



PUTUSAN

NOMOR 166/PDT/2020/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YUDHI RIYANTO; umur 56 tahun, pekerjaan swasta, bertempat tinggal Jalan Setyaki No 09. RT.003 RW. 001 Desa Kepuh, Kecamatan Kertosono, Kabupaten Nganjuk, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EDI TEGUH WIBOWO, SH.,S.Sos., dan HENDI PRIONO, SH., Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum EDY WIBOWO, S.H., S.Sos & Partners yang beralamat di Perumahan Giya Kalimas Indah Blok J-3, RT. 03 RW. 08, Kelurahan Pakunden Kecamatan Sukorejo Kota Blitar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Agustus 2019 utk beracara ditingkat pertama, dan untuk tingkat banding berdasar surat kuasa khusus tertanggal 17 Januari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 17 Januari 2020 Nomor 13/Kuasa/2020/PN.Njk; Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Lawan:

1. KARMINAH ; umur 58 tahun, pekerjaan guru, bertempat tinggal Dusun Barong, RT. 004, RW.003, Desa

Halaman 1 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Kedungrejo, Kecamatan Tanjunganom, Kabupaten

Nganjuk;

Selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula

Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

2. DINI DWI TJAH YANINGRUM, SH; pekerjaan PPAT, berkedudukan

di Jalan Veteran No. 54 Gunungkidul-Nganjuk;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**

semula **Turut Tergugat I**;

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NGANJUK

berkedudukan di Jalan Dermojoyo No. 26 Nganjuk;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II

semula Turut Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 12 Maret 2020 Nomor 166/PDT/2020/PT.SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 166/PDT/2020/PN SBY, ditingkat banding ;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Nganjuk 14 Januari 2019 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN.Njk, dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Mengutip, Surat gugatan Pembanding semula Penggugat tertanggal 16 Agustus 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 16 Agustus 2019 dalam register Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Njk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dan almarhum suaminya (SURYANI, telah meninggal Dunia pada awal tahun 2019) adalah sepasang suami-isteri yang memiliki harta bersama berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 347 m2 yang

Halaman 2 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Desa Wonorejo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1067 atas nama KARMINAH (Tergugat);

2. Bahwa sekira tanggal 10 April 2014, dibuatlah Perjanjian Utang, Akta Perjanjian Nomor 07 tertanggal 2014 dan saat itu sekaligus Kuasa menjual, Akta Nomor 08 antara Penggugat dengan Tergugat dan suaminya, (Penggugat sebagai Penerima Kuasa Menjual), serta Akta Pengosongan Nomor. 09, dihadapan PPAT/Notaris, DINI DWI TJAHYANINGRUM (Turut Tergugat I);
3. Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Utang (Posita 02) Tergugat dan suaminya berjanji untuk mengembalikannya utangnya sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 31 Juli 2015, namun faktanya Tergugat I dan suaminya tidak juga memenuhi janjinya;
4. Bahwa sesuai dengan salah satu klausul yang diperjanjikan dalam Perjanjian Utang tersebut, uang intinya jika pada batas waktu yang ditentukan Tergugat dan suaminya tidak memenuhi janjinya, maka Penggugat berhak untuk memiliki dan memproses balik nama terhadap harta milik Tergugat dan suaminya yaitu: sebidang tanah dan bangunan seluas seluas 347 m2 yang terletak di Desa Wonorejo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1067 atas nama KARMINAH (Tergugat I) sebagai Jaminan Utang;
5. Bahwa sebagai tindak lanjut perjanjian-perjanjian sebelumnya, maka selanjutnya pada tanggal 21 Desember 2015, sesuai dengan Kuasa Menjual Nomor 08, Penggugat bertindak atas nama diri sendiri sebagai Pihak Pembeli dan bertindak untuk dan atas nama Tergugat dan suaminya sebagai Penjual (sesuai dengan Kuasa Menjual Nomor 08), dibuatlah Akta Jual Beli dihadapan DINI DWI TJAHYANINGRUM, SH., Notaris/PPAT Kabupaten Nganjuk (Turut Tergugat I), Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1521/2015. Dengan Objek Jual Beli: "Sebidang tanah dan bangunan seluas

Halaman 3 dari 19 Perkara Nomor 166/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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

347 m2 yang terletak di Desa Kedungrejo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1067 atas nama KARMINAH.

Selanjutnya disebut Objek Objek Jual Beli/ Sengketa;

6. Bahwa sesuai dengan Akta Pengosongan Nomor. 09 tanggal 10 April 2014, seharusnya Tergugat dan suaminya harus menyerahkan Objek Jual Beli tersebut kepada Penggugat (Pembeli), namun sampai terlewatnya batas waktu yang dijanjikan, Tergugat tidak juga menyerahkan Objek Jual Beli tersebut meskipun sudah berkali-kali ditegur oleh Penggugat;
7. Bahwa saat Sertifikat Hak Milik Nomor 1067 tersebut tersebut telah menjadi atas nama YUDHI RIYANTO (Penggugat), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk (Turut Tergugat II);
8. Bahwa pada perkembangannya sampai saat ini, sudah lebih dari 2 (dua) tahun, Tergugat tidak juga memenuhi janjinya untuk pergi meninggalkan Objek Jual Beli meskipun Penggugat sudah berungkali menegur dan meminta kepada Tergugat;
9. Bahwa Perbuatan Tergugat yang tidak menepati janjinya untuk meninggalkan dan mengosongkan Objek Sengketa tersebut adalah wanprestasi yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat:
 - a. Materiil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - b. Immateriil berupa terhalangnya hak penguasaan Objek Jual Beli, jika di nilai sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
10. Bahwa mengingat Objek Jual Beli tersebut telah sah menjadi milik Penggugat maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan Objek tersebut kepada Penggugat;
11. Bahwa agar Tergugat beritikad baik menjalankan putusan perkara ini kepada Penggugat, mohon Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa sebesar

Halaman 4 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan menjalankan putusan pengadilan.

12. Bahwa mengingat bukti-bukti sudah cukup valid dan otentik, Penggugat memohon Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad), meskipun ada verzet, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian diatas mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk Cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum:
 - a. Akta Perjanjian Utang Nomor 07 tanggal 10 April 2014
 - b. Akta Kuasa Menjual Nomor 08 tanggal 10 April 2014
 - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 09 tanggal 10 April 2014
 - d. Akta Jual Beli Nomor 1521/2015 , tanggal 21 Desember 2015, atas Sebidang tanah dan bangunan seluas 347 m2 yang terletak di Desa Kedungrejo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1067;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah sebidang tanah dan bangunan seluas 347 m2 yang terletak di Desa Kedungrejo, sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1067;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati Objek Sengketa untuk segera mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan sukarela, dan jika bila perlu dengan aparat negara;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat:
 - a. Materiil sbesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - b. Immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1000.000,- (satu juta rupiah) per hari untuk setiap

Halaman 5 dari 19 Perkara Nomor 166/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)



keterlambatan menjalankan putusan pengadilan ini;

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada Putusan Perkara ini;
9. Menyatakan Putusan Perkara ini terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorad), meskipun adaverzet, banding, maupun kasasi;
10. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Mengutip, Surat Jawaban Terbanding semula Tergugat konvensi/ Penggugat Rekonvensi mengemukakan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini saya Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya terjadi dalam hubungan hukum ini sebagai berikut :
3. Bahwa tidak benar Tergugat telah menjual obyek sengketa kepada Penggugat
4. Bahwa tidak benar Tergugat telah menjaminkan sebidang tanah pekarangan berikut bangunannya atau obyek sengketa sebagai jaminan utang kepada Penggugat
5. Bahwa tidak benar Tergugat telah membuat perjanjian yang dituangkan dalam Akta Notaris No. 07, Kuasa Menjual No. 08 dan Akta Pengosongan No. 09 Akta yang dibuat dihadapan Notaris Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H
6. Terhadap obyek gugatan Penggugat telah salah alamat bahwa obyek bertempat di Desa Wonorejo itu adalah jelas, karena di wilayah Kecamatan Tajukanom tidak ada Desa Wonorejo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Tergugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan kebohongan dan perbuatan melawan hukum dengan telah mengatakan bahwa telah melakukan jual beli dengan Penggugat Rekonvensi padahal kenyataannya tidak pernah ada jual beli;
4. Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah Penggugat Rekonvensi telah melakukan perjanjian utang dengan Pihak Bank Danamon Indonesia, Tbk
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan tipu daya telah menjerumuskan Penggugat Rekonvensi masuk dalam rencana jelek yang sudah diatur oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi
6. Bahwa suami Penggugat tidak tahu dan tidak mengerti apa maksud dan tujuan diajak oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan tanda tangan dalam pembuatan Akta Notaris Akta Perjanjian No. 07, Akta Kuasa Menjual No. 08 dan Akta Pengosongan No. 09 yang dibuat dan dihadapan Notaris Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. Dalam Konvensi

Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini

Halaman 7 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



II. Dalam Rekonvensi

Dalam pokok perkara :

1. Menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pasangan suami istri yang sah dengan Suryani menurut peraturan perundangan yang berlaku
2. Menyatakan bahwa semua Akta Notaris Akta Perjanjian No. 07, Akta Kuasa Menjual No. 08 dan Akta Pengosongan No. 09 yang dibuat di hadapan Notaris Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H tidak pernah mendapat persetujuan suami Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kebohongan pernah melakukan jual beli tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi
4. Menyatakan bahwa semua perjanjian yang tertuang dalam Akta Notaris Akta Perjanjian No. 07, Akta Kuasa Menjual No. 08 dan Akta Pengosongan No. 09 yang dibuat dihadapan Notaris Dini Dwi Tjahyaningrum, S.H pada tanggal 10 April 2014 batal demi hukum
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya dan penuh hati nurani Berketuhanan Yang Maha Esa

Mengutip pula,serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam amar putusan Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 14 Januari 2019 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Sby, yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Perjanjian Nomor 07 tanggal 10 April 2014;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.071.000,00 (satu juta tujuh puluh satu ribu rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual No 08 tanggal 10 April 2014 dan Akta Pengosongan No 09 tanggal 10 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah NIHIL;
5. Menolak gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor38/Pdt.G/2019PN Njk, yang menyatakan bahwa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Januari 2020 telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 14 Januari 2020 Nomor

Halaman 9 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38/Pdt.G/2019/PN Njk, diperiksa dan di putus dalam peradilan tingkat banding;

2. Risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Nganjuk yang menyatakan bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada pihak Terbanding semula Tergugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 23 Januari 2020 ;
3. Akta Tanda Terima Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Peggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Tinggi Nganjuk pada tanggal 30 Januari 2020, dan surat Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 31 Januari 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 3 Februari 2020;
4. Akta Tanda Terima Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yang diterima oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Nganjuk pada tanggal 7 Pebruari 2020, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Pebruari 2020;
5. Risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Njk, yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Nganjuk yang telah memberikan kesempatan kepada Terbanding semula Tergugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 23 Januari 2020, dan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Januari 2020 agar datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nganjuk untuk mempelajari berkas perkara sebelum dikirim ke

Halaman 10 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Pengadilan Tinggi Surabaya dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak pemberitahuan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kuasa Pembanding semula Penggugat dalam Memori Bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan keberatan sebagai berikut :

Bahwa Pembanding dalam beberapa dictum putusan sependapat dengan Majelis Hakim, terkait dengan pengesahan Akta Perjanjian Nomor 7 tanggal 10 April 2014, namun merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Nganjuk dalam perkara aquo yang terkesan tidak sempurna (memenuhi maksud Pembanding sebagai pihak Penggugat untuk mencari keadilan dan pertanggungjawaban) sebagai tujuan diajukannya gugatan a quo, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa terkait dengan dictum konvensi, yaitu pengesahan Akta Perjanjian Utang No.7 tanggal 10 April 2014, haruslah diikuti dengan dictum yang bersifat Menghukum/Condenmator, “ Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar utang sebesar 120.000.000 (sertaus dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat Kompensi”, dan juga layak diberikan bunga 6 % (enam persen) pertahunnya sesuai dengan Moratorium bunga BI, sebagaimana layaknya gugatan wanprestasi/perbuatan melawan hukum mengenai sebuah kewajiban membayar.

- Secara ex officio Hakim dapat memberikan putusan yang lebih memenuhi rasa keadilan, dalam perkara maksud dan tujuan Penggugat kompensi adalah meminta pertanggung jawaban (ada dictum menghukum);

Halaman 11 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyempurnakan putusan dengan dictum menghukum membayar utang Tergugat konpensi adalah "Ultra Petita" yang diperbolehkan. Yurisprudensi : Putusan Mahkamah Agung RI No.140K/Sip/1971, yang pada pokoknya menyatakan membenarkan hakim membuat putusan yang bersifat ultra petita dengan syarat harus dalam kerangka serasi dengan gugatan inti; Putusan MARI No.556K/Sip1971, yang pada pokoknya hakim boleh mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan syarat harus sesuai dengan keadilan materii;
- Beberapa Yurisprudensi yang pernah ada membuktikan sikap Mahkamah Agung yang membenarkan putusan hakim yang berani keluar dari bingkai asas atau aturan hukum yang tidak dapat mewujudkan suatu keadilan atau kemanfaatan pencari keadilan. Demi keadilan hakim diperbolehkan melakukan ultra petita.
- Dalam kontek a quo, pernyataan sah Akta Perjanjian Utang dan pernyataan adanya wanprestasi Tergugat tanpa diikuti perintah penghukuman untuk membayar utang adalah sebuah putusan yang sangat merugikan pihak Penggugat, tidak mencerminkan rasa keadilan dan juga pertentangan dengan asas pemeriksaan cepat dan biaya ringan (jika Penggugat harus mengulangi gugatan untuk menyempurnakan dictum yang bersifat menghukum);

2. Bahwa terkait dengan Dictum Rekonpensi. Putrusan dalam Rekonpensi yang menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 10 April 2014 dan Akta Pengosongan No.9 tanggal 10 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum, tanpa ada dictum lain mengenai produk-produk hukum yang mengikuti, dalam hal ini, bagaimana status Akta Jual Belinya, bagaimana keabsahan peralihan atas nama Sertifikat Hak Milik? Menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karenanya Tergugat Rekonpensi memohon pada hakim Tingkat banding untuk memeriksa dan

Halaman 12 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutuskan perkara dengan lebih sempurna akan kepastian hukum bisa terwujud.

Menimbang, bahwa sedangkan Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dalam kontra memori bandingnya mengemukakan alasan-alasannya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim adalah sudah tepat, karena dalam posita gugatan ini telah jelas diuraikan tidak akurat tentang realita yang ada dan juga ditunjang dengan bukti-bukti.
- Bahwa yang mendasari gugatan ini diajukan adalah merupakan usaha Penggugat untuk menyatakan kepada Tergugat, yang maksudnya apada ikatan jual beli yang telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak antara Penggugat Pembanding dan Tergugat Terbanding adalah cacat hukum dan sesuai dengan pasal 1517 KUHPerdara jual beli dapat dibatalkan;
- Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan dan berdasarkan fakta-fakta dipersidangan Penggugat Pembanding telah menyembunyikan peristiwa utang piutang, sedangkan Tergugat terbanding sebagai orang yang punya hutang kepada Penggugat Pembanding dan telah direkayasa dihadapan Notaris mempertanggung jawabkan hutangnya oleh Penggugat Pembanding seolah - olah ada kesepakatan ikatan jual beli yang dibuat, sehingga Tergugat Terbanding selayaknya mendapat perlindungan hukum;
- Bahwa Akta Perjanjian Utang No.7 tanggal 10 April 2014 perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris tidak mengertiannya Tergugat dan suami Tergugat waktu itu dan perjanjian tersebut tidak mencantumkan bunga sehingga dalam memorinya Pembanding mengada-ngada untuk membebani Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan

Halaman 13 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 14 Januari 2020 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Njk tersebut berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk sebagian dalam perkara konpensi, dan mengabulkan gugatan Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam perkara rekonpensi untuk sebahagian pada prinsipnya Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujui pertimbangan-pertimbangan tersebut karena telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, dan karena itu dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding dan haruslah dikuatkan, namun demikian menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama masih terdapat kekurangan atau dengan kata lain belum sempurna karena belum memberikan rasa keadilan kepada pihak Pembanding semula Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi, dan karena itu akan ditambahkan pertimbangannya oleh Majelis Hakim Tingkat Banding guna melengkapi serta menyempurnakan amar putusan aquo pada bagian konpensi dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi bahwa Terbanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah meminjam uang sejumlah Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) sesuai dengan Bukti P-3 yaitu pengesahan Akta Perjanjian Utang No.07 tanggal 10 April 2014 dibuat dihadapan Notaris (Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I) tanpa diperjanjikan besarnya bunga pinjaman, dan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan fakta persidangan bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah dapat membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi dan suaminya telah berhutang kepada

Halaman 14 dari 19 Perkara Nomor 166/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi uang sejumlah Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) sehingga dalam amarnya pada bagian dalam kompensi menyatakan bahwa pengesahan Akta Perjanjian Utang No.7 tanggal 10 April 2014 adalah sah tanpa memberikan penghukuman kepada Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang berutang berupa pembayaran sejumlah uang yaitu sebesar 120.000.000 (sertaus dua puluh juta rupiah), hal demikian karena dalam petitum gugatan tidak menuntut untuk membayar uang pinjaman tersebut akan tetapi yang dimintakan justru penyerahan sebidang tanah yang juga menjadi obyek sengketa dalam perkara ini yang oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menolaknya;

Menimbang, bahwamenurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sekaligus membenarkan dan menyetujui alasan-alasan keberatan dan dasar hukum yang dikemukakan oleh Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam memori bandingnya yaitu bahwa walaupun dalam petitum gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak menuntut Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar utangnya sejumlah tersebut, akan tetapi Hakim dapat memberikan hukuman untuk membayar sejumlah uang sebagai hutangnya dengan mendasarkan kepada Yurisprudensi, yakni sesuai putusan Mahkamah Agung RI Nomor :140K/Sip/1971 yang kaedah hukumnya pada pokoknya bahwa "Hakim membuat putusan yang bersifat ultra petita dengan syarat harus dalam kerangka serasi dengan gugatan inti", demikian pula dengan putusan Mahkamah Agung RI No.556K/Sip/1971 yang kaedah hukumnya pada pokoknya bahwa "Hakim boleh mengabulkan gugatan yang melebihi permintaan dengan syarat harus sesuai dengan keadilan materiil;

Menimbang, bahwa jika kaedah hukum tersebut dikaitkan dengan perkara ini jelas ditemukan sesuai fakta persidangan bahwa telah dapat dibuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat

Halaman 15 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi telah berutang sejumlah tersebut dan karenanya Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah menyatakan dalam amar putusannya bahwa sah Akta Perjanjian Utang No.07 tanggal 10 April 1914, dan karena itu pula telah terdapat keserasian karena ternyata sesuai fakta persidangan Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sampai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian yaitu pada tanggal 10 Juni 2015 blum juga dibayarkan utangnya tersebut, oleh karena itu sepatutnya pada point berikutnya dinyatakan menghukum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Kompensi untuk membayar utangnya sejumlah Rp.120.000.000. (sertaus dua puluh juta rupiah), demikian pula kaitannya dengan rasa keadilan karena ternyata surat-surat yang di buat berkaitan dengan tanah obyek sengketa tersebut pada bagian dalam rekonpensi telah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga tentunya menguntungkan dan berkeadilan untuk Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi, dengan demikian maka penghukuman untuk membayar utang sejumlah tersebut oleh Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi kepada Pemanding semula Penggugat kompensi/Tergugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus adalah juga berkeadilan;

Menimbang, bahwa karena dalam perjanjian tersebut tidak diperjanjikan bunga, maka sesuai dengan Yurisprudensi tetap bunga moratoir yang harus diberlakukan dalam perkara ini yaitu Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi harus pula membayar bunga sebesar 6 % pertahun dari Rp.120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah)terhitung mulai tanggal 10 April 2014 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Nganjuktanggal 14 Januari 2020 Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Njk perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan dibawah ini ;

Halaman 16 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Kompensiberada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum.
2. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
3. Pasal 163 HIR, Pasal 132a HIR, dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi;
2. **Memperbaiki** putusan Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 14 Januari 2020 Nomor38/Pdt.G/2019/PN. Njkyang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut ;

DALAM KONPENSI

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Terbanding semula Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi melakukan perbuatan wanprestasi;
- Menyatakan sah Akta Perjanjian Utang No.7 tanggal 10 April 2014;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar utang pokok sejumlah Rp.120.000.000. (seratus dua puluh juta rupiah);
- Menghukum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi membayar bunga sebesar 6 % pertahun dari Rp.120.000.000. (seratus dua puluh juta rupiah) terhitung sejak

Halaman 17 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



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

tanggal 10 April 2014 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Menghukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.071.000. (satu juta tujuh puluh satu rupiah);
- Menolak gugatan Pemanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ

- Mengabulkan gugatan Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;
 - Menyatakan Pemanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan Akta Kuasa Menjual No.08 tanggal 10 April 2014 dan Akta Pengosongan No.09 tanggal 10 April 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - Menghukum Pemanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah NIHIL;
 - Menolak gugatan Terbanding semula Tergugat Dalam Kompensi / Penggugat Dalam Rekonpensi selebihnya;
3. Menghukum Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Selasa** tanggal **21 April 2020** oleh kami **AGUS SUTARNO, S.H.M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya, selaku

Halaman 18 dari 19 Perkara Nomor 166/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis, **HASBY JUNAIDI TOLIB, S.H.M.H.** dan **ARTHUR HANGEWA, S.H.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **5 Mei 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta **ENDANG SULASMI, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

HASBI JUNAIDI TOLIB, S.H.M.H.

AGUS SUTARNO, S.H.M.H.

ARTHUR HANGEWA, S.H.

Panitera Pengganti,

Perincian biaya banding:

ENDANG SULASMI, S.H.

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1. Redaksi | : Rp. 10.000,00. |
| 2. Materai | : Rp. 6.000,00. |
| 3. Pemberkasan | : Rp. 134.000,00. |
| J u m l a h | : Rp. 150.000,00. |