikat Hak Milik (SHM), Rekening Listrik serta Rekening Air (PDAM) telah dibalik nama atas nama Penggugat, ternyata Para Tergugat tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek tersebut kepada Penggugat, dan Para Tergugat tetap menguasai dan menempati obyek tanpa seijin dari Penggugat;
4. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai dan menempati obyek milik Penggugat tanpa seijin dari Penggugat, secara nyata adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat mengajukan jawaban pada inti pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 12 tanggal 22 Nopember 2017, merupakan bentuk syarat yang ditetapkan oleh Penggugat dan bapak Dendy Darmawan sebagai bagian dari penyelesaian hutang yang dikompensasikan dengan penyertaan modal untuk bekerjasama dalam bidang pertanian;
- Bahwa Para Tergugat telah dijerat atas rekayasa hutang piutang dan bunga-bunga yang timbul diluar kehendak Penggugat, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Kuasa Menjual No. 12 tanggal 22 Nopember 2017 adalah perjanjian yang pada waktu lahirnya telah mengandung cacat dalam kehendak;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-12 dan 2 orang saksi. Bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat PT-1 sampai dengan PT-19 dan 1 orang ahli serta 2 orang saksi;



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tersebut, maka terdapat adanya hal pokok yang harus dibuktikan dalam perkara a quo, yakni :

- **Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat mengalami kerugian ?**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah antara Penggugat dengan Para Tergugat telah terjadi hubungan hukum ?

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa perjanjian pengikatan jual beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017, yang melahirkan/menimbulkan hak dan kewajiban diantara keduanya dimana Penggugat bertindak sebagai orang yang membeli sedangkan Para Tergugat bertindak sebagai orang yang menjual tersebut dan terhadap bukti tersebut, Para Tergugat menyangkalnya dengan alasan bahwa Para Tergugat tidak pernah melakukan jual beli dengan Penggugat melainkan hubungan perjanjian hutang piutang;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-2, terbukti Penggugat dan Tergugat I telah melakukan penandatanganan Akta Nomor 4 tahun 2019 tanggal 26 Februari 2019 tentang Akta Ikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Wina Ustriani, S.H. Notaris di Surabaya;

Menimbang, bahwa dengan ditandatanganinya akta sebagaimana tersebut diatas terbukti bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah terdapat hubungan hukum berupa jual beli sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 1131/Kel. Rungkut Tengah, luas 340 M², Surat Ukur No. 10/1998 tanggal 9 Juni 1998 atas nama Sri Wahyu Maniara Rinnukmi, dimana Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual;

Menimbang, berdasarkan keterangan dari saksi Atik Irianti, Dra dan saksi Wina Ustriani, S.H., serta bukti surat P-1 dan P-2 dikaitkan dengan jawaban dari Para Tergugat, maka dari itu dapatlah disimpulkan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I memang benar ada suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian jual beli tanah seluas 340 M² yang terletak di Jalan



Rungkut Mapan Selatan Blok DI-05 Surabaya, yang mana terhadap tanah yang diatasnya terdapat bangunan tersebut telah bersertifikat sesuai surat bukti P-7 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1131 atas nama Penggugat (Eva Verawaty);

Menimbang, bahwa selajutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar perjanjian pengikatan jual beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1131 tersebut adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian itu sendiri digambarkan sebagai suatu hubungan hukum antara dua atau lebih pihak-pihak, sebagaimana yang dikemukakan M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "*Segi-segi Hukum Perjanjian*" yang menyatakan bahwa "*Perjanjian adalah suatu hubungan Hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan kepada pihak lain untuk menunaikan prestasi*". Dari pengertian tersebut kita jumpai didalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, yaitu hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*person*) atau lebih, yang memberi hak kepada satu pihak dan kewajiban kepada pihak lain tentang suatu prestasi. Hubungan Hukum tersebut tidak bisa timbul dengan sendirinya, tetapi hubungan tersebut tercipta oleh karena adanya "*tindakan hukum*" (*rechtshandeling*). Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang untuk memperoleh prestasinya, sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan "*kewajiban*" untuk menunaikan prestasinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan menguraikan secara sistematis apakah tindakan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwujudkan dalam suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 tersebut dapat memenuhi tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW Jo. Pasal 1338 BW;



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian adalah apabila telah dipenuhinya empat syarat yakni;

1. Adanya kata sepakat secara sukarela dari kedua belah pihak yang membuat persetujuan (*toestemming*);
2. Adanya kecakapan atau kedewasaan (*bekwaamheid*) dari para pihak yang membuatnya;
3. Perjanjian tersebut mengenai pokok atau obyek tertentu (*bepaalde onderwerp*); dan
4. Objek yang diperjanjikan tersebut adalah sesuatu yang halal atau yang diperbolehkan (*geoorloofde oorzaak*);

Menimbang, bahwa dari keempat syarat tersebut apabila ditinjau dari segi subjek dan objeknya maka dapat digolongkan kedalam dua golongan. Syarat pertama dan kedua adalah syarat yang mesti melekat pada person atau subjek dari perjanjian tersebut, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat yang harus terdapat pada objek dari perjanjian tersebut, sehingga apabila hal-hal yang disyaratkan tersebut diatas dapat dipenuhi maka perjanjian tersebut adalah merupakan undang-undang bagi mereka yang melakukan perjanjian tersebut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 BW yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pada bukti surat P-1, P-2, P-3 dan P-4 tersebut dan didukung oleh keterangan saksi-saksi Penggugat yang menyatakan bahwa memang benar telah terjadi suatu perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dan dari perjanjian tersebut akhirnya diterbitkanlah Akta Jual Beli Nomor 4 tahun 2019 tanggal 26 Februari 2019 dan menurut saksi-saksi jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat selaku Pembeli;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yang dipersidangan tidak ada satu pun surat yang menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah hubungan hutang piutang;



Menimbang, bahwa dari uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat P-1, P-2 dan P-7 yang diajukan oleh Penggugat dengan dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi Penggugat maka bukti surat P-1, P-2 dan P-7 adalah sah;

Menimbang, bahwa selajutnya apabila dicermati secara seksama kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana disebutkan dalam surat perjanjian pengikatan jual beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa kesepakatan atau perjanjian tersebut telah memenuhi keempat syarat sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Pertama, bahwa adanya kesepakatan antara Penggugat selaku orang yang membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1131, Kel. Rungkut Tengah Kota Surabaya seluas 340 M², dengan Para Tergugat selaku penjual dari tanah tersebut. Kesepakatan ini baik dalam hal "keadaan benda", "harga dari benda tersebut", maupun mengenai "tata cara perjanjian tersebut dilaksanakan;
2. Kedua, bahwa baik yang membeli maupun penjual merupakan subjek hukum haruslah cakap atau mampu bertindak secara hukum untuk melakukan proses jual beli tersebut. Syarat ini pun menurut pendapat Majelis Hakim dapat dipenuhi oleh Penggugat maupun Para Tergugat karena status kedua pihak tersebut adalah orang yang dewasa secara hukum, waras akal budinya dan bukan orang atau pihak yang dibawah ampunan wali atau dibawah curatel;
3. Ketiga, bahwa objek perjanjian harus mengenai sesuatu yang tertentu yang sekurang-kurangnya dari segi jenisnya dapat ditentukan baik mengenai benda berwujud maupun tidak berwujud ataupun benda bergerak maupun tidak bergerak. Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat sebagai orang yang membeli tanah dengan Para Tergugat selaku penjual tanah tersebut adalah jual beli mengenai tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1131, Kel. Rungkut Tengah Kota Surabaya seluas 340 M² yang merupakan benda berwujud yang tidak bergerak, sehingga syarat inipun memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu mengenai objek atau pokok tertentu;



4. Keempat, bahwa maksud dari klausa yang diperbolehkan atau halal tersebut adalah mengenai "isi" dan "tujuan" persetujuan tersebut tidak bertentangan dengan Undang-undang, kepentingan umum (openbaar orde) maupun kesusilaan, sehingga syarat ini pun menurut pendapat Majelis Hakim dapat dipenuhi oleh Penggugat maupun Para Tergugat karena tanah dan bangunan yang diperjual belikan tersebut adalah benda atau barang yang memenuhi unsur atau kriteria yang disyaratkan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah adanya perjanjian jual beli tersebut akhirnya Penggugat melaksanakan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4 tahun 2019 tanggal 26 Februari 2019 yang pada pokoknya Penggugat telah membayar lunas kepada Para Tergugat dan selanjutnya Penggugat membalik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1131 menjadi atas nama Penggugat;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Jual Beli antara Penggugat selaku pembeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1131, seluas 340 M² yang terletak di Kel. Rungkut Tengah Kota Surabaya (Vide bukti P-7), dengan Para Tergugat selaku penjual tanah dan bangunan tersebut sebagaimana disebutkan dalam perjanjian pengikatan jual beli No.11 tanggal 22 Nopember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 4 tahun 2019 tanggal 26 Februari 2019, adalah perbuatan atau tindakan hukum yang sah, sempurna dan mengikat karena telah disepakati oleh kedua belah pihak dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar pihak Para Tergugat menguasai obyek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum dalam lingkup keperdataan adalah telah melakukan perbuatan dengan kriteria sebagai berikut:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;



Menimbang, bahwa dari syarat-syarat tersebut diatas terutama pada syarat yang kedua yaitu "**Bertentangan dengan hak subjektif orang lain**" dan dikaitkan dengan perbuatan Para Tergugat yang masih menguasai obyek sengketa tanpa ada persetujuan dari pihak Penggugat maka perbuatan Para Tergugat tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, dalam hal ini hak dari pada Penggugat, maka perbuatan menguasai dan menempati obyek sengketa yang tanpa persetujuan Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka dari pertimbangan tersebut diatas petitum angka 2 beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah terhadap obyek sengketa, maka terhadap petitum gugatan nomor 3 yang mohon menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat oleh karena tidak dirinci dengan jelas dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup, maka tuntutan ganti rugi angka 4 dan 5 tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum Penggugat yang selebihnya tidak cukup alasan untuk dikabulkan, oleh karenanya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bahwa apa yang menjadi permasalahan di dalam Gugatan Rekonvensi adalah mengenai hal yang sama dan telah dipertimbangkan serta telah pula diputuskan sebelumnya didalam gugatan konvensi;

Halaman 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



Menimbang, yang menjadi pokok permasalahan didalam Gugatan Rekonvensi ini adalah adanya hutang piutang antara Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa mengenai permasalahan tersebut Majelis Hakim akan membuktikan apakah Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ada permasalahan hutang piutang;

Menimbang, bahwa untuk dapat membuktikan gugatannya Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan alat bukti surat berupa foto copy Salinan rekening koran dari PT. Bank Mandiri (bukti PT-18 dan PT-19) namun Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak ada menjelaskan tentang pinjaman tersebut untuk keperluan apa, dan seharusnya pihak Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi membuat kwitansi yang bermaterai dan membuat surat perjanjian/surat pengakuan hutang dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu dihadapan notaris, hal itu gunanya agar hutang piutang tersebut benar-benar bisa dipertanggungjawabkan oleh pihak-pihak yang terlibat yaitu antara pihak Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka dari uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dan oleh sebab itu dalil Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengenai telah meminjam uang sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan diatas, beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi dikabulkan sebagian dan gugatan Rekonvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1320 BW, Pasal 1457 BW, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan/atau siapapun yang disuruh oleh Para Tergugat yang mendiami, menempati, menyewa Obyek Gugatan untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kepada Penggugat;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sejumlah Rp. 1.335.000,00 (satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari : **Kamis**, tanggal **29 Juni 2023** oleh kami : **I Ketut Tirta, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Widiarso, S.H., M.H.** dan **Gunawan Tri Budiono, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **5 Juli 2023** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota



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

tersebut, dibantu oleh : **H. Usman, S.H., M.Hum.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta dihadiri oleh Penggugat dan Kuasa Para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Widiarso, S.H., M.H.

I Ketut Tirta, S.H., M.H.

Gunawan Tri Budiono, S.H.

Panitera Pengganti,

H. Usman, S.H., M.Hum.

Perincian Biaya :

- Pendaftaran Rp. 30.000,00
- Biaya Proses (ATK)Rp. 95.000,00
- Biaya Panggilan Rp. 400.000,00
- Biaya PNBP Rp. 30.000,00
- Pemeriksaan Setempat Rp. 750.000,00
- Biaya PNBP PS Rp. 10.000,00
- Meterai Rp. 10.000,00

Halaman 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1279/Pdt.G/2022/PN Sby



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

- Redaksi Rp. 10.000,00 +
Jumlah Rp.1.335.000,00
(satu juta tiga ratus tiga puluh lima ribu rupiah);