



P U T U S A N

NOMOR 432/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Dra. Rosyidah, bertempat tinggal di Jambangan Sawah 38a Rt.006 Rw.002

Kelurahan Jambangan Kecamatan Jambangan Surabaya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Belly V.S Daniel, S.H., M.H., dkk Para Advokat / Pengacara pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Belly V.S, Daniel Karamoy S.H., M.H. & Partners yang beralamat di Jalan Kombes M. Duriat No. 9 Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2020 ; Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PELAWAN** ;

Lawan

Koperasi Arta Kiprah, tempat kedudukan Jalan Kendalsari Selatan Pee R-17,

Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Luh Putu Susiladewi., S.H., dkk., Para Advokat dari Kantor Advokat "LUH PUTU SUSILADEWI., S.H" yang beralamat kantor di Jl. Ykp. Pandugo 2 Blok E No. 28 Rungkut, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2019; Selanjutnya disebut sebagai, **TERBANDING** semula **TERLAWAN** ;

Hj. Ariyani Setyaningsih, bertempat tinggal di Jalan Pandugo Timur li/17

Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya ; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERLAWAN I** ;

Karina Pratiwi Megasari, bertempat tinggal di Jalan Pandugo Timur li/17

Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota

Halaman 1 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



Surabaya; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERLAWAN II** ;

Fahrizal Maulana, bertempat tinggal di Jalan Pandugo Timur li/17 Rt.002 Rw.005 Kel. Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERLAWAN III**;

Turut Terbanding I, II, III semula **Turut Terlawan I, II, dan III** dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Patni Ladorta Palonda, S.H., Advokat pada kantor Hukum dan Konsultan Hukum "PALONDA & PARNERS", yang berkantor di Jl. Griya Kebon Agung II Blok F3 No. 12A, Kecamatan Sukodono, Kab. Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2019.

Yuli Andriyani, S.H., bertempat tinggal di Ruko Villa Bukit Mas Blok Rb-11, Jalan Abdul Wahab Siamin Ruko Villa Bukit Mas Rb-11 Kecamatan Dukuh Pakis Kota Surabaya ; Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERLAWAN IV** ;

Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II, tempat kedudukan Jalan Krembangan Barat No.57, Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERLAWAN V** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut:

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya, Nomor 432/PDT/2020/PT SBY, tanggal 20 Juli 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020 beserta surat-surat perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 2 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Bantahan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 1 Oktober 2019 dibawah Register No. 986/Pdt.G/2019/PN.SBY. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya Pelawan menolak dengan tegas terhadap Sita Jaminan Nomor : 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby yang dimohonkan oleh Terlawan terhadap objek tanah milik Pelawan, karena Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan Koperasi Arta Kiprah (in cassu Terlawan);
2. Bahwa Pelawan merupakan pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) RBg, karena Pelawan merupakan pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi No.8576/1986, luas 140 M² (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur, yang diperoleh Pelawan dengan cara membeli dari Ariyani Setyaningsih (in cassu Turut Terlawan I), Karina Pratiwi Megasari (in cassu ^ Turut Terlawan 11), dan Fahrizal Maulana (in cassu Turut Terlawan III) selaku pemilik awal, yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 71 tanggal 27 Februari 2017, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yuli Andriyani, S.H (in cassu T urut Terlawan IV), yang dilakukan secara terang dan tunai;

Bahwa sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata pada angka 2 (dua), dinyatakan bahwa :

"Perkara bantahan (derden verzet) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. *Diajukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang;*
- b. *Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR*



karena alasan 'kepemilikan' (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang 'kepemilikan' itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya 'kepemilikan'

c. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;

Oleh karena itu Perlawanan dari Pelawan adalah tepat dan beralasan hukum;

3. Bahwa proses jual beli yang dilaksanakan Pelawan dengan Turut Terlawan 1, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III sebagaimana posita angka 2 (dua) diatas telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata pada angka 4 (empat), berbunyi:

" a. melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan' yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukurji adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

Halaman 4 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan . tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
- 4. Bahwa oleh karena Pelawan telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik, walaupun kemudian diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), **maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.**

Hal demikian sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 dalam Hasil Rapat Kamar Perdata pada butir IX, dinyatakan bahwa :

" Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)."

- 5. Bahwa oleh karena sebidang tanah dan bangunan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi No.8576/1986, luas 140 M² (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur, **telah dijual oleh Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III kepada Pelawan yang dilaksanakan dengan itikad baik pada tanggal 27 Februari 2017,**



dengan demikian secara nyata tanah tersebut telah beralih haknya kepada Pelawan;

6. Bahwa dalam perkara perdata wanprestasi yang diajukan Terlawan selaku Penggugat terhadap Turut Terlawan I sebagai Tergugat, Karina Pratiwi selaku Turut Tergugat I, Fahrizal Maulana selaku Turut Tergugat II, Agof Dwi Winarwanto selaku Turut Tergugat III, Dra. Rosyidah selaku Turut Tergugat IV, dan Yuli Andriyani selaku Turut Tergugat V, dibawah register perkara perdata No. 280/Pdt.G/2018/Pn.Sby, **tercatat di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Maret 2018;**

Dalam posita gugatan Penggugat (in cassu Terlawan) mencantumkan permohonan Sita Jaminan (Conservatoir beslaag), yang pada pokoknya menyatakan :

" bahwa untuk menjamin terbayarnya uang Penggugat dan bunga-bunga yang sudah jatuh tempo manapun yang masih akan terutang perlu ditaruh sita terlebih dahulu atas :

- a. terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok B.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi tanggal 25-9-1986, Luas 140 M² tertulis atas nama Aryani Setyaningsih, Karina Pratiwi Megasari, Fahrizal Maulana."*

7. Bahwa oleh karena gugatan wanprestasi tersebut diatas tercatat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Maret 2018, kemudian dihubungkan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Pelawan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III yaitu pada tanggal 27 Februari 2017, **maka secara nyata Sita** minan **yang dimohonkan oleh Terlawan terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok B.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi**

Halaman 6 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



tanggal 25-9- 1986, Luas 140 M², atas nama Ariyani Setyaningsih, Karina Pratiwi Megasari, Fahrizal Maulana ADALAH TIDAK TEPAT DAN TIDAK BERALASAN HUKUM, karena objek tanah dan bangunan yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut bukanlah milik Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III, melainkan adalah milik Pelawan;

8. Bahwa kaidah hukum dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 476K/Sip/1974, berbunyi:

" Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga."

Dengan demikian, penetapan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Penetapan: 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby merupakan kekeliruan yang nyata;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka adalah beralasan hukum kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabdikan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan permohonan Sita Jaminan oleh Terlawan yang telah diletakkan terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok 13.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringansari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi tanggal 25-9-1986, Luas 140 M², atas nama Ariyani Setyaningsih, Karina Pratiwi Megasari, dan Fahrizal Maulana **adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum**;
4. Menyatakan Penetapan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby **adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum**;
5. Mencabut/mengangkat Sita Jaminan Nomor : **280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby** yang telah diletakkan terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di

Halaman 7 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok B.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi tanggal 25-9-1986, Luas 140 M², atas nama Ariyani Setyaningsih, Karina Prativvi Megasari, dan Fahrizal Maulana;

6. Menyatakan kepada Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, dan Turut Terlawan V untuk tunduk pada putusan ini;

7. Menghukum Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini* berpendapat lain, maka Pelawan mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Terlawan telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa **Pelawan** (dan juga Turut Terlawan I s/d Turut Terlawan IV) adalah **pihak** dalam perkara No. reg 280/Pdt.G/2018/PN.SBY sebagaimana hal ini diakui oleh Pelawan dalam posita perlawanannya pada butir ke 6 maka seharusnya upaya hukum dilakukan jika Pelawan berkeberatan atas putusan tersebut adalah upaya hukum banding bukan perlawanan.
2. Bahwa perkara No.280/Pdt.G/2018/PN.SBY, dimana Pelawan juga adalah pihak hadir diwakili oleh kuasanya saat dibacakannya putusan oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 September 2018 dan terhitung sejak tanggal 17 Oktober 2018, putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap karena para pihak **tidak** mengajukan upaya hukum banding.
3. Bahwa oleh karena itu perkara yang dilawan oleh Pelawan saat ini adalah perkara yang telah **mempunyai kekuatan hukum tetap** dimana hal ini adalah **tidak** dibenarkan sebagaimana hal ini dikemukakan dalam **putusan MA No.996 K/Pdt/1989** yang pada intinya menyebutkan bahwa

Halaman 8 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT 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)



“derden verzet” yang diajukan atas CB yang diletakkan Pengadilan Negeri dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan yang dilawan (Perkara Pokok) *belum* mempunyai kekuatan hukum tetap.

4. Bahwa Pelawan bukanlah Pelawan yang baik dan benar karena Pelawan **bukan** pihak ketiga dan juga **bukan** pemilik atas obyek sita yang bisa mengajukan upaya hukum perlawanan terhadap sita jaminan sebagaimana „ dimaksud oleh Pasal 378 RV dan Pasal 379 RV. Apalagi **Pelawan** juga **hadir** (diwakili kuasanya) **dalam sidang pembacaan putusan No.280/Pdt.G/2018/PN.SBY** tersebut.
5. Bahwa **Pelawan bukan pemilik** atas sebidang tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.280 GS No.8576/1986 luas 140 m karena antara Pelawan dengan Turut Terlawan I, II dan III baru terjadi Ikatan Jual Beli yang tertuang dalam Akta No.71 tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat dihadapan Turut Terlawan IV sebagaimana hal ini didalilkan dalam dalil perlawanan pelawan butir ke 2 nya. Jadi belum terjadi atau belum ada peralihan kepemilikan.

DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa dimohon agar segala sesuatu terurai dalam eksepsi tersebut di atas secara keseluruhan dianggap terulang kembali didalam pokok perkara.
7. Bahwa Ikatan Jual Beli atau dikenal juga dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh **calon penjual** dan **calon pembeli** suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian PPJB **tidak dapat** disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/ bangunan dari penjual kepada pembeli. Dan karena Pelawan baru memiliki Akta Ikatan Jual Beli maka Pelawan **bukan** pemilik.



8. Bahwa didalam perkara No.280/Pdt.G/2018/PN.Sby Turut Terlawan I yang telah berutang kepada Terlawan telah membuat Surat Pengakuan Utang tertanggal **30 Nopember 2016** yang menyatakan akan menyerahkan rumah tinggalnya yang terletak di Jl. Pandugo Timur 11/17 Surabaya beserta surat Hak Atas rumah tinggal tersebut dan aset-aset lain dimana pun berada ./ kepada Terlawan untuk menjamin utang Turut Terlawan I.
9. Bahwa pengakuan utang Turut Terlawan I kemudian **dikuatkan** oleh Surat Pernyataan Turut Terlawan I, II dan Turut Terlawan III pada tanggal **01 .I. Maret 2017** yang setuju dan sepakat akan menyerahkan asset-aset dan harta mereka dimana pun tempatnya beserta surat kuasa untuk menjualnya kepada Terlawan.
10. Bahwa dengan demikian Ikatan Jual Beli yang dibuat antara Pelawan dengan para Turut Terlawan tidak ada kaitannya dengan Terlawan. Jika pelawan merasa dirugikan seharusnya pelawan mengajukan gugataannya kepada Turut Terlawan I s/d Turut Terlawan III.
11. Bahwa seharusnya jika Pelawan dirugikan oleh para Turut Terlawan seharusnya Pelawan sebagai pihak (Turut Tergugat IV) dalam perkara No.280/Pdt.G/2018/PN.Sby mengajukan upaya hukum banding terhadap putusan tersebut atau oleh karena putusan tersebut saat ini telah berkekuatan hukum tetap maka upaya hukum yang harusnya dilakukan adalah mengajukan gugatan terhadap Para Turut Terlawan bukan perlawanan atas sita jaminan dalam perkara yang telah diputus dan telah pula berkekuatan hukum tetap.
12. Bahwa sita jaminan yang diletakkan dalam perkara No. reg 280/Pdt.G/2018/PN.SBY berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. reg 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.SBY tertanggal 30 Juli 2018 adalah terkait

Halaman 10 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



perbuatan Turut Terlawan I yang tidak dapat menyelesaikan *Kepada Terlawan* yang jumlahnya sebesar Rp. 1.609.600.000,- (satu milyar enam ratus sembilan juta enam ratus ribu rupiah) ditambah bunga sebesar 2% sebulan terhitung sejak putusan tersebut dibacakan. Dan karenanya dengan sita jaminan tersebut maka utang Turut Terlawan I kepada Terlawan dapat terjamin dapat terbayarkan.

13. Bahwa selain itu Terlawan juga dapat membuktikan bahwa untuk memperoleh pinjaman hingga sebesar Rp. 1.609.600.000,- (satu milyar enam ratus sembilan juta enam ratus ribu rupiah) Turut Terlawan I yang pernah menjadi Bendahara Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum/ perbuatan pidana yaitu **memalsukan tanda tangan** para anggota koperasi (Terlawan) untuk menggunakan/meminjamkan uang tanpa sepengetahuan anggota dan pengurus koperasi (Terlawan) sebagaimana hal ini terbukti dari putusan **Pengadilan Negeri Surabaya No.199/Pid.B/2019/PN.Sby** dalam perkara terdakwa Ariyani Setyaningsih binti Abdul Aziz Hanafi (alm) ^ (Turut Terlawan I), tanggal 28 Februari 2019 yang **menjatuhkan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan** terhadap Terlawan I.

14. Bahwa oleh karenanya sita jaminan atau Conservatoir Beslag yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana diatur dalam pasal 227 ayat (1) HIR, pasal 261 ayat (1) RBG atau pasal 720 RV adalah untuk menjamin pemenuhan pembayaran ganti rugi yang diajukan penggugat berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa untuk selebihnya Terlawan membantah dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan yang kebenarannya tidak secara tegas diakui oleh Terlawan.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Terlawan mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi terlawan untuk seluruhnya.

Halaman 11 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



DALAM POKOK PERKARA

- Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Pelawan.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Turut Terlawan I, II III, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Lawan I,II,dan III menolak dalil-dalil Pelawan/penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas di akui dalam jawaban ini;
2. Bahwa Turut Terlawan I sebagai seorang ibu bagi anak-anak selanjutnya Turut Terlawan II dan III adalah anak yang patuh kepada orang tua dan dahulu adalah sebagai ahli waris/ keluarga yang sah yang tanpa sadari telah disertakan dalam proses penandatanganan kesepakatan menjual melepaskan haknya sebagai waris dan berhak dan telah menjual secara sah dan sesuai prosedur yang di tentukan oleh Peraturan Undang-Undang atas kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang dahulu adalah Hak Milik Turut Terlawan I,II,III berdasarkan sertifikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi No.8576/1986, Luas 140M2 (seratus empat puluh meter persegi) yang terletak di penjaringan Sari kecamatan Rungkut Kota Surabaya pada tanggal 27 Februari 2017 yang ditanda tangani oleh Pelawan serta Turut Terlawan I, dan Anak sebagai Turut Terlawan II, dan III dihadapan Notaris Yuli Andriyani.SH **Jauh sebelum adanya gugatan Wanprestasi** yang terregister di pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 16 Maret 2018 dalam perkara perdata Nomor : 280/Pdt.G/2018/PN.Sby dan untuk melunasi hutang seorang Ibu kandung pada koperasi Arta Kiprah yang telah dibayar sebesar Rp. 400.000.000. (empata ratus juta rupiah) dan untuk mengobati ayah kandung Turut terlawan II, dan III.

Bahwa berdasarkan Uraian diatas kiranya Turut Terlawan I, dan Turut Terlawan II,serta Turut Terlawan III dilepaskan dari kualifikasi sebagai Turut Terlawan yang yang tidak berkepentingan dalam perkara A-Quo



B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Terlawan I , dan Turut Terlawan II, serta III menolak dalil-dalil Gugatan Pelawan terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban.
2. Bahwa Turut Terlawan I telah melaksanakan dan tunduk pada putusan Perkara No.280/Pdt.G/2019/PN.Sby sehingga seluruh Harta Benda Turut terlawan I telah disita dan dijual untuk pelunasan Hutang Turut Terlawan I kepada Koperasi Arta Kiprah, dan hingga kini Turut Terlawan I masih Berada di Penjara menjalani Hukuman akibat Laporan dari Koperasi Arta Kiprah atas perkara Penggelapan penipuan Koperasi Arta Kiprah selain perkara Perdata Wanprestasi yang seyogyanya tidak terjadi disebabkan Turut Terlawan dalam kapasitas sebagai Bendahara Koperasi Arta Kiprah sedangkan terdapat Direktur Koperasi yang bertanggung Jawab sesuai Undang-undang.
3. Bahwa Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III adalah anak-anak dari Turut Terlawan I dan ahli waris Yang tidak mengetahui Proses penjualan dan tidak menikmati hasil penjualan dan hanya mengikuti dan patuh pada Orang tua sebagai Ibu Kandung yang diikutkan dalam menandatangani melepaskan Hak waris kepemilikan atas sebidang Tanah dan Bangunan kepada pembeli Pelawan Dra Ny.Rosyidah pada tanggal 27 Februari 2017 sebelum adanya Gugatan Wanprestasi dalam Perkara perdata No. 280/Pdt.G/2018/PN.Sby pada tanggal '16 Maret 2018.
4. Bahwa dari penjualan itu telah di serahkan secara langsung dihadapan Notaris Yuli Andriyani.SH berkas Sertifikat asli atas sebidang tanah dan bangunan SHM No 280 Gambar Situasi No.8576/1986 seluas 140 M2 berdasarkan Akta ikatan jual Beli No. 71 dan Bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut **Tidak Pernah** di jadikan Jaminan ke instansi atau lembaga keuangan (Bank) manapun, Terlebih Koperasi Arta Kiprah.
5. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini memutuskan dengan pertimbangan Hukum yang bijaksana dan



adil berkenan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi

- Menerima atau mengabulkan Eksepsi Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III

II Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Sah dan berdasar hukum Akta Jual beli No.71 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Notaris YULI ANDRIYANI.SH pada tanggal 27 Februari 2017
- Menyatakan tanah dan bangunan SHM No.280 Gambar Situasi No.8576/1986 seluas 140 M2 terletak di J1 Pandugo Timur 2/7 Blok B.8 RT 002 RW 005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya adalah Milik PELAWAN
- Mohon Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini Mohon Putusan Yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Turut Terlawan V, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Terlawan menolak selunjh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas c-aku dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Dalam perkara a quo terbc-cb dengan terang benderang bahwa karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor **Gugatan Penggugat salah alamat**, Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan

Halaman 14 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan ilusionil oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan hormat disampaikan jawaban dalam pokok perkara dan Turut Terlawan V mohon segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas sebagai terulang dan menjadi satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Terlawan V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa Turut Terlawan V sama sekali tidak terlibat dalam sengketa kepemilikan tanah antara Pelawan dengan Terlawan, tidak ada satupun tindakan dari Turut Terlawan V yang dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, malah justru Turut Terlawan V melaksanakan semua ketentuan peraturan perundang-undangan. Semua yang dilakukan oleh Turut Terlawan V adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam rangka menjalankan tugas pokok dan fungsi sebagaimana telah diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan tidak ada satu pun perbuatan dari Turut Tergugat yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan

Halaman 15 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



Penggugat. Dengan demikian maka sudah tepat dan lavak apabila auaatan Penggugat dalam Gugatan patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankeliik Verklaard);

4. Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dengan pertimbangan hukum yang bijak dan adil berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Terlawan V;

II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya atau setidak - tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- Menghukum Pelawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini menjatuhkan putusan Nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020 , dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

- Menolak seluruh eksepsi Terlawan, Turut Terlawan I, II, III dan V

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan bantahan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 3.052.500,- (tiga juta lima puluh dua ribu lima ratus rupiah).

Membaca berturut-turut:

1. Relas Pemberitahuan Isi Putusan yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan pada tanggal 23 April 2020 telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor



- 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020 kepada Turut Terlawan IV dan kepada Turut Terlawan V;
2. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan bahwa pada tanggal 20 April 2020 Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan, mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020;
 3. Relas Pemberitahuan adanya Banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 kepada Terbanding semula Terlawan, Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
 4. Relas Pemberitahuan adanya Banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 18 Mei 2020 kepada Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV dan pada tanggal 19 Mei 2020 kepada Turut Terbanding V semula Turut Terlawan V telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
 5. Memori Banding tertanggal 4 Mei 2020 dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan yang diterima Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 4 Mei 2020, dan pada tanggal 20 Mei 2020 telah diserahkan salinan Memori Banding tersebut kepada Terbanding semula Terlawan;
 6. Relas Penyerahan Memori Banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 telah diberitahukan dan diserahkan salinan Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III dengan patut dan seksama;
 7. Relas Penyerahan Memori Banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 18 Mei 2020



telah diberitahukan dan diserahkan salinan Memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan kepada Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV, dan pada tanggal 19 Mei 2020 kepada Turut Terbanding V semula Turut Terlawan V dengan patut dan seksama;

8. Tanda Terima Kontra Memori Banding yang ditandatangani Panitera Muda Perdata An. Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan bahwa pada tanggal 2 Juni 2020, Kuasa Hukum Terbanding semula Terlawan telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 2 Juni 2020 ;
9. Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding yang dibuat Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menyatakan pada tanggal 23 Juni 2020 telah diberitahukan dan diserahkan salinan Kontra Memori Banding tersebut kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan, kepada Turut Terbanding I, II, III, IV dan V semula Turut Terlawan I, II, III, IV dan V dengan patut dan seksama.
10. Relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 3 Juni 2020 kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;
11. Relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 kepada Terbanding semula Terlawan, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II, dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;



12. Relaas pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan bahwa pada tanggal 18 Mei 2020 kepada kepada Turut Terbanding IV semula Turut Terlawan IV, dan pada tanggal 19 Mei 2020 kepada Turut Terbanding V semula Turut Terlawan V telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung setelah menerima pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar pada prinsipnya Pelawan menolak dengan tegas terhadap Sita Jaminan Nomor : 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby yang dimohonkan oleh Terlawan terhadap objek tanah milik Pelawan, karena Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan Koperasi Arta Kiprah (in cassu Terlawan);
2. Bahwa benar Pelawan merupakan pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) RBg, karena Pelawan merupakan pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi No.8576/1986, luas 140 M² (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur, yang diperoleh Pelawan dengan cara membeli dari Ariyani Setyaningsih (in cassu Turut Terlawan I), Karina Pratiwi Megasari (in cassu Turut Terlawan II), dan Fahrizal Maulana (in cassu Turut Terlawan III) selaku pemilik awal, yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor : 71 tanggal 27 Februari 2017,

Halaman 19 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



dibuat oleh dan dihadapan Notaris Yuli Andriyani, S.H (in cassu Turut Terlawan IV), yang dilakukan secara terang dan tunai;

3. Bahwa benar proses jual beli yang dilaksanakan Pelawan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III sebagaimana posita angka 2 (dua) diatas **telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum,**
4. Bahwa benar oleh karena Pelawan telah memenuhi kriteria pembeli beritikad baik, walaupun kemudian diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), **maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.**

Dengan demikian, penetapan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor Penetapan: 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby merupakan kekeliruan yang **nyata**, Bahwa dalam pertimbangan Majelis hakim dalam Putusan nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN.Sby menyatakan bahwa Pembantah telah menjadi pihak dalam perkara sebelumnya sehingga tidak dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga. Bahwa dalam perkara sebelumnya adalah perkara nomor 280/Pdt.G/2018/PN.Sby yang sudah inkraht putusannya namun belum **POSITIP** karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menangani pada saat itu **tidak menguji secara yuridis** alat bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 280 Gambar situasi No. 8567/1986, luas 140m2 (seratus empat puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17Blok B-8 RT 002 RW 005 Kelurahan Penjaringansari, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya dan Ikatan Jual Beli Nomor 71 tanggal 27 Februari 2017, yang dibuat oleh notaris Yuli Andriyani, S.H serta bukti pajak (**semuanya Fotokopi**) yang diajukan oleh Penggugat saat itu sekarang Terbanding dalam perkara nomor 986/Pdt.Byh/2019/PN.SBY sedangkan alat bukti surat seperti SHM Nomor 280 **asli**, IJB No.71 tanggal 27 FEBruari 2017 **asli** dan bukti pembayaran PBB **asli** dari Turut Tergugat IV/Pembantah sekarang Pemanding dalam perkara nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

986/Pdt.Bth/2019/PN.SBY **tidak pernah diajukan dan dipertimbangkan** dalam persidangan perkara Nomor 280/Pdt.G/2018/PN.Sby.

Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan diatas , kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima permohonan Banding dari PEMOHON BANDING semula PEMBANTAH;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya nomor 986/PDT.BTH/2019/PN.Sby tanggal 16 April 2020.

MENGADILI SENDIRI

PRIMAIR:

1. Mengabulkan **BANTAHAN PEMBANTAH / PEMBANDING** seluruhnya.
2. Menyatakan **PEMBANTAH / PEMBANDING** adalah **PEMBANTAH / PEMBANDING** yang baik dan benar;
3. Menyatakan **PEMBANTAH / PEMBANDING** adalah **PEMILIK** yang **SAH** dari tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok B.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringansari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi tanggal 25-9-1986, Luas 140 M², atas nama Ariyani Setyaningsih, Karina Pratiwi Megasari, dan Fahrizal Maulana;
4. Menyatakan permohonan Sita Jaminan oleh Terlawan/Terbanding yang telah diletakkan terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok B.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringansari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi tanggal 25-9-1986, Luas 140 M², atas nama Ariyani Setyaningsih, Karina Pratiwi Megasari, dan Fahrizal Maulana **adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum;**

Halaman 21 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Penetapan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby **adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;**
6. **Mencabut/mengangkat Sita Jaminan Nomor : 280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby** yang telah diletakkan terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pandugo Timur 2/17 Blok B.8 Rt.002 Rw.005 Kelurahan Penjaringan Sari Kecamatan Rungkut Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.280, Gambar Situasi tanggal 25-9-1986, Luas 140 M², atas nama Ariyani Setyaningsih, Karina Pratiwi Megasari, dan Fahrizal Maulana;
7. Menyatakan kepada Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III, Turut Terbanding IV, dan Turut Terbanding V untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum **TERBANDING** untuk membayar biaya perkara;
Atau mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pemanding semula Pelawan tersebut, Terbanding semula Terlawan mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya berisi :

1. Bahwa telah tepat dan benar pertimbangan putusan a quo yang Dalam Pokok Perkara telah menyatakan bantahan pelawan tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke verklaard) dengan pertimbangan bahwa setelah majelis hakim meneliti dari Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Surabaya terhadap perkara awal yang dibantah yaitu perkara No.280/Pdt.G/2018/PN.Sby yang diputus pada tanggal 18 September 2018 diperoleh fakta bahwa pelawan (Dra. Rosyidah) termasuk dalam **pihak sebagai Turut Tergugat IV.**
2. Bahwa oleh karena itu maka pertimbangan putusan a quo yang kemudian

Halaman 22 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT 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)



mempertimbangkan bahwa oleh karena pelawan (pembanding) dalam perkara a quo merupakan pihak dalam perkara awal maka pelawan (pembanding) bukanlah termasuk pihak ketiga sebagaimana yang dimaksud dalam pengertian *derden verzet*.

3. Bahwa oleh karena pelawan (pembanding) adalah pihak dalam perkara awal yang dibantah maka pelawan **bukanlah** pihak ketiga sebagaimana diatur dalam beberapa ketentuan diantaranya Pasal 195 (6) HIR jo. Pasal 206 (6) Rbg, Pasal 378 dan 379 RV serta dalam SEMA No.3 tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Mahkamah Agung Tahun 2018 yang didalamnya melakukan perubahan terhadap SEMA No.7 Tahun 2012 tentang *Derden Verzet*.
4. Bahwa untuk selebihnya Termohon Banding membantah seluruh uraian-uraian pembanding dalam memori bandingnya yang menguraikan keberatan keberatannya atas pertimbangan-pertimbangan hukum majelis perkara No.280/Pdt.G/2018/PN.Sby termasuk didalamnya Berita Acara sita jaminan No.280/Pen.Pdt.G/2018/PN.Sby karena putusan dalam perkara nomor tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dimana pembanding adalah juga **pihak** dalam perkara tersebut yaitu sebagai **Turut Tergugat IV** yang **hadir** dalam pembacaan putusan namun **tidak** mengajukan upaya hukum atas putusan tersebut.
5. Bahwa seharusnya pemohon/pembanding yang dalam perkara No.280/Pdt.G/2018/PN.Sby **sebagai pihak** turut tergugat yaitu sebagai **turut tergugat IV** yang tidak menerima atas putusan dimaksud maka Undang-Undang memberikan hak untuk mempergunakan upaya hukum **banding** bukan perlawanan.
6. Bahwa gugatan perlawanan pelawan/pembanding dalam perkara aquo adalah tidak benar dan karenanya pelawan **bukan** pelawan yang benar sebagaimana hal ini telah dipertimbangkan oleh *judex factie* Pengadilan Negeri Surabaya dalam mengadili dan memutus perkara a quo yang menyatakan "**Bantahan pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijkhe verklaard)**"

Halaman 23 Putusan Nomor : 432/PDT/2020/PT Sby



Maka berdasarkan hal-hal terurai di atas, terbanding mohon agar sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Surabaya menjatuhkan amar putusan dalam tingkat banding sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari pbanding.
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya perkara No.986/Pdt.Bth/2019/PN.Sby tanggal 16 April 2020.
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada pbanding.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020, memori banding dari Pbanding semula Pelawan dan kontra memori banding dari Terbanding semula Terlawan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pbanding semula Pelawan tetap berada dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pbanding semula Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat pasal dari Undang-undang Nomor 20 tahun 1947, HIR, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 986/Pdt.Bth/2019/PN Sby, tanggal 16 April 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin** tanggal **24 Agustus 2020** oleh kami **Hari Sasangka**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **Sigit Priyono, S.H.,M.H.**, dan **Singit Elier, S.H.M.H.**, para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **dan** tanggal **itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota serta dibantu **Kiswadi, S.H.**, selaku Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA

t.t.d.

Sigit Priyono, S.H.,M.H.

t.t.d.

Singit Elier, S.H.M.H.

KETUA MAJELIS,

t.t.d.

Hari Sasangka.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Kiswadi, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya banding:

Meterai	Rp 6.000,00
Redaksi	Rp 10.000,00
Pemberkasan	<u>Rp134.000,00</u>

(seratus lima puluh ribu rupiah)

