



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 630/PDT/2022/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

1. ISMI MAZIDAH, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Umur/Tanggal Lahir 47 tahun/07 Januari 1974, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, NIK 3525124701740001, beralamat di Rt 01/Rw 01 Desa Abar Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, sebagai Pemanding I semula Penggugat I;
 2. HAMIM, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Umur/Tanggal Lahir 48 tahun/02 Februari 1973, Pekerjaan Wiraswasta, NIK 3525120202730001, beralamat di Rt 01/Rw 01 Desa Abar Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik sebagai Pemanding II semula Penggugat II;
- Dalam hal ini Pemanding I semula Penggugat I dan Pemanding II semula Penggugat II memberikan kuasa kepada Khoirul Anam, S.H. dan Nur Insyani, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "KHOIRUL ANAM, S.H., NUR INSYANI, S.H., & PARTNERS" berkantor di Jalan Sunan Drajat No. 211 Ruko Demangan Baru, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan/Jalan Raya Sukomulyo Km 24 Manyar-Gresik berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2021, sebagai Pemanding semula Para Penggugat;

Lawan:

1. KOE HARTONO KURNIAWAN, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur/Tanggal Lahir 67 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Darmo Permai Utara, Rt 01/Rw 01, Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Irianto, S.H., M.Hum., Dr. H.M. Shoinuddin Umar, SH., M.Si dan Much. Dwi Ardiansyah, SH., M.Kn., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum "PERSADAR BANGSA NUSANTARA SURABAYA" yang berkedudukan hukum di Jalan Diponegoro No. 85 Surabaya. berdasarkan

Halaman 1 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat kuasa khusus tanggal 01 Oktober 2022, sebagai
Terbanding I semula Tergugat I;

2. THORIQ MAJIDDANOR, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur/Tanggal Lahir Gresik 23 Agustus 1994, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Awikoen I, Rt 01/Rw 02, Kelurahan Gending, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Yulieanto, S.H., S.Psi., M.H., Kadi, SH.,M.H. dan Sulkaris Suleman Lepa Ratu, SH.,M.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "DWI YULIEANTO, S.H., S.PSI., M.H. & REKAN", yang berkedudukan di Gubeng Kertajaya 4-B/15, Rt 06 Rw 11, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 September 2022, sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
3. NOTARIS & PPAT AMRIDA THALIB, S.H., Mkn, Notaris Wilayah Kerja Kabupaten Gresik, beralamat di Pesona Wahidin Regency Blok C-08, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
4. NOTARIS & PPAT RADITYA EKO HARTANTO, S.H., Mkn, Notaris Wilayah Kerja Kabupaten Gresik, beralamat di Jalan Veteran No. 155 Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Irianto, S.H., M.Hum, Dr. H.M. Shoinuddin Umar, SH.,M.Si dan Much. Dwi Ardiansyah, SH.,M.Kn Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum "PERSADAR BANGSA NUSANTARA SURABAYA" yang berkedudukan hukum di Jalan Diponegoro No. 85 Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2022, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;
5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN GRESIK, berkedudukan di Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 234 Gresik 61116, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sharih Nirawasi, SH., MH., Bambang Sudijanto, SH., Dra. Endang Ninik Pudjilestari, Virda Rukmana, SH dan Indra Jaya Susanto, SH kelimanya adalah ASN di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2022, sebagai Terbanding V semula Tergugat V;

Pengadilan Tinggi tersebut:

Halaman 2 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 630/PDT/2022/PT SBY., tanggal 13 Oktober 2022, tentang penunjukan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
- Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 630/PDT/2022/PT SBY., tanggal 13 Oktober 2022, tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
- Telah membaca berkas perkara Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk., tanggal 22 Agustus 2022 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk., tanggal 22 Agustus 2022, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi I telah melakukan wanprestasi (cidera janji) tidak melaksanakan Perjanjian Pengosongan, yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 26 Desember 2018, waarmeding pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., sehingga merugikan kepada Penggugat II Rekonsensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konvensi atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konvensi atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir;
4. Menolak gugatan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Halaman 3 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.714.000,00(tiga juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 4/Pdt..G/2022/PN Gsk., diucapkan pada tanggal 22 Agustus 2022, Kuasa Pembanding semula Para Penggugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 19/Akta.Banding/2022/PN Gsk., jo Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk., tanggal 07 September 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding tanggal 8 September 2022;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan pada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 September 2022 sedang kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 20 September 2022;

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan pada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 September 2022 sedang kepada Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 20 September 2022;

Bahwa oleh Terbanding I semula Tergugat I telah diajukan kontra memori banding tanggal 05 Oktober 2022 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Oktober 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 11 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 11 Oktober 2022 dan kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 12 Oktober 2022;

Bahwa oleh Terbanding II semula Tergugat II telah diajukan kontra memori banding tanggal 03 Oktober 2022 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 5 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 7 Oktober 2022 dan kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Oktober 2022;

Bahwa oleh Terbanding III semula Tergugat III telah diajukan kontra memori banding tanggal 03 Oktober 2022 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding IV semula Tergugat

Halaman 4 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

IV pada tanggal 7 Oktober 2022 dan kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Oktober 2022;

Bahwa oleh Terbanding IV semula Tergugat IV telah diajukan kontra memori banding tanggal 30 September 2022 yang telah pula disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 Oktober 2022, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022, kepada Kuasa Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 5 Oktober 2022 dan kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 5 Oktober 2022;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut;

1. Bahwa PARA PEMBANDING/PARA PENGGUGAT/PARA TERGUGAT REKONVENSI Menolak/ Tidak Sependapat terhadap Putusan Judex Factie/Pengadilan Tingkat Pertama yang telah Memberikan Pertimbangan Hukum dalam pokok perkara. Sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum ;
2. Bahwa Merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Tanggal 9 Oktober 1975 No. 951/K/SIP/1973, Yang Menyatakan :“ Pemeriksaan Tingkat Banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh PARA PEMBANDING, adalah Salah; Seharusnya Pemeriksaan Banding Mengulangi Pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai Fakta maupun Penerapan Hukum “.
3. Bahwa Dasar dan Alasan PARA PEMBANDING/ Tergugat Rekonvensi/ Para Penggugat Konvensi adalah sebagai berikut :

Terhadap Amar Putusan diatas kami selaku Kuasa Hukum Para Pembanding/Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Mengajukan Keberatan-keberatan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Bahwa Gugatan PARA PEMBANDING adalah Kurang Pihak (exemption plurium litis consortium) sebagaimana dalam Posita 18 Gugatan Para Pembanding yang “Menyatakan Bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonvensi

Halaman 5 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

Terbukti Telah Mengalihkan Sertifikat Milik Penggugat I & II Kepada Pihak Ketiga dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Persero Tbk dengan dibebani Hak Tanggungan 04094/2020 dan Hak Tanggungan 04111/2020 (Bukti Surat P.14 dan P.15) pada tahun 2020 tanpa Se Ijin dan Se Pengetahuan Penggugat I &Penggugat II". Para Penggugat dalam Gugatannya Tidak Menarik Pihak PT. Bank Nasional Indonesia (BNI) Tbk dalam hal ini PT. BNI Cabang Gresik sebagai Turut Tergugat karena Pihak PT. BNI Tbk secara tidak langsung juga turut Merugikan Para Penggugat. Sehingga seharusnya Gugatan Para Penggugat di Nyatakan Tidak Diterima oleh Majelis Hakim karena Mengandung Cacat Formil. Hal ini berdasarkan salah satu Pertimbangan dalam Putusan No. 1642 K/Pdt/2005 menyatakan bahwa "Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/kesalahan subjek hukum, maka Gugatan Tidak Bisa Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)." Selain itu, menurut pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek pada halaman 2 (dua) menyatakan bahwa, " Dalam Praktik Perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa/tidak wajib melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim." Sehingga berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Tidak Diikutsertakannya PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Tbk Cabang Gresik sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan Mengakibatkan Gugatan Tidak Lengkap Rumusan Subjeknya maka akan Menimbulkan Gugatan error in persona, sehingga Gugatan Tidak Dapat Di Terima;

Tetapi jika Majelis Hakim berpendapat lain :

DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Telah Salah dan Keliru dalam Menerapkan Hukum, khususnya Mengenai Proses Peralihan Hak/Jual Beli yang hanya Bersifat "pura-pura" hanya sebagai Jaminan di bank. Karena yang dimaksud dalam Gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Tergugat Rekonvensi sudah jelas dinyatakan dan di dukung dengan bukti surat maupun bukti saksi untuk menguatkan dalil-dalil Para Penggugat/Para Pembanding/Para Tergugat Rekonvensi bahwa Tidak Pernah terjadi Proses Jual Beli yang Sebenarnya atau hanya jual beli "pura-pura" antara Para Penggugat/Para Pembanding/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I/Terbanding I. Dalam Proses Jual Beli tersebut Para Penggugat selaku Penjual

Halaman 6 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

Tidak Pernah Menerima Pembayaran Sejumlah Uang dan Tergugat I/Terbanding I juga Tidak Pernah Menyerahkan Uang Pembayaran atas jual beli tanah tersebut ;

- Bahwa Definisi Jual Beli tanah menurut Hukum Adat adalah Perbuatan Hukum dimana pihak Penjual Menyerahkan tanahnya kepada Pembeli untuk selama-lamanya pada saat Pembeli Membayar Harga Tanah tersebut kepada Penjual ;
- Bahwa Berdasarkan Pasal 5 UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada intinya Menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, oleh karena itu Pelaksanaan Jual Beli Nasional juga menganut Sistem Jual Beli tanah sesuai Hukum Adat. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat adalah Pemidahan Hak yang memenuhi :

1. Asas Tunai

Adalah Penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas itu mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akte jual beli.

2. Asas Terang

Mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditanda tangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemidahan hak dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

- Bahwa Pengertian Jual Beli menurut Pasal 1457 KUHPdata adalah "Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan & pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".
- Bahwa Jual Beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum ;
- Bahwa dalam perkara a quo Proses Peralihan Hak dalam hal ini jual beli antara Para Penggugat/Para Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I adalah bukan jual yang sebenarnya yaitu hanya jual beli "pura-pura" yang tujuannya hanya untuk Jaminan di bank tanpa adanya Penyerahan Uang

Halaman 7 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

Pembayaran dari Tergugat I/Terbanding I kepada Para Penggugat/Pembanding dan Para Penggugat/Para Pembanding juga tidak menerima pembayaran uang atas jual beli tanah tersebut;

- Bahwa dalam Pertimbangan Majelis Hakim sudah jelas dinyatakan Para Penggugat mendalilkan bahwa awalnya adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I dimana 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I & II dijamin sebagai jaminan hutang dengan Tergugat I dan “jual beli tersebut hanya pura-pura” agar Penggugat I & II mendapatkan pinjaman dari pihak Bank Mandiri ;
- Menimbang, Bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-5 yaitu Surat Perjanjian Hutang yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat II dengan Tergugat I diketahui Penggugat I tertanggal 23 Maret 2016, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi perjanjian hutang antara Penggugat II dengan Tergugat I diketahui oleh Penggugat I dimana kedua belah pihak Sepakat Mengadakan Perjanjian Hutang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) dimana Penggugat II menyerahkan 2 (dua) buah sertifikat yaitu sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00119 dan sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00118 di AJBkan ke Tergugat I untuk dijamin ke Bank Mandiri dengan bunga 2% ;
- Menimbang, bahwa Berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-6 yaitu Surat Penyerahan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00118 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00119 untuk dijadikan jaminan atas pinjaman Para Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah), diperoleh Fakta Hukum bahwa telah terjadi Perjanjian Penyerahan antara Penggugat II dengan Tergugat I dimana Penggugat II menyerahkan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik Yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00118 atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00119 atas nama Hamim (Penggugat II) ;
- Bahwa Berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Berdasarkan keterangan saksi-saksi yang di hadirkan oleh Para Penggugat Yaitu saksi Mei Wulandari dan saksi Enik Setyaningsih dipersidangan bahwa Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat I & Penggugat II dengan Tergugat I adalah Jual Beli Pura-pura bukan jual beli sebenarnya karena jika sertifikat sudah diatasnamakan Tergugat I pihak Bank Mandiri akan percaya dan mudah memberikan pinjamannya daripada sertifikat masih atas nama Penggugat I & Penggugat II sampai akhirnya pinjaman dari Bank Mandiri tidak cair karena istri Tergugat I tidak mau tanda tangan untuk hutang ke Bank Mandiri, setelah

Halaman 8 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

tidak cair Penggugat I &Penggugat II meminta 2 (dua) buah sertifikat tersebut namun tidak diberikan oleh Tergugat I ;

- Bahwa berdasarkan Pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim di atas dan berdasarkan Bukti-bukti dan Fakta Hukum di Persidangan Sudah Jelas dan Nyata Bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I &II/Para Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I adalah Perjanjian Jual Beli "Pura-pura". Mahkamah Agung menegaskan bahwa hukum pertanahan nasional telah mengatur jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang ada di atasnya bertujuan untuk kekal dan selama-lamanya, oleh karenanya jual beli yang bersifat proforma/pura-pura hal itu berarti telah melawan hukum, maka jual beli tersebut harus dibatalkan. Kemudian konsekuensi hukumnya, sertifikat atas tanah yang sudah dibalik nama ke atas nama Pembeli Sebagai pemberi pinjaman harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum serta harus dikembalikan ke atas nama Penjual ;

- Dalam Perkara a quo Penggugat II/Pembanding II yang sedang membutuhkan Uang Pinjaman berhadapan dengan Tergugat I/Terbanding I yang ekonominya kuat, sehingga Daya Tawar Pembanding II/Penggugat II jauh berada di bawah daya tawar yang dimiliki Tergugat I/Terbanding I. Kondisi kelemahan daya tawar Pembanding II/Penggugat II ini telah dimanfaatkan sebaik-baiknya oleh Tergugat I/Terbanding I dan ternyata berhasil. Dengan demikian Tergugat I/Terbanding I Telah Menyalah Gunakan Keadaan (misbruik van omstandigheden), oleh karenanya Tergugat I/Terbanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Penggugat I &II/Para Pembanding sebagaimana telah menandatangani Akta Jual Beli No. 56/2016 &No. 57/2016 karena adanya ketidakseimbangan daya tawar sehingga tidak bebas menentukan sikap, maka sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana termaktub dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) tanggal 30 April 2012 Nomor : 2131 K PDT/2011 yang berbunyi : "Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang tidak seimbang secara ekonomi, sehingga tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan sikap adalah Cacat Secara Hukum". Dengan demikian Akta Jual Beli No. 56/2016 &No. 57/2016 yang dibuat Oleh PPAT Amrida Thalib, S.H., M.Kn karena telah ditanda tangani secara tidak bebas oleh Para Penggugat harus dinyatakan Cacat Hukum ;

- Bahwa Akta Jual Beli No. 56/2016 &No. 57/2016 adalah bersifat Proforma atau "pura-pura", karena sejak awal untuk memenuhi kesepakatan antara Penggugat II/Pembanding II &Tergugat I/Terbanding I Untuk dijadikan Jaminan Hutang ke Bank Mandiri Sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) dengan atas nama Tergugat I/Terbanding I. Pembuatan Akta Jual Beli "pura-

Halaman 9 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

pura” merupakan Perbuatan Hukum yang tidak sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi. Bahwasanya jual beli antara Penjual dan Pembeli sebagaimana dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli tersebut tidak sesuai dengan kejadian yang sebenarnya. Para Penggugat/Para Pembanding Tidak Menyerahkan Tanah Hak Milik & Tergugat I/Terbanding I dalam hal ini juga sebenarnya Tidak Melakukan Pembayaran, melainkan hanya memberikan pinjaman Hutang sebagai Perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan yang telah disepakati sebelumnya. Padahal seharusnya, pembuatan akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT dilakukan saat sudah ada pelunasan dari pihak pembeli. Sebagaimana diketahui bahwa bunyi premise dari Akte Jual Beli berisi pernyataan bahwa telah diterima sejumlah uang dari pembeli kepada penjual, hal yang disebutkan dalam premise bahkan belum terjadi karena pada intinya pembayaran tidak dilakukan. Hukum pertanahan nasional telah mengatur jual beli atas tanah dan segala sesuatu yang ada diatasnya bertujuan untuk kekal dan selama-lamanya, oleh karena jual beli yang bersifat proforma/pura-pura hal itu berarti telah melawan hukum, maka jual beli tersebut harus dibatalkan ;

- Salah satu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2510 K/Pdt/1991 Tanggal 8 April 1993 menyatakan bahwa Seorang Notaris yang membuat Akte Autentik secara “pura-pura” (proforma) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta Notaris yang dibuat demikian itu adalah Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum terhitung sejak akta tersebut dibuat ;
- Bahwa Akibat hukum dari dibatalkannya Akte Jual Beli tersebut bagi Para Penghadap yakni Penggugat I & II/Para Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I adalah Semua Perbuatan yang dilakukan Kembali seperti kondisi semula, sebelum akta-akta tersebut ditanda tangani, yaitu Dianggap Tidak Pernah Terjadi Akte Jual Beli. Akte Jual Beli tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap dan Sertifikat Hak Milik yang sudah di balik nama atas dasar Akte Jual Beli tersebut juga dinyatakan Batal dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum sehingga Harus Dikembalikan balik nama menjadi atas nama Pemilik Asal yaitu Penggugat I & II/Para Pembanding selaku Penjual ;
- Bahwa dalam Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan apakah proses jual beli 2 (dua) bidang tanah dengan sertifikat hak milik No. 118 seluas : 3806 M2 atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No. 119 seluas : 1788 M2 atas nama Hamim (Penggugat II), yang terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur yang telah dituangkan di dalam Akta Jual Beli No. 56/2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 yang dibuat di hadapan

Halaman 10 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

Notaris dan PPAT Amrida Thalib, S.H., M.Kn (Tergugat III) pada tanggal 05 April 2016, yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara ? ;

- Bahwa Jual Beli tanah sama saja dengan perjanjian jual beli pada umumnya dimana suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya kesepakatan para pihak, mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek yang disepakati, dan perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum ;
- Bahwa dalam Perkara a quo Para Pembanding/Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi berpendapat bahwa Proses Peralihan hak dengan Jual Beli dari Para Pembanding/Para Penggugat kepada Tergugat I/Terbanding I telah menyalahi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu Klausul 1 dan Klausul 4. Klausul 1 yaitu tentang adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya Kekhilafan, Paksaan, dan Penipuan. Dalam perkara a quo jelas telah ada unsur Kekhilafan dan Penipuan kedua belah pihak yaitu dengan melakukan perjanjian jual beli “pura-pura” yang tujuannya tidak untuk jual beli sebenarnya melainkan untuk jaminan di bank mandiri dengan atas nama Tergugat I/Terbanding I. Juga memenuhi unsur paksaan karena Penggugat II/Pembanding II yang merasa mempunyai hutang kepada Tergugat I/Terbanding I dengan terpaksa menyetujui keinginan Tergugat I/Terbanding I untuk Meng AJB kan 2 (dua) buah sertifikat No. 118 dan Sertifikat No. 119 milik Para Penggugat/Para Pembanding untuk dijadikan sebagai jaminan utang dan untuk melunasi utang kepada Tergugat I/Terbanding I ;
- Bahwa dalam Proses Jual Beli antara Para Pembanding/Para Penggugat kepada Tergugat I/Terbanding I juga tidak memenuhi Unsur Klausul ke 4 Pasal 1320 KUHPerdara tentang Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-perundang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam Perkara a quo ini jelas Proses Jual Beli secara “pura-pura” adalah Perbuatan melawan hukum yang dilarang oleh Undang-undang dan bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan yang hidup di masyarakat ;
- Bahwa dalam Proses Perjanjian Jual Beli antara Para Pembanding/Para Penggugat dengan Tergugat I/Terbanding I telah melanggar klausul 3 dan klausul 4 Pasal 1320 KUHPerdara maka seharusnya Majelis Hakim Menyatakan Perjanjian Jual Beli Tersebut Tidak Sah dan Batal Demi Hukum ;

Halaman 11 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Proses Jual Beli Antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II juga telah menyalahi Klausul 3 dan 4 yaitu Hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan. Tentang Objek yang diperjanjikan Para Pembanding/Para Penggugat berpendapat bahwa objek yang berasal dari perbuatan melawan hukum yang sebenarnya tidak dimiliki oleh Tergugat I/Terbanding I tapi seolah-olah dimiliki karena Proses perjanjian jual beli “pura-pura” tidak bisa dijadikan dasar bahwa objek tersebut bisa diperjanjikan. Karena objek tersebut bukan benar-benar milik Tergugat I/Terbanding I tetapi hanya sebagai jaminan utang Para Pembanding/Para Penggugat. Dan Oleh Tergugat I/Terbanding I malah dialihkan kepada Tergugat II/Terbanding II dengan Melawan Hak ;
- Bahwa Proses Jual Beli Antara Tergugat I/Terbanding I dengan Tergugat II/Terbanding II juga telah menyalahi Klausul 4 yaitu Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan Perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Pendapat Para Pembanding/Para Penggugat, karena Proses Jual Beli dari Para Penggugat/Para Pembanding awalnya adalah hanya Perjanjian jual beli “pura-pura” yang bukan merupakan sebab yang tidak halal dan merupakan perbuatan melawan hukum maka akibatnya Jual Beli yang dilakukan Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II juga merupakan perbuatan melawan hukum, Sehingga Perbuatan Jual Beli yang telah melanggar klausul 3 & 4 Pasal 1320 KUHPdata yang merupakan Syarat Objektif yang jika tidak terpenuhi, maka Perjanjian Jual Beli tersebut dengan sendirinya Batal Demi Hukum ;
- Bahwa Atas Dasar Pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Seharusnya Memutus dalam perkara a quo dengan amar putusan “Membatalkan Penerbitan, Peralihan Hak Atas Tanah dari Penggugat I & II/Para Pembanding ke Tergugat I/Terbanding I dan Menyatakan Batal/Tidak Sah/Tidak Mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah Milik Tergugat II/Terbanding II dan Menyatakan Tanda Bukti Hak tersebut Tidak Sah/Tidak Berkekuatan Hukum. Dan Kepada Tergugat II/Terbanding II di hukum untuk Mengembalikan Balik Nama menjadi Nama Penggugat I & II/Pembanding I & II ;
- Bahwa Atas Dasar pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Seharusnya Memutuskan bahwa “Menyatakan Akte Jual Beli No. 56/2016 & 57/2016 Tertanggal 05 April 2016 yang dibuat Oleh PPAT Amrida Thalib, S.H., M.Kn adalah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum. Menyatakan Bahwa Tidak Sah Peralihan Hak dari Tergugat I/Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II sebagaimana dalam Akte Jual Beli No. 54/2019 dan 55/2019 yang dibuat PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn, Serta Menghukum Tergugat II/Terbanding II

Halaman 12 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

untuk Membalik Nama Atas Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00118 menjadi atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I/Pembanding I) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00119 menjadi atas nama Hamim (Penggugat II/Pembanding II) ;

DALAM REKONVENSI :

- Bahwa dalam Pertimbangan Majelis hakim yang menyatakan bahwa dengan demikian gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dikabulkan untuk Sebagian dan menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selebihnya.
- Bahwa Dalam Amar Putusan Majelis Hakim yang menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk Sebagian, Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi (cidera janji) tidak melaksanakan perjanjian pengosongan, dan Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas obyek sengketa berupa Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, Menolak Gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk Selebihnya ;
- Bahwa atas Gugatan Rekonvensi dan Amar Putusannya kami Para Pembanding/Para Penggugat berpendapat bahwa Menurut Pasal 132 a HIR Gugatan Rekonvensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan Gugatan Konvensi. Dalam perkara a quo Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat II/Terbanding II sangat tidak Relevan dan tidak sesuai dengan Pokok Gugatan yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat tentang Proses Jual Beli yang melawan hukum karena bersifat jual beli "pura-pura"/tidak sebenarnya ;
- Bahwa Tentang Perjanjian Pengosongan (Sesuai bukti T2-5) yang didalilkan oleh Tergugat II/Terbanding II yang isinya bahwa "Pihak Pertama (dalam Hal ini Thoriq Majiddanor/Tergugat II/Terbanding II) telah mengadakan jual beli dengan Koe Hartono Kurniawan/Tergugat I/Terbanding I atas 2 (dua) bidang tanah yang tersebut dalam :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00118 atas nama Ismi Mazidah, luas : 3806 M2

Halaman 13 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00119 atas nama Hamim luas : 1788 M2”.

- Bahwa dari Isi Perjanjian Pengosongan tersebut kami Para Pembanding/Para Penggugat berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli 2 (dua) objek tanah tersebut hanya dilakukan oleh Pihak Pertama/Penggugat II/Pembanding II padahal objek tersebut adalah milik 2 (dua) orang suami istri yang merupakan harta gono gini milik Para Pembanding/Para Penggugat. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 701 K/PDT/1997 tertanggal 24 Maret 1999 (3) kaidah hukum : “Jual beli tanah yang merupakan harta Bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, harta Bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum. Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum” ;
- Bahwa Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2691 K/Pdt/1996, tanggal 18 September 1998 kaidah hukum : “Tindakan terhadap Bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri, sehingga perjanjian lisan menjual tanah Bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri adalah perjanjian yang tidak sah menurut hukum” ;
- Bahwa dari dasar hukum di atas Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I/Terbanding I dengan hanya Penggugat II/Pembanding II yang tanpa melibatkan Istri Penggugat II dalam hal ini sebagai Penggugat I/Pembanding I Harus dinyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Hukum Tetap ;
- Bahwa Terhadap Putusan Majelis Perkara a quo yang isinya “Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas obyek sengketa berupa Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir”;
- Bahwa Atas Putusan Tersebut kami Para Pembanding/Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi Keberatan atas Putusan Ultra Petita yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim. Karena kami Berpendapat Berdasarkan Pasal 178 ayat (2) dan (3) HIR dan Pasal 189 ayat (2) dan (30) RBg Terdapat Larangan Hakim untuk Memutus melebihi apa yang dituntut oleh Penggugat dalam hal ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II/Terbanding II (ultra petita). Secara Normatif, ultra petita dianggap bertentangan dengan asas hukum perdata

Halaman 14 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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

dimana Hakim bersifat Pasif. Yang dimaksud dengan Pasif bahwa hakim hanya boleh Menggali, Memutuskan apa yang dimintakan dalam Petitum Para Pihak.

bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, nyata-nyata Terbanding I/Tergugat I & Terbanding II/Tergugat II/Penggugat dalam Rekonvensi Tidak dapat membuktikan dalil-dalinya sebagaimana yang dituangkan dalam gugatannya, seharusnya Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama menolak seluruh Gugatan Rekonvensi Tergugat II/Terbanding II dalam pokok perkara ;

Berdasarkan Seluruh Uraian tersebut diatas, maka Para Pembanding/Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Mohon Kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur melalui Majelis Hakim Tinggi yang Memeriksa dan Mengadili ini untuk Memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding/Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tersebut diatas ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 04/Pdt.G/PN.Gsk Tertanggal 22 Agustus yang dimohonkan Banding Tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi/Para Pembanding untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara baik pada tingkat pertama maupun banding;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan kontra memori banding Terbanding I untuk seluruhnya;
2. Menolak memori banding Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
3. menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Gresik dalam perkara daftar No. 04/Pdt.G/2022/PN.Gsk. tanggal 22 Agustus 2022 yang dimintakan banding oleh Para Pembanding;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat II pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menolak Permohonan Banding dari Para PEMBANDING (dahulu Para PENGGUGAT/Tergugat Rekonvensi);

Halaman 15 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk yang dimohonkan Banding;
3. Menghukum Pemohon Banding dalam hal ini Para PEMBANDING (dahulu Para PENGUGAT/Tergugat Rekonvensi) membayar semua biaya perkara yang timbul dalam 2 (dua) tingkat peradilan termasuk dalam tingkat Banding.

Menimbang, bahwa alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding III semula Tergugat III pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan kontra memori banding Terbanding III untuk seluruhnya;
2. Menolak memori banding Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
3. menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Gresik dalam perkara daftar No. 04/Pdt.G/2022/PN.Gsk. tanggal 22 Agustus 2022 yang dimintakan banding oleh Para Pembanding;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan kontra memori banding Terbanding IV untuk seluruhnya;
2. Menolak memori banding Para Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
3. menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Gresik dalam perkara daftar No. 04/Pdt.G/2022/PN.Gs k. tanggal 22 Agustus 2022 yang dimintakan banding oleh Para Pembanding

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk., diucapkan pada tanggal 22 Agustus 2022, sedangkan Permohonan Banding diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 7 September 2022, ternyata permohonan diajukan oleh Kuasa Pembanding dalam tenggang waktu 16 (enam belas) hari. Dengan demikian pengajuan permohonan banding telah melampaui tenggang waktu 14 (empat belas) hari, atau tidak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947;

Menimbang bahwa oleh karena pengajuan permohonan banding telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan di dalam Peraturan Perundang-undangan, maka permohonan banding tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 16 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap memori banding dan kontra memori banding serta surat-surat yang diajukan untuk pembuktian dalam pemeriksaan banding tidak dapat dipertimbangkan;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan banding dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

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

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu) Rupiah;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Kamis, tanggal 10 Nopember 2022 yang terdiri dari Mulyanto, SH sebagai Hakim Ketua, I Nyoman Somanada, S.H.,M.H.,dan Dina Krisnayati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh John Morton Abdurrahman, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

ttd

ttd

I Nyoman Somanada,S.H.,M.H.

Mulyanto,S.H.

ttd

Dina Krisnayati, S.H.,

Panitera Pengganti

ttd

John Morton Abdurrahman,S.H.,

Perincian biaya:

1. MeteraiRp. 10.000,00

Halaman 17 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses Rp.130.000,00
4. Jumlah Rp.150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 18 dari 18 halaman putusan Nomor 630/PDT/2022/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)