



**PUTUSAN**  
**NOMOR 237/PDT/2016/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**PENGADILAN TINGGI SURABAYA**, yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

**H. MUHAMMAD YUSUF ISMAIL ,**

pemegang NIK. 3515183012600005, beralamat di Jalan Raya Brebek No.48, R.T.002, R.W.002, Kelurahan Brebek, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, dalam peradilan tingkat banding telah memberikan Kuasa kepada: **ACHMAD RIFAI, S.H., BENY WAHYUDI, S.H.** dan **TINTIN BUDI HANDARTI, S.H.**, para Advokat pada Kantor Advokat ACHMAD RIFAI & Partners, beralamat di Jalan Bulak Banteng Madya 6/20 Surabaya, baik bertindak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Januari 2016, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas 1-A Khusus Sidoarjo, Jawa Timur Nomor: 159/Pdt.G/2016/PN Sda, tertanggal 27 Januari 2016, yang untuk selanjutnya disebut sebagai: **PENGGUGAT / PEMBANDING;**

**MELAWAN**

**1. Hj. RODIYAH ,**

dalam kedudukannya sebagai diri sendiri maupun sebagai wali dari 2 (dua) anaknya yang belum dewasa, yaitu **Bela binti H. Khoiron** dan **Habib bin H. Khoiron**, bertempat tinggal di Desa Bangsri R.T.008, R.W.003, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, disebut: **TERGUGAT I;**

**Halaman 1 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY**



**2. DAWUD YUSUF bin H. KHOIRON ,**

bertempat tinggal di Desa Bangsri R.T.008, R.W.003,  
Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, disebut:

**TERGUGAT II;**

**3. ZAIN JESICA CAROLINA binti H. KHOIRON ,**

bertempat tinggal di Desa Bangsri R.T.008, R.W.003,  
Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, disebut:

**TERGUGAT III;**

**4. SRIWATI, S.H., M.Hum. ,**

pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah,  
beralamat di Jalan Wadungasri No.81 Waru, Sidoarjo,  
disebut: **TURUT TERGUGAT I;**

**5. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL SIDOARJO ,**

di Jalan Jaksa Agung Suprpto No.7 Sidoarjo, disebut:

**TURUT TERGUGAT II;**

Atau angka satu sampai dengan angka lima tersebut di atas, yang untuk  
selanjutnya disebut sebagai: **PARA TERBANDING;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 237/PDT/2016/PT SBY, tertanggal 03 Mei 2016, tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa memutus perkara tersebut di peradilan tingkat banding;
2. Berkas perkara dan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016 serta surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Agustus 2015, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 26 Agustus 2015 dengan register perkara Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, telah mengajukan gugatan

**Halaman 2 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa hubungan hukum terjadi karena adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan almarhum H. Khoiron semasa masih hidup merupakan suami Tergugat I bertindak selaku penjual atas persetujuan Tergugat I, yang menurut hukum telah sah dan mengikat dimana kedua belah pihak telah bersepakat mengikatkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 dihadapan Notaris SRIWATI, S.H., M.Hum. in casu Turut Tergugat I;

2. Bahwa dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 di atas, pada pokoknya dinyatakan bahwa **"Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan dirinya untuk menjual, memindahtangankan atau dengan cara lain**

**apa pun melepaskan hak atas tanah dan menyerahkan kepada Pihak Kedua sebagaimana pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya membeli,**

**menerima pemindahtanganan atau pelepasan hak dan penyerahan hak dari Pihak**

**Pertama atas:**

**- Sebidang hak atas tanah bersertifikat Hak Milik No.1115/Desa Bangsri terurai dalam Surat Ukur No.08/1998, tanggal 4-12-1998, luas 474 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Haji KHOIRON, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sukodono, Desa Bangsri;**

**- Demikian dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam dan ditempatkan di atasnya yang karena jenis dan ketentuannya menurut hukum dapat dianggap**

**sebagai benda tetap, di antaranya tetapi tidak terbatas pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang menurut keterangannya seluruhnya milik Pihak Pertama;**

3. Bahwa pada Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 dinyatakan bahwa " ... bilamana perlu Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa yang tidak dapat batal dan dicabut kembali untuk melaksanakan jual beli tersebut di



*atas ...” dan pada Pasal 6 dinyatakan bahwa “Pembuatan Akte Jual Beli tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang berwenang akan dilaksanakan di*

*Halaman 3 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

*kemudian hari oleh Pihak Kedua dan dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian*

*tersebut telah diketahui oleh para pihak”;*

4. Bahwa untuk itu Pihak Pertama dalam hal ini alm. H. Khoiron dan Tergugat I selaku penjual memberikan kuasa kepada Pihak Kedua ini casu Penggugat selaku pembeli, yaitu Kuasa Menjual Akte 104, tanggal 29 Januari 2015 dibuat dihadapan Notaris SRIWATI, S.H., M.Hum. in casu Turut Tergugat I, yang pada pokok substansinya yaitu “menandatangani akte jual beli kepada pembeli ... untuk dan atas nama pemberi

*kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum menandatangani akte jual beli dan*

*menghadap pejabat yang berwenang khususnya Pejabat Pembuat Akte Tanah dan atau Notaris ...” yang menurut hukum akte Kuasa Menjual tersebut adalah sah dan mengikat;*

5. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2014, Tergugat I secara sukarela menyerahkan 2 (dua) kunci rumah dan 1 (satu) kunci pagar dan bukti pembayaran PBB tahun 2014 kepada Penggugat sebagai persyaratan untuk proses balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;

6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Juni 2014 dilakukan Jual Beli dengan Akte Jual Beli No.434/2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah / PPAT SRIWATI, S.H., M.Hum. in casu Turut Tergugat I yang secara hukum adalah sah dan mengikat;

7. Bahwa dengan mendasarkan pada Akte Jual Beli No.434/2014, tanggal 25 Juni 2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah / PPAT SRIWATI, S.H., M.Hum., selanjutnya diajukan Pencatatan atau Pendaftaran Tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo in casu Turut Tergugat II untuk peralihan hak kepemilikan atas tanah sehingga Sertifikat Hak Milik No.1115/Desa Bangsri terurai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur No.08/1998, tanggal 4-12-1998, luas 474 M<sup>2</sup>, semula tertulis atas nama Haji Khoiron **beralih** tertulis atas nama Haji Muhammad Yusuf Ismail in casu Penggugat;

8. Bahwa mengingat proses jual beli telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum, maka berdasarkan *yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.1230 K/Sip/1980*,  
**Halaman 4 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY**

“Pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”, karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik;

9. Bahwa dengan demikian maka menurut hukum hak milik atas obyek jual beli sepenuhnya telah menjadi milik Penggugat, yaitu: **sebidang tanah dan bangunan**

**berdiri di atas beserta segala apa berada dan tertanam di atasnya yang menurut sifatnya, maksud dan tujuannya serta ketentuan hukum merupakan benda tetap,**

**bersertifikat Hak Milik No.1115/Desa Bangsri terurai dalam Surat Ukur No.08/1998, tanggal 4-12-1998, luas 474 M<sup>2</sup>, tertulis nama yang berhak dan pemegang hak Haji Muhammad Yusuf Ismail, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sukodono, Desa Bangsri**, yang selanjutnya dalam gugatan ini disebut obyek sengketa karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa;

10. Bahwa selanjutnya Penggugat telah berulang kali meminta kepada alm. H. Khoiron semasa masih hidup dan Tergugat I agar segera memenuhi prestasinya untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa di atas, tetapi tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dengan alasan alm. H. Khoiron pada saat itu dalam keadaan sakit, sehingga dengan pertimbangan kemanusiaan upaya tersebut ditangguhkan untuk sementara waktu;

11. Bahwa kemudian almarhum H. Khoiron meninggal dunia dengan meninggalkan 5 (lima) orang ahli waris, yaitu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta 2 (dua)



orang anak masih di bawah umur / belum dewasa, maka berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014, Pasal 8 dinyatakan “perjanjian ini tidak akan berakhir, jika pihak pertama dan atau pihak kedua meninggal dunia, akan tetapi harus dipenuhi oleh ahli waris pihak pertama dan atau pihak kedua”, sehingga secara hukum seluruh kewajiban alm. H. Khoiron menjadi beban tanggungjawab dan kewajiban dari Para Tergugat sebagai ahli waris untuk memenuhi prestasinya kepada Penggugat;

*Halaman 5 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

12. Bahwa selanjutnya obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, untuk itu Penggugat telah berulang kali meminta agar Para Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 jo Akte Jual Beli No.434/2014, tanggal 25 Juni 2014 untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa dalam keadaan kosong namun tanpa alasan yang jelas Para Tergugat menolak untuk memenuhi kewajibannya dan tetap bertahan di obyek sengketa sehingga karenanya gugatan ini diajukan melalui Pengadilan Negeri Sidoarjo;
13. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa dalam keadaan kosong, maka perbuatan Para Tergugat patut untuk dinyatakan telah **Ingkar Janji (wanprestasi)**;
14. Bahwa atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi) Para Tergugat, maka kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya agar menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala pembebanan, kalau perlu dengan bantuan alat kekuatan negara;
15. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat melakukan ingkar janji (wanprestasi), maka Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil karena sudah sepatutnya jika Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng berupa:
  - Kerugian materiil sejak peralihan hak hingga saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa yang jika dikalkulasi sebesar Rp.200.000.000,- (dua





ratus juta rupiah);

- Kerugian immateriil Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

16. Bahwa karena Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akte Tanah SRIWATI, S.H., M.Hum. ditarik sebagai Turut Tergugat I, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar menghukum Turut Tergugat I untuk menghormati dan mentaati isi putusan perkara ini;

17. Bahwa karena Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini ditarik

*Halaman 6 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

sebagai Turut Tergugat II, maka kami mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar menghukum Turut Tergugat II untuk menghormati dan mentaati isi putusan perkara ini;

18. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan didasarkan pada bukti - bukti yang sempurna, maka mohon pula putusan dalam gugatan ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu (Ovoobor bij voorad) sekali pun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Sidoarjo c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberi PUTUSAN sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris SRIWATI, S.H., M.Hum., adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Kuasa Menjual Akte 104, tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris SRIWATI, S.H., M.Hum., adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Akte Jual Beli 434/2014, tanggal 25 Juni 2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah / PPAT SRIWATI, S.H., M.Hum., adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa, yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya beserta segala apa berada dan tertanam di atasnya yang menurut sifatnya, maksud dan tujuannya serta ketentuan hukum



merupakan benda tetap, bersertifikat Hak Milik No.1115/Desa Bangsri terturai dalam Surat Ukur No.08/1998, tanggal 4-12-1998, luas 474 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Haji Mohammad Yusuf Ismail, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sukodono, Desa Bangsri;

7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji);
8. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya agar menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat

*Halaman 7 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala pembebanan, kalau perlu dengan bantuan alat kekuatan negara;

9. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng berupa:
  - Kerugian materiil sejak peralihan hak hingga saat ini Penggugat tidak dapat memanfaatkan obyek sengketa yang jika dikalkulasi sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
  - Kerugian immateriil Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
10. Menghukum Turut Tergugat I untuk menghormati dan mentaati isi putusan perkara ini;
11. Menghukum Turut Tergugat II untuk menghormati dan mentaati isi putusan perkara ini;
12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi atau upaya hukum lain dari Tergugat (uitverbaar bij voor raad);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**SUBSIDAIR:**

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sidoarjo telah menjatuhkan putusan Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016 dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat II, tanpa dihadiri Turut Tergugat I, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;





2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris SRIWATI, S.H., M.Hum., adalah sah dan mengikat;
3. Menolak gugatan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat I, II, III atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.976.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

*Halaman 8 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

**Membaca berturut-turut:**

1. Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, yang dibuat dan dilaksanakan oleh: MUHAMMAD AMRUN, Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo menyebutkan, bahwa pada **tanggal 26 Januari 2016** kepada **Turut Tergugat I (SRIWATI, S.H., M.Hum)** telah diberitahukan mengenai amar putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016 sebagaimana tertera di atas;
2. Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, yang dibuat dan ditandatangani oleh: Drs. TOETOENG TRI HARNOKO H.S., S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo menerangkan, bahwa pada hari **Senin, tanggal 01 Pebruari 2016, Penggugat / Pembanding (H. MUHAMMAD YUSUF ISMAIL)** melalui Kuasa Hukumnya tercantum di atas **(ACHMAD RIFAI, S.H.)** telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016;
3. Relaas-relaas Pemberitahuan Adanya Pernyataan Permohonan Banding Nomor 159/Pdt. G/2015/PN Sda, yang dibuat dan dilaksanakan oleh: MUHAMMAD AMRUN, Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo menyebutkan, bahwa pada **tanggal 02 Pebruari 2016** kepada **Turut Tergugat I / Terbanding** dan pada **tanggal 04 Pebruari 2016** kepada **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat II / Para Terbanding**, telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding yang diajukan Penggugat / Pembanding melalui Kuasa Hukumnya terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo a quo sebagaimana tersebut di atas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memori banding tertanggal 15 Pebruari 2016 dari Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 15 Pebruari 2016, yang salinan resminya telah diserahkan / atau disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo kepada Turut Tergugat I / Terbanding pada tanggal 15 Pebruari 2016, kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III / Para Terbanding pada tanggal 16 Pebruari 2016 dan kepada Turut Tergugat II / Terbanding pada tanggal 17 Pebruari 2016;

*Halaman 9 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

5. Kontra memori banding tertanggal 23 Pebruari 2016 dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III / Para Terbanding, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 23 Pebruari 2016, yang salinan resminya telah diserahkan / atau disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo kepada Turut Tergugat II / Terbanding pada tanggal 24 Pebruari 2016, kepada Turut Tergugat I / Terbanding pada tanggal 25 Pebruari 2016 dan kepada Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding pada tanggal 26 Pebruari 2016;
6. Tambahan kontra memori banding tertanggal 14 Maret 2016 dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III / Para Terbanding, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 15 Maret 2016, yang salinan resminya telah diserahkan / atau disampaikan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo kepada Turut Tergugat I / Terbanding pada tanggal 15 Maret 2016, kepada Turut Tergugat II / Terbanding pada tanggal 16 Maret 2016 dan kepada Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding pada tanggal 21 Maret 2016;
7. Relaas-relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (INZAGE) yang dibuat dan dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo menyebutkan, bahwa pada tanggal 24 Pebruari 2016 kepada Turut Tergugat II / Terbanding, pada tanggal 25 Pebruari 2016 kepada Turut Tergugat I / Terbanding dan pada tanggal 26 Pebruari 2016 kepada Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III / Para Terbanding, masing - masing telah diberi kesempatan untuk memeriksa / atau mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### 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)



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan memenuhi tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang - oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016, dan telah pula

***Halaman 10 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY***

membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensi tertanggal - Surabaya, 15 Pebruari 2016 dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Para Terbanding / Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi, Tergugat III Konpensi - tertanggal 23 Pebruari 2016 serta surat tambahan memori banding yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Para Terbanding / Tergugat I Konpensi, Tergugat II Konpensi, Tergugat III Konpensi - tertanggal 14 Maret 2016, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016 - yang dalam diktumnya menyatakan:

**MENGADILI:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akte No.103, tanggal 29 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Notaris SRIWATI, S.H., M.Hum., adalah sah dan mengikat;
3. Menolak gugatan selebihnya;
4. Menghukum Tergugat I, II, III atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.976.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas putusan yang demikian ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Sidoarjo atau Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum, sesuai bukti-bukti atau facta di persidangan;



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi (2) ROICHA - dalam kesaksiannya yang termuat dalam putusan halaman 22, alinea ke (5) dari atas - saksi tersebut menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa kemudian dalam kelanjutannya yang saksi ketahui, Tergugat I (Hj. Rodiyah) beserta suaminya (H. Khoiron) mau membeli kembali rumah tersebut dalam jangka waktu tertentu, yaitu 3 (tiga) bulan dengan alasan saat itu Hj. Rodiyah mengatakan sambil menunggu tanahnya yang ada di Gresik laku terjual, namun tanah tersebut

*Halaman 11 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

sampai sekarang belum dibeli kembali oleh Hj. Rodiyah maupun suaminya (H. Khoiron);

- Bahwa sekarang rumah tersebut masih ditempati oleh Hj. Rodiyah bersama anaknya;
- Bahwa uang yang dipinjam oleh Hj. Rodiyah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan ada kwitansinya;
- Bahwa saksi adalah seorang yang bekerja pada H. Muhammad Yusuf Ismail, dan keterangan saksi seterusnya .....

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi (2) Penggugat - yang kemudian dihubungkan dengan keterangan-keterangan saksi Para Tergugat di persidangan, maka jelas bahwa kejadian ini berawal dari pinjam meminjam uang - baru kemudian diikuti dengan pembuatan-pembuatan akta jual beli dan seterusnya .....

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan facta-facta sebagaimana tersebut di atas, Pengadilan Tinggi dengan merujuk pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1462 K/Pdt/1989, tanggal 29 Nopember 1993, yang kaidah hukumnya: **“Pembuatan akta jual beli tanah yang kemudian diikuti dengan dibuatkan hak kepada penjual untuk dalam waktu tertentu, berhak membeli kembali adalah perbuatan hukum jual beli semu (pura-pura)”**. Sebagaimana kamufase terhadap perbuatan hukum yang sebenarnya, yaitu: pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah atau rumah, dan karenanya pembuatan-pembuatan akta-akta notaries tersebut adalah bertentangan dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, sehingga semua akta tersebut harus batal demi hukum, termasuk semua perbuatan hukum lainnya yang bersumber pada akta jual beli dimaksud. Demikian juga putusan Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 1074 K/Pdt/1995 yang kaidah hukumnya, menyebutkan:

**“Perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah - tidak dapat digantikan menjadi jual beli tanah jaminan, bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut”;**

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Kuasa Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensasi, dimana Penggugat sendiri telah salah meletakkan pokok persoalannya - sehingga isi memori banding telah pula menyimpang dari pokok persoalannya, maka memori banding tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih

*Halaman 12 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

lanjut;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan kontra memori banding dan tambahan kontra memori banding yang isinya mengkaunter memori banding dari Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensasi - dimana memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding karena telah mendudukkan persoalan yang salah, maka kontra memori banding ini pun harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari beberapa pertimbangan yang terurai di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016 - tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar sebagaimana akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo ini dibatalkan dan Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensasi tetap berada pada pihak yang kalah - maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan akan semua ketentuan dan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

## **MENGADILI:**

**--- Menerima permohonan banding dari Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensasi atau Kuasa Hukum Penggugat;**

**--- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 159/Pdt.G/2015/PN Sda, tanggal 19 Januari 2016 yang dimohonkan banding tersebut;**



**DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI:**

- Menyatakan gugatan Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat Pembanding / Penggugat Konpensi tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan

*Halaman 13 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/PT SBY*

Tinggi Surabaya pada hari **Rabu**, tanggal **22 Juni 2016**, oleh kami: **H. Syamsul Bachri Bapa Tua, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **Wimpie Sekewael, S.H., M.H.** dan **Achmad Sobari, S.H., M.H.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim - hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **29 Juni 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim - hakim Anggota dan dibantu **Johny Bastian Taka, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara dan / atau pun para Kuasa Hukumnya.-

**Hakim-hakim Anggota**

**Hakim Ketua Majelis**

**1. Wimpie Sekewael, S.H., M.H.**

**H. Syamsul Bachri Bapa Tua, S.H., M.H.**

**2. Achmad Sobari, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti ,**

**Johny Bastian Taka, S.H., M.H.**

**Perincian biaya banding :**

- Meterai putusan ... Rp. 6.000,00
- Redaksi putusan ... Rp. 5.000,00
- Pemberkasan ..... Rp.139.000,00





J u m l a h ..... Rp.150.000,00  
( seratus lima puluh ribu rupiah )

*Halaman 14 dari 14 halaman, putusan Nomor 237/PDT/2016/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

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)