



PUTUSAN

NOMOR : 435/PDT/2020/PT-SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Wintarni, bertempat tinggal di Jl. Manukan Subur 4 / 10. Rt / Rw : 005 /

014. Manukan Kulon Tandes. Surabaya **semula sebagai**

Penggugat selanjutnya disebut sebagai

PEMBANDING;

Lawan

Ny.Herlin Romaningsih, bertempat tinggal di Jl. Manukan Krajan Blok 32 –

P / 5. Rt / Rw : 001 / 014. Manukan Kulon Tandes. Surabaya,

semula sebagai Tergugat, selanjutnya disebut sebagai

.....TERBANDING;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Juli 2020 No.435/PDT/2020/PT-SBY tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Juli 2020 untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;

Halaman 1 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 983/Pdt.G/2019/PN-Sby tanggal 23 Januari 2020;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 September 2019 yang didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 30 September 2019 di bawah Register Perkara Nomor 983/Pdt.G/2019/PN Sby, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Isteri Sah dari Almarhum RIFIN yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Timbulnya Permasalahan sehingga PENGGUGAT Melakukan Gugatan Perdata ini.
2. Bahwa Awal permasalahan ini terjadi, dimana pada Bulan Agustus 2014, TERGUGAT sering berkunjung kerumah PENGGUGAT, disamping sebagai Tetangga, TERGUGAT juga sebagai Teman baik PENGGUGAT, dimana Rumah PENGGUGAT sekaligus Tempat Usaha Jasa Menjahit Pakaian. Pada saat terjadi Pembicaraan PENGGUGAT dan TERGUGAT, terbetiklah bahwa PENGGUGAT butuh Penambahan Modal Kerja, sehingga PENGGUGAT berencana mau menjual Rumah Tempat usaha PENGGUGAT dan menawarkan kepada TERGUGAT, dengan harga Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) Namun TERGUGAT sebagai Teman baik dan Tetangga PENGGUGAT Menawarkan PINJAMAN Kepada PENGGUGAT, sejumlah Rp.300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah) supaya ringan untuk dikembalikan dengan jaminan Rumah tempat Usaha

Halaman 2 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

PENGGUGAT, juga TERGUGAT mengatakan kepada PENGGUGAT, bahwa didalam mengembalikan uang tersebut agar ditambah sedikit sebagai imbalan Pinjaman dan TERGUGAT tidak mau membebani PENGGUGAT dengan BungaPinjaman., dan Pinjaman uang tersebut dilunasi dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung sejak uang pinjaman diserahkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

3. Bahwa Setelah Berkali kali dibicarakan, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT,juga hubungan Baik antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT,Serta niat baik TERGUGAT untuk membantu Permodalan PENGGUGAT, maka terjadilah kesepakatan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT yaitu, PENGGUGAT meminjam uang Kepada TERGUGAT sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), dengan Jaminan, atau dengan kata lain PENGGUGAT Memberikan Sertipikat Rumah Hak Guna Bangunan No. 1137 sebagai Jaminan atas Pinjaman Uang tersebut, dimana pada saat terjadinya Penyerahan Uang PINJAMAN ,sertipikat Rumah sebagai Jaminan atas Pinjaman , belum selesai diproses Kantor BADAN PERTANAHAN Surabaya.
4. Bahwa dalam Pembicaraan terdahulu antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ada kesepakatan bahwa jangka waktu PINJAMAN ini selama 5 (lima) tahun sejak Pinjaman ini diberikan yaitu tanggal 1 Oktober 2014 dan berakhir 1 Oktober 2019, atau dengan kata lain bahwa pada tanggal 1 Otober 2019 Pinjaman ini akan dikembalikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT

Halaman 3 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah, ditambah dengan sejumlah uang sebagai ucapan terimakasih

5. Bahwa untuk menguatkan PINJAMAN uang tersebut TERGUGAT menyarankan agar membuat AKTE atau Surat Perjanjian Hutang Piutang antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yang dilakukan dirumah TERGUGAT oleh NOTARIS HERMAN SOESILO,SH, yang pada saat penanda tangan Akte Perjanjian Hutang Piutang tersebut kondisi Suami PENGGUGAT dalam keadaan Sakit, yang oleh TERGUGAT memaksa PENGGUGAT dan Suami PENGGUGAT bahwa Penanda tangannan Perjanjian Hutang piutang dilakukan harus hari itu, yaitu Hari Rabu tanggal 1 oktober 2014, Dan NOTARIS HERMAN SOESILO,SH Pada saat itu membacakan isi dari Akte bahwa “ jangka waktu pinjaman uang adalah selama 5 (lima) tahun, uang pinjaman dapat dikembalikan beserta tambahannya, dan Jaminan sertipikat Hak Guna Bangunan yang pada saat penandatanganan Akte Perjanjian Hutang Piutang masih dalam proses pengurusan sertipikat di kantor BADAN PERTANAHAN NASIONAL Surabaya, dikembalikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT. Setelah PENGGUGAT dengan TERGUGAT menandatangani Akte Perjanjian Hutang Piutang dirumah TERGUGAT disaksikan NOTARIS HERMAN SOESILO,SH, NOTARIS HERMAN SOESILO,SH tidak pernah memberikan Salinan Akte atau Minuts akte kepada PENGGUGAT, baru setelah bulan Juli 2019 PENGGUGAT meminta kepada NOTARIS HERMAN SOESILO,SH.

Halaman 4 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

6. Bahwa Seiring Perjalanan waktu, Suami PENGGUGAT yang pada saat TERGUGAT menawarkan Pinjaman Modal ini, kondisi suami saya yaitu RIFIN dalam keadaan sakit, dan pada Tanggal 2 November 2015, meninggal dunia, sehingga sejak itu Usaha Jasa Menjahit yang dikelola Suami PENGGUGAT, PENGGUGAT teruskan dibantu oleh anak anak PENGGUGAT, dan ternyata Usaha Jasa Menjahit sepeninggal Almarhum Suami PENGGUGAT tidak dapat berkembang, karena memang sebelumnya Usaha Jasa Menjahit tersebut dilakukan oleh suami PENGGUGAT sendiri, dan PENGGUGAT sebagai Isterinya hanya Membantu hal hal kecil saja.
7. Bahwa Usaha Jasa Menjahit PENGGUGAT tidak dapat berkembang oleh karena Pengetahuan dari PENGGUGAT yang kurang, maka PENGGUGAT tidak mampu mengumpulkan uang untuk mengembalikan uang Pinjaman dari TERGUGAT, pada saat ini dimana sesuai batas waktu Pinjaman PENGGUGAT yaitu tanggal 1 Oktober 2019, PENGGUGAT tidak Mampu mengembalikan uang Pinjaman yang sudah jatuh tempo, PENGGUGAT bermaksud menjual rumah, agar uang hasil penjualan rumah PENGGUGAT tersebut dipergunakan untuk mengembalikan uang Pinjaman PENGGUGAT kepada TERGUGAT, Sesuai harga Pasar rumah didaerah tersebut Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), dengan harapan hasil penjualan Rumah yang jadi jaminan Hutang PENGGUGAT, dapat melunasi hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT, sekalian sisa uang hasil penjualan dapat dipergunakan PENGGUGAT untuk menambah modal kerja PENGGUGAT.

Halaman 5 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa maksud baik PENGGUGAT untuk menjual Rumah PENGGUGAT dihalangi TERGUGAT, dimana sertifikat RUMAH Penguat masih ditangan TERGUGAT sebagai Jaminan Pinjaman, TERGUGAT tidak memperbolehkan PENGGUGAT menjual Rumah PENGGUGAT yang dijaminan kepada TERGUGAT, dengan alasan jawaban TERGUGAT, bahwa Rumah yang merupakan Jaminan PINAJAMAN sudah beralih HAK kepemilikan kepada TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT merasa tidak pernah Mengalihkan atau Menjual Rumah PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Dalam hal ini PENGGUGAT sangat dirugikan oleh TERGUGAT, dan adanya kesengajaan dari TERGUGAT selalu mengingatkan PENGGUGAT untuk sesegera mungkin mengosongkan Rumah PENGGUGAT melalui Telepon TERGUGAT kepada anak anak PENGGUGAT.
9. Bahwa setelah terjadinya Tegoran via Telepon dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, supaya per tanggal 1 oktober 2019 PENGGUGAT, harus mengosongkan rumah PENGGUGAT yang menjadi Jaminan Hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT dengan mengingatkan isi akte perjanjian hutang piutang PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan cara menyerahkan Foto Copy Akte Perjanjian Pengikatan Jual beli No.75 , Akte Kuasa Menjual No. 76 dan Akte Perjanjian Sewa Menyewa No.77 . Dengan membaca isi dari akte Perjanjian Hutang piutang tersebut, maka PENGGUGAT terkejut, karena setahu dan seingat PENGGUGAT, PENGGUGAT tidak pernah membicarakan Perjanjian Pengikatan Jual beli,

Halaman 6 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Kuasa Jual, serta Perjanjian Sewa Menyewa dengan TERGUGAT, dan NOTARIS HERMAN SOESILO,SH tidak pernah membacakan isi dari ketiga Akte tersebut. Secara logika, PENGGUGAT sebagai pemilik rumah, mengapa membayar uang sewa atau kontrak atau menyewa rumah kepada TERGUGAT?.Sementara sejak PENGGUGAT membeli rumah tersebut sampai sekarang ditempati PENGGUGAT dan keluarga.

10. Bahwa dengan tegoran dari TERGUGAT Kepada PENGGUGAT untuk segera mengosongkan Rumah PENGGUGAT, per tanggal 1 Oktober 2019, karena TERGUGAT akan merobohkan bangunan Rumah PENGGUGAT untuk dibangun kembali, maka PENGGUGAT bingung dan panik, karena selama hidup PENGGUGAT tinggal dan berusaha mencari nafkah hidup dirumah tersebut.

Berdasarkan seluruh uraian diatas, serta kurang tahanan PENGGUGAT atas isi Akte KUASA JUAL,AKTE PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan AKTE SEWA MENYEWA, dan Argumentasi Fakta yang terjadi dalam Posita diatas dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN NEGERI SURABAYA agar berkenaan menetapkan suatu hari persidangan, seraya memanggil kedua belah Pihak menghadap dipersidangan yang khusus diadakan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili perkara aquo, dengan mengambil amar putusan sebagai berikut

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya

Halaman 7 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

2. Menghukum PENGGUGAT untuk segera melunasi Hutangnya Kepada TERGUGAT, berikut dengan Tambahan bunga sesuai standard Bunga Bank Deposito di Bank Pemerintah dalam hal ini Standard Bunga Deposito Bank INDONESIA.
3. Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Rumah yang menjadi Jaminan Hutang PENGGUGAT kepada TERGUGAT.
4. Menyatakan Sah dan berharga Sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas Rumah PENGGUGAT
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengurungkan niat, atau menghentikan usaha Pengosongan rumah PENGGUGAT.
6. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk segera Menjual rumah dan melunasi Hutang kepada TERGUGAT sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) ditambah dengan Bunga sesuai Jumlah yang diputuskan Majelis Hakim yang Mengadili Perkara ini.
7. Membatalkan Akte No.75, 76,dan 77 yaitu Akte Perjanjian Pengikatan jual beli, Akte Kuasa Menjual,dan akte Perjanjian Sewa menyewa, karena PENGGUGAT tidak pernah diberitahu tentang Akteitu.
8. Memerintahkan TERGUGAT untuk Menyerahkan Sertipikat Jaminan Hutang kepada Notaris yang ditunjuk untuk melaksanakan transaksi jual beli rumah PENGGUGAT, agar Hutang PENGGUGAT dapat dilunasi kepada TERGUGAT.
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya atau ongkos ongkos yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 8 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

10. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi.;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain dalam peradilan yang baik (In geode justitie) mohon putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 30 Oktober 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Penggugat adalah istri yang sah dari almarhum Rifin, yang merupakan tetangga Tergugat di Jalan Manukan Krajan Blok 32P/5 RT.001 RW.014 Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Kota Surabaya, sedangkan Penggugat tinggal di Jalan Manukan Subur 4/10 RT.005 RW.014 Kelurahan Manukan Kulon Kecamatan Tandes Kota Surabaya;
2. Bahwa pada mulanya Penggugat menawarkan rumahnya yang berada di jalan Manukan Madya 16C-11 RT.007 RW.07 Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Kota Surabaya (obyek sengketa) kepada Tergugat dengan harga Rp500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) karena pada saat itu Penggugat sedang butuh uang, disamping untuk mengembangkan usaha suami Penggugat, juga untuk biaya pengobatan suami Penggugat yang pada saat itu dalam kondisi sakit-sakitan; Oleh karena adanya penawaran dari Penggugat tersebut Tergugat mengajukan penawaran rumah tersebut seharga Rp300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah), tidak menawarkan

Halaman 9 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

pinjaman uang kepada Tergugat dengan tambahan bunga atau jasa pinjaman, penawaran itupun berdasarkan harga pasaran rumah Penggugat pada tahun 2014 sekitar Rp300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan Rp400.000.000.- (empat ratus juta rupiah);

3. Bahwa setelah berkali-kali adanya pertemuan antara Penggugat dan Tergugat disepakati harga rumah Penggugat di Jalan Manukan Madya 16C-11 Kelurahan Manukan Kulon Kecamatan Tandes Kota Surabaya, dijual kepada Tergugat dengan harga Rp350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan catatan Penggugat mohon diberi kesempatan untuk mengontrak rumah tersebut selama 5 (lima) tahun adapun bukti kepemilikan Penggugat berupa Sertipikat Rumah Hak Guna Bangunan Nomor 1137 yang saat itu belum selesai diproses balik nama atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Kota Surabaya, karena tidak mempunyai biaya dan setelah terjadinya proses jual beli tersebut baru Tergugat menyelesaikan proses sertipikatnya;
4. Bahwa setelah terjadi proses jual beli rumah milik Penggugat Kepada Tergugat tersebut, maka sesuai permohonan Penggugat kepada Tergugat untuk memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyewa rumah milik Penggugat yang telah dibeli oleh Tergugat selama 5 (lima) tahun, kemudian rumah tersebut oleh tergugat disewakan dengan kesepakatan harga sewa per tahun Rp10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) jadi lima tahun sebesar Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) mulai tanggal 1 Oktober 2014 sampai dengan tanggal 1 Oktober 2019 yang pembayarannya

Halaman 10 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

dipotongkan dari uang pembelian rumah Penggugat sebesar Rp350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp50.000.000.- (lima puluh juta ruiah) sehingga tergugat membayar rumah Penggugat sebesar Rp300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah);

5. Bahwa setelah terjadi kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat mengenai jual beli rumah Penggugat kepada Tergugat seharga Rp350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan sewa rumah Penggugat yang sudah dibeli oleh tergugat dengan harga Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun kemudian tergugat meminta kepada penggugat untuk menunjuk Notaris yang akan membuat Akta Jual Beli dan Sewa Rumah milik Tergugat yang sudah dibeli dari Penggugat;. Atas permintaan Tergugat kepada Penggugat untuk menunjuk Notaris kemudian Penggugat menunjuk Notaris Herman Susilo, S.H. untuk membuat Akta Jual Beli dan Akta Sewa Rumah dan kemudian akta-akta tersebut selesai tanggal 1 Oktober 2014 dengan nomor 75 dan 77 sehingga pada saat itu dengan selesainya akta jual beli yang telah dibuat Notaris Herman Susilo, S.H. kepemilikan hak rumah di jalan Manukan Madya 16C-11 Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Kota Surabaya menjadi milik Tergugat;. Kemudian oleh karena surat-surat bukti kepemilikan atas nama Penggugat masih dalam proses penyelesaian, untuk memudahkan Tergugat mengalihkan (menjual) rumah jika Tergugat membutuhkan uang maka Penggugat dan Tergugat sepakat dibuatlah Akta Kuasa Untuk Menjual bernomor 76;

Halaman 11 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

6. Petitum nomor 6 Tergugat tidak menanggapi;
7. Bahwa setelah jatuh tempo hak sewa pada tanggal 1 Oktober 2019 Tergugat minta agar Penggugat mengembalikan rumah milik Tergugat yang telah dibeli dari Penggugat akan tetapi penggugat tidak mengembalikan malah minta agar Penggugat bisa menjual tanah dan bangunan milik Tergugat yang telah dibeli dari Penggugat tersebut hal ini tidak masuk akal dan merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa Penggugat tidak berhak untuk menjual rumah dan tanah milik tergugat di jalan Manaukan Madya 16C-11 Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Kota Surabaya milik tergugat sesuai dengan akta jual beli nomor 75 dari Notaris Herman Susilo, S.H.
9. Bahwa oleh karena masa sewa Penggugat berakhir pada tanggal 1 Oktober 2019 dan Penggugat tidak segera mengembalikan rumah tersebut kepada tergugat, Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum untuk itu sesuai hukum yang berlaku Penggugat dibebani denda Rp1.000.000.- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan Penggugat menyerahkan obyek sengketa (rumah dan tanah milik tergugat di jalan Manukan Madya 16C-11 Kelurahan Manukan Kulan Kecamatan Tandes Kota Surabaya) milik tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 75 dari Notaris Herman Susilo, S,H. Atas keterlambatan Penggugat menyerahkan kepada Tergugat;
10. Bahwa mulai tanggal 1 Oktober 2019 Penggugat tidak berhak menempati rumah Tergugat, oleh karena itu Tergugat berhak melakukan apa saja

Halaman 12 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

sesuai dengan hukum untuk memaksa Penggugat mengosongkan obyek sengketa yang ditempat Penggugat;

Berdasarkan uraian jawaban yang tergugat sampaikan tersebut diatas mohon Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta nomor 75, 76 dan 77 tanggal 1 Oktober 2014 yang ditanda tangani Herman Susilo, S.H. Notaris di Surabaya;
3. Memerintahkan kepada Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa (rumah dijalan Manukan Madya 16C-11 Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Kota Surabaya) yang saat ini ditempati oleh Penggugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar denda atas keterlambatan Penggugat menyerahkan obyek sengketa (rumah dijalan Manukan Madya 16C-11 Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes Kota Surabaya) kepada Tergugat Rp1.000.000.-(satu juta rupiah) per hari sampai obyek sengketa diserahkan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, Kasasi (Uitvoerbaar bij Vooraad)
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 13 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan **putusan akhir** tanggal 23 Januari 2020 Nomor : 983/Pdt.G/2019/PN.Sby berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan hingga saat ini sejumlah Rp451.000.- (empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Setelah memperhatikan :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Drs. H. Djamaluddin D.N.SH.MHum., Panitera Pengadilan Negeri Surabaya Kelas 1 A Khusus, menerangkan bahwa pada tanggal 3 Pebruari 2020 oleh Penggugat WINTARNI, Wiraswata, bertempat tinggal di Jl. Manukan Subur 4 / 10. Rt / Rw : 005 / 014. Manukan Kulon Tandes. Surabaya telah mengajukan Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal tanggal 23 Januari 2020 Nomor No.983/Pdt.G/2019/PN.Sby tersebut;
2. Relaaas pemberitahuan pernyataan permohonan Banding yang dibuat oleh Dra.Dwi Hastuti. Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 3 Pebruari 2020, telah diserahkan kepada Ny. Herlin Romaningsih (dahulu Tergugat / sekarang Terbanding) bertempat tinggal di Jl. Manukan Krajan Blok 32 – P / 5. Rt / Rw

Halaman 14 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 001 / 014. Manukan Kulon Tandes. Surabaya, tentang adanya permohonan banding tersebut;

3. Memori Banding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 14 Februari 2020, yang diajukan oleh Witarni, Penggugat / Pemanding, tertanggal 10 Pebruari 2020, telah diserahkan salinan resminya oleh Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya kepada Ny Herlin Romaningsih Tergugat/ Terbanding tanggal 18 Februari 2020 ;
4. Kontra Memori Banding tertanggal 25 Februari 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25 Februari 2020, yang diajukan oleh Kristian Wahyu Hidayat, SH. Kuasa Hukum Tergugat/ Terbanding, dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2020, telah diserahkan salinan resminya kepada Witarni Penggugat/Pemanding tanggal 4 Maret 2020;
5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Dra Dwi Hastuti Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa masing- masing pihak, Tergugat /Terbanding dan Penggugat/Pemanding pada hari Jumat, tanggal 7 Februari 2020, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut selama 14 (empat belas) hari sebelum berkas dikirimkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pemanding diajukan dalam tenggang waktu maupun tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh

Halaman 15 dari 42 Putusan Nomor: 435/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

Undang-Undang, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa JUDEX FACTI (Majelis Hakim Tingkat Pertama) telah salah menerapkan Hukum oleh karena tidak cukup mempertimbangkan (Onvoldoende gemotiveerd) secara lengkap (Volledig) terhadap Fakta fakta, bukti bukti serta Saksi Saksi yang diajukan Penggugat/PEMOHON BANDING sehingga dengan demikian adalah suatu Putusan yang " kurang cukup dipertimbangkan " haruslah Di batalkan (Van rechtswege nietig)

VIDE : Juris Prudensi Putusan MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA No.492 K/Sip 1970 tertanggal 16 Desember 1970 menyatakan " Apabila Hakim (Judex Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan pertimbangan Hukum yang kurang cukup (Onvoldoende gemotiveerd) maka putusannya adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan (Vernietigbaar).Alasan alasan PEMOHON BANDING yang semula PENGGUGAT tentang Putusan Aquo yang kurang cukup dipertimbangkan haruslah di Batalkan (Van rechtswege nietig) adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada awalnya antara PEMOHON BANDING yang semula PENGGUGAT dengan TERBANDING yang semula TERGUGAT adalah hubungan Teman baik disamping juga sesama tetangga, PEMBANDING yang semula PENGGUGAT bercerita mau menjual Rumah Tempat Usaha Jasa Menjahit Pakaian PEMBANDING yang semula PENGGUGAT seharga

Halaman 16 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

Rp.600.000.000,- (Enam RatusJuta Rupiah) untuk menambah Modal kerja/ usaha PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, namun oleh karena hubungan antara PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dengan TERBANDING yang semula TERGUGAT sangat baik, niat untuk menjual Rumah tempat usaha tersebut batal dilakukan karena TERBANDING yang semula TERGUGAT menawarkan Bantuan Modal Kerja/usaha kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT sejumlah Rp.300.000.000,-(Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan jangka waktu Pinjaman 5 (lima) Tahun terhitung sejak tanggal 1 oktober 2014 sampai dengan 1 oktober 2019 dengan jaminan Pinjaman PEMBANDING yang semula PENGGUGAT memberikan sertifikat Rumah Hak Guna Bangunan No.1137 sebagai jaminan atas pinjaman dan jasa bunga yang tidak ditentukan, namun ada kata kata baik dari TERBANDING yang semula TERGUGAT “ nanti pengembaliannya ditambah sedikitlah “ oleh karena hubungan teman baik dan tetangga dan sifatnya membantu PEMBANDING yang semula PENGGUGAT.

Bahwa Judex Facti Hakim Tingkat pertama telah salah menerapkan hukum oleh karena memberikan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak sesuai dengan fakta fakta persidangan sebagai berikut :

1.1. Bahwa setelah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT menerima uang

Pinjaman dari TERBANDING yang semula TERGUGAT, TERBANDING yang semula TERGUGAT menyarankan agar membuat Akte di Notaris

Halaman 17 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

atau Surat perjanjian Hutang piutang antara PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dengan TERBANDING yang semula TERGUGAT dan penanda tangan akte dilakukan hari itu juga dengan memaksa PEMBANDING yang semula PENGGUGAT yaitu Hari Rabu tanggal 01 Oktober 2014, dan Penanda tangan Akte dilakukan di Rumah TERBANDING yg semula TERGUGAT, dimana Notaris HERMAN SOESILO, SH hanya membacakan kisi kisi dari Akte tersebut yaitu “...bahwa jangka waktu pinjaman modal kerja/usaha adalah selama 5 (lima) tahun, dan pinjaman dapat dikembalikan beserta tambahannya yaitu berupa jasa bunga yang tidak ditentukan jumlahnya.

Bahwa Judex Factly tidak mempertimbangkan kesalahan MENDASAR yang sengaja dilakukan oleh Notaris HERMAN SOESILO.SH didalam Pembuatan sesuatu Akte yaitu Para PELAKU PERJANJIAN harus datang menghadap NOTARIS dikantornya, dan BUKAN NOTARIS yang mendatangi PELAKU PERJANJIAN dirumahnya.

- 1.2. Bahwa Notaris HERMAN SOESILO.SH didalam pembuatan Akte,sebelum akte ditandatangani para PELAKU PERJANJIAN Notaris HARUS Membacakan secara CERMAT dan TELITI isi dari Akte yang akan ditanda Tangan para PELAKU PERJANJIAN. Untuk mengantisipasi hal tersebut, para PELAKU PERJANJIAN harus diberikan waktu untuk memberi usulan dan masukan yang menjadi isi utama dari akte. Kejadian ini juga menjadi isi kesaksian dari SAKSI TERBANDING yang semula TERGUGAT yaitu Saksi SIAMTI NAWANG

Halaman 18 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



SARI yang sekaligus Karyawan yang bekerja di kantor Notaris HERMAN SOESILO. SH.

-Bahwa pada saat dirumah TERBANDING yang semula TERGUGAT tinggal tanda tangan Akte karena akte sudah jadi.
(kutipan Kesaksian Saksi I Terbanding)
- Bahwa Notaris HERMAN SOESILO.SH hanya membaca kisi kisi pokok Akte yang tidak sama dengan isi akte yang sebenarnya.

Namun kesalahan MENDASAR yang dilakukan Notaris HERMAN SOESILO.SH ini tidak menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim tingkat Pertama. Seharusnya sebelum melakukan Penanda tangan Akte, maka Para PELAKU PERJANJIAN harus di buat dulu Draft Perjanjian, dan apabila kedua belah pihak sudah dibacakan Draft dari isi Akte, dan Kedua belah pihak PELAKU PERJANJIAN sudah setuju baru Penanda tangan Akte dilaksanakan. Notaris tidak pernah melakukan Hal itu, semuanya terjadi secara Instant, sudah dipersiapkan sesuai pesanan TERBANDING yang semula TERGUGAT, dan mulai dari sinilah NIAT JAHAT TERBANDING yang semula TERGUGAT untuk menguasai Rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT karena RUMAH PEMBANDING yang semula PENGGUGAT Sangat STRATEGIS untuk tempat Usaha karena di PINGGIR JALAN BESAR DAN DEKAT PASAR PASAR RAYAT.

Halaman 19 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.3 Bahwa Notaris HERMAN SOESILO, SH. Didalam pembuatan Aktenya adalah semula ditunjuk oleh PEMBANDING yang semula PENGGUGAT sebagai Notaris dalam pembuatan Surat Perjanjian hutang piutang antara PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dengan TERBANDING yang semula TERGUGAT, namun dibalik itu semua, TERBANDING yang semula TERGUGAT sudah membuat rencana jahat dengan Notaris HERMAN SOESILO, bahwa TERBANDING yang semula TERGUGAT membayar jasa Notaris untuk ketiga akte itu TERBANDING yang semula TERGUGAT membayar Rp.35.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah) bukan Rp.500.000,- (seperti bukti kwitansi), hal ini terucapkan oleh TERBANDING yang semula TERGUGAT kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT disaat TERBANDING yang semula TERGUGAT datang kerumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT pada bulan juni 2019, sekalian menyampaikan Foto copy Akte No.75 Perikatan jual beli,Akte 76 Kuasa jual, Akte 77 akte sewa menyewa, untuk mengingatkan supaya mengosongkan rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT pada tanggal 1 oktober 2019. Saat itulah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, bahwa sejak 1 oktober 2014 sampai dengan waktu bulan juni 2019, NOTARIS HERMAN SOESILO,SH tidak pernah memberikan turunan atau salinan atau Minut dari akte yang ditanda tangani PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, sehingga PEMBANDING yang semula PENGGUGAT tidak punya waktu untuk menkonfirmasi kebenaran isi dari ke tiga (3)

Halaman 20 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akte tersebut kepada Notaris HERMAN SOESILO,SH, karena setahu dan seingat PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, tidak pernah akte tersebut dibacakan oleh Notaris HERMAN SOESILO,SH kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, yang dibacakan pada saat penanda tangan akte hanya jumlah Utang dan waktu dan cara pengembaliannya. Hal ini sdh disampaikan pada Gugatan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, namun hal ini tidak menjadi Pertimbangan bagi Majelis Hakim tingkat Pertama, sehingga gugatan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dalam Petitum ini juga ditolak.

1.4 Bahwa Notaris HERMAN SOESILO, SH, juga didalam pembuatan aktenya tidak jujur dan tidak sesuai dengan perjanjian sebenarnya, karena isi Akte Perikatan Jual beli dimana harga dari rumah tersebut, sesuai isi Akte No.75 Halaman tiga (3) Alinea ke Enam (6), bahwa harga rumah yang tertera dalam Akte tersebut sejumlah Rp.140.000.000,- (Seratus Empat puluh Juta Rupiah) bukan Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), inipun tidak pernah dibicarakan oleh Notaris HERMAN SOESILO, SH, ini semua sesuai isi Rencana Jahat dari TERBANDING yang semula TERGUGAT, untuk menguasai rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT. Kekeliruan yang dilakukan Notaris HERMAN SOESILO, SH dalam menyajikan Akte Perikatan jual beli ini pun tidak

Halaman 21 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



menjadi pertimbangan bagi Judex Facti atau Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena bagaimana satu Akte yang dibuat oleh Pejabat yang dipercaya Negara yaitu NOTARIS isi aktenya sesuai pesanan Salah satu pihak, bukan yang sebenarnya, hal ini memungkinkan Notaris melakukan penggelapan dan penipuan Akte yang sengaja dilakukan oleh Notaris Notaris yang diangkat oleh Negara Republik Indonesia.....Inikah kualitas Notaris yang diinginkan Negara yang kita cintai ini...?. PEMBANDING yang semula PENGGUGAT yakin bahwa Negara Republik Indonesia tidak pernah, dan tidak akan mengajarkan yang salah ataupun menginstruksikan Kepada Notaris Notaris untuk melakukan Kesalahan, seperti yang dilakukan oleh Notaris HERMAN SOESILO, SH kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, yaitu membacakan isi Akte didepan kami para PELAKU PERJANJIAN TIDAK SAMA dengan isi AKTE yang sebenarnya, dalam arti NOTARIS HERMAN SOESILO, SH sudah melakukan kesalahan Fatal dalam pembuatan Akte, sebagai seorang Notaris yang diangkat dan disumpah Negara.

1.5 Bahwa permintaan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT didalam Sidang kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyidangkan perkara ini, yaitu PEMBANDING yang semula PENGGUGAT memohon agar Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyidangkan Perkara ini untuk menghadirkan Notaris HERMAN SOESILO, SH, sebagai Saksi

Halaman 22 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari TERBANDING yang semula TERGUGAT, ditolak oleh Majelis Hakim tingkat Pertama yang menyidangkan perkara ini, karena kalau jadi Saksi PEMBANDING yang semula PENGGUGAT tidak mungkin mau, PEMBANDING yang semula PENGGUGAT mau melihat kejujuran sekaligus keberanian dia berbohong dibawah sumpah Alquran dihadapan Majelis Hakim tingkatPertama yang menyidangkan perkara ini, sebagai Notaris Pejabat yang Diangkat dan dipercaya serta di sumpah Negara Republik Indonesia untuk mencatatkan dan membuat perjanjian atau akte. Hal inipun tidak menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Tingkat Pertama, bagaimana dan dimana Kami orang yang miskin harta ini untuk mendapatkan keadilan?. Untuk itu kami sangat memohon Kepada Majelis Hakim Tinggi yang menyidangkan Perkara ini untuk memeriksa Saksi Notaris HERMAN SOESILO, SH dibawah sumpah, agar kami dapat tenang walaupun harta kami diambil TERBANDING yang semula TERGUGAT dengan cara yang tidak layak.

1.6 Secara Logika sederhana berpikir sesuai dengan Kesaksian Dibawah Sumpah dari Sudara TITO NAPITUPULU sebagai Saksi ke dua (II) dari PEMBANDING yang Semula PENGGUGAT, dimana Saudara TITO NAPITUPULU sebagai Pelanggan untuk menjahit pakaian Kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, dimana pada bulan Agustus tahun 2014, disaat Saksi TITO NAPITUPULU ditawari oleh PEMBANDING yang semula PENGGUGAT untuk membeli rumahnya

Halaman 23 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Seharga Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah) karena PEMBANDING yang semula PENGGUGAT sangat butuh tambahan Modal Kerja/Usaha, dan Besoknya Saksi TITO NAPITUPULU setelah berunding dengan keluarga untuk membeli Rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, datang menawar ke PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, bahwa dia mau membelinya dengan harga Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) namun PEMBANDING yang semula PENGGUGAT bertahan diharga Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah), maka Saksi TITO NAPITUPULU pulang dan berusaha untuk membeli rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, karena Saksi TITO NAPITUPULU sangat tertarik dengan Rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, disamping Sangat Strategis untuk Usaha dan dekat dengan Pasar Rakyat, maka dia berusaha dengan berunding dan meminta bantuan dengan Keluarga, maka sekitar minggu pertama pada bulan Oktober tahun 2014, Saksi TITO NAPITUPULU datang menemui PEMBANDING yang semula PENGGUGAT untuk menjadikan transaksi jual beli Rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, Namun Pada Saat itu Saksi TITO NAPITUPULU sangat kecewa karena PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, B A T A L menjual rumahnya dikarenakan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT sudah kedahuluannya mendapatkan bantuan Pinjaman Modal kerja/Usaha dari TERBANDING yang semula TERGUGAT.

Halaman 24 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Hal ini juga Majelis Hakim tingkat Pertama tidak mempertimbangkan kesaksian dari TITO NAPITUPULU ini karena “ SEBODOH BODOH PEMBANDING YANG SEMULA PENGGUGAT, TIDAK AKAN MENJUAL RUMAHNYA SEHARGA Rp.300.000.000,- Kepada TERBANDING yang semula TERGUGAT, sementara ada orang yang sudah menawar rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT yaitu TITO NAPITUPULU dengan harga sesuai permintaan semula dari PEMBANDING yang semula PENGGUGAT yaitu sejumlah Rp.600.000.000,- (Enam Ratus Juta Rupiah). Kalaupun PEMBANDING yang semula PENGGUGAT Bodoh, namun PEMBANDING yang semula PENGGUGAT masih punya keluarga yaitu anak anak PEMBANDING yang semula PENGGUGAT yang duduk di bangku perkuliahan untuk tempat berdiskusi, bagaimana baiknya, terima Pinjaman Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) dengan lama pinjaman 5 (Lima) Tahun dengan waktu pengembalian akan ditambah sedikit sebagai Jasa Bunga atas Pinjaman dari TERBANDING yang semula TERGUGAT, atau langsung Jual seharga Rp.600.000.000,-(Enam Ratus Juta Rupiah) kepada Saksi TITO NAPITUPULU, Bukan menjual seharga Rp.300.000.000,-(tiga Ratus Juta Rupiah) kepada TERBANDING yang semula TERGUGAT, sebagai mana yang di Duplik TERBANDING yang semula TERGUGAT.

- 1.7 Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama kurang mempertimbangkan facta facta persidangan, dimana secara langsung isi gugatan PEMBANDING

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang semula PENGGUGAT, yang berisikan Niat Jahat dari TERBANDING yang semula TERGUGAT yang bekerja sama dengan Notaris HERMAN SOESILO,SH, seharusnya permohonan kami untuk diperiksa dibawah Sumpah dengan Kitab Suci Alquran, sebagai seorang Muslim yang taat baik saya PEMBANDING yang semula PENGGUGAT,dan juga TERBANDING yang semula TERGUGAT serta Notaris HERMAN SOESILO, tidak kesampaian, karena memang itulah sistim Peradilan Negara Republik Indonesia, tidak melakukan pemeriksaan kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dan juga TERBANDING yang semula TERGUGAT serta Notaris HERMAN SOESILO, sebagai dalang dan yang mempunyai peran utama dalam Perkara ini. Permasalahan dan Perkara tidak akan timbul kalau secara jujur Notaris melakukan Tugasnya yaitu membuat akte yang di bacakan dan setuju bersama oleh PELAKU PERJANJIAN yaitu PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dengan TERBANDING yang semula TERGUGAT, namun yang terjadi Notaris membuat akte tidak sesuai dengan yang dibacakan dan disetujui kedua belah pihak yaitu PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dan TERBANDING yang semulaTERGUGAT, namun akte yang dibuatkan Notaris HERMAN SOESILO SH adalah Akte sesuai pesanan TERBANDING yang semula TERGUGAT, yaitu akte yang berisikan niat jahat TERBANDING yang semula TERGUGAT untuk menguasai dan memiliki rumah PEMBANDING yang semula PENGGUGAT yang sangat Strategis untuk

Halaman 26 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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)



tempat usaha dipinggir jalan raya dan sangat dekat dengan Pasar Rakyat, dan ini dapat dilihat dari cara Notaris HERMAN SOESILO, SH tidak pernah memberikan salinan atau Turunan/Minut akte kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, baru setelah dekat waktu jatuh tempo dari Hutang PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, Salinan, atau Turunan/minut akte diperoleh PEMBANDING yang semula PENGGUGAT dari Notaris HERMAN SOESILO, SH.

1.8 Bahwa Pembuatan Akte No.77 yaitu akte sewa menyewa, yang sengaja dilakukan oleh TERBANDING yang semula TERGUGAT bersama Notaris HERMAN SOESILO, SH yang sama sewkali PEMBANDING yang semula PENGGUGAT tidak pernah tau hal itu, karena secara logika mana mungkin PEMBANDING yang semula PENGGUGAT menyewa/mengontrak rumah sendiri dari TERBANDING yang semula TERGUGAT, untuk ditempati PEMBANDING yang semula PENGGUGAT ?. Masalah akte No.77 inipun Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan kejanggalannya, Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya berpegang kepada dua hal yaitu :

1. Apakah benar telah terjadi jual beli rumah SHGB No.1137 (Obyek sengketa) secara sah menurut hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ?.

Halaman 27 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



2. Apakah perjanjian pengikatan jual beli, akta Kuasa Menjual dan akta Sewa Menyewa, dapat dibatalkan PENGGUGAT.

Untuk itu PEMBANDING yang semula PENGGUGAT memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tinggi Jawa Timur yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, untuk memeriksa dan menganalisa Proses terjadinya akte No.75,76,77, dimana Notaris HERMAN SOESILO,SH hanya membacakan sesuatu Teks Perjanjian Pinjaman PEMBANDING yang semula PENGGUGAT sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah) serta lama pinjaman dan cara pengembaliannya dihadapan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, namun hasilnya jadi 3 (Tiga) Akte yaitu, Akte No.75 Akte Perikatan Jual beli,Akte 76, Akte Kuasa Menjual, Akte No.77 Akte Sewa menyewa. Penerbitan ketiga Akte ini yaitu akte No.75,76,77 sangat janggal dang nampaknya sengaja Notaris HERMAN SOESILO,SH tidak memberikan Turunan atau Salinan atau Minut dari akte tersebut kepada PEMBANDING yang semula PENGGUGAT, karena apabila Turunan,atau salinan atau minut dari ketiga akte tersebut diberikan kemungkinan besar masalah ini tidak akan jadi perkara seperti sekarang, pasti PEMBANDING yang semula PENGGUGAT membatalkannya, karena hal yang sangat bodoh yang pernah dilakukan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT.

Proses pembuatan Akte No.75,76,77 merupakan kunci untuk mengungkap kejahatan yang dilakukan oleh TERBANDING yang semula TERGUGAT,

Halaman 28 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta Pemeriksaan Notaris HERMAN SOESILO,SH sebagai saksi atas perkara ini, bukan karyawannya yang tunduk kepada apa kata pimpinan, bukan tunduk kepada kebenaran dan keadilan. Pada kenyataannya Akte No.75,76,77 adalah akte sepihak sesuai pesanan TERBANDING yang semula TERGUGAT.

Berdasarkan uraian uraian alasan alasan PEMBANDING yang semula PENGGUGAT diatas, kami Memohon Kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR / MAJELIS HAKIM TINGGI kiranya berkenaan memutuskan perkara ini dengan menyatakan :

- Menerima Permohonan Banding dari dari pemohon banding yaitu PEMBANDING yang semula PENGGUGAT
 - Mengadili sendiri :
1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Perkara Nomor.: 983/Pdt.G/2019/PN.Sby
 2. Menolak semua dalil dalil TERBANDING yang semula TERGUGAT, dan atau

Jika yang MULIA MAJELIS HAKIM TINGGI berpendapat lain PEMBANDING yang semula PENGGUGAT memohon Putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo et bono);

Adapun Kontra Memori Banding dari Terbanding adalah sebagai berikut :

Halaman 29 dari 42 Putusan Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

POSITA

Dalil-dalil yang Terbanding ajukan sebagai kontra atas memori banding Pembanding sebagaimana terurai dibawah ini:

1. Bahwa Pembanding mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, No. 983/Pdt.G/2019/PN.Sby yang amar putusannya menyatakan:

MENGADILI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang diperhitungkan hingga saat ini sejumlah Rp451.000,00 (empat ratus lima puluh satu ribu rupiah).
2. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, No. 983/Pdt.G/2019/PN.Sby bersifat pernyataan (deklaratur) sedangkan perkara ini diajukan penyelesaiannya melalui Pengadilan agar memperoleh kepastian hukum, sehingga Terbanding mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Surabaya agar memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, No. 983/Pdt.G/2019/PN.Sby menjadi bersifat penghukuman (kondemnatur);
3. Bahwa Terbanding tidak akan menanggapi dalil Pembanding dalam memori bandingnya satu per satu, namun cukuplah uraian dalil Terbanding dalam kontra memori banding ini sebagai tanggapan satu per satu atas dalil Pembanding dalam memori bandingnya;

Halaman 30 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

4. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Surabaya telah mempertimbangkan seluruh fakta persidangan, baik dalil-dalil dalam jawab-jinawab, bukti-bukti tertulis maupun saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan, sebagaimana tertuang dalam pertimbangan hukumnya halaman 15 sampai dengan halaman 19 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, No. 983/Pdt.G/2019/PN.Sby;
5. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan **“Judex Facti (Majelis Hakim Tingkat Pertama) telah salah menerapkan hukum oleh karena tidak cukup mempertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) secara lengkap (Volledig) terhadap fakta-fakta, bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan Penggugat/Pemohon Banding sehingga dengan demikian adalah suatu putusan yang kurang cukup dipertimbangkan haruslah dibatalkan (van rechtswege nietig)”** adalah tidak berdasar, sehingga Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Surabaya sudah sepatutnya untuk tidak mempertimbangkan dalil tersebut;
6. Bahwa uraian alasan-alasan Pembanding tentang putusan yang kurang cukup dipertimbangkan dalam memori bandingnya merupakan pengulangan atas gugatan Pembanding yang telah diperiksa, diadili dan diputus oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Surabaya sudah sepatutnya untuk mengabaikan alasan-alasan tersebut;

Halaman 31 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada intinya gugatan Pembanding ditolak oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Surabaya karena Pembanding tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, padahal Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR telah jelas mengatur seseorang yang mendalilkan suatu peristiwa atau membantah dalil orang lain maka orang tersebut wajib membuktikan dalilnya atau bantahannya;
8. Bahwa Pembanding mengajukan bukti-bukti tertulis yang lebih menguatkan dalil-dalil Terbanding dalam pemeriksaan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya. Bahkan Pembanding telah menghadirkan saksi-saksi yang tidak mendengar dan tidak mengalami sendiri peristiwa berkaitan dengan perkara a quo sehingga keterangan saksi-saksi tersebut bersifat *Testimonium de Auditu*;
9. Bahwa bukti-bukti tertulis Pembanding yang menguatkan dalil Terbanding berupa Akta No. 75 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 76 tentang Kuasa Menjual, Akta No. 77 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, semua akta tertanggal 1 Oktober 2014 dan dibuat dihadapan Herman Soesilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya;
10. Bahwa Herman Susilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya, dalam pembuatan akta-akta tersebut telah sesuai dengan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo. UU No. 02 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sehingga akta-akta tersebut tergolong akta

Halaman 32 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna, sebagaimana dinyatakan Pasal 165 HIR;

11. Bahwa perbuatan hukum jual beli tanah antara Terbanding dengan Pemanding telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat syarat sahnya perjanjian yang meliputi:

a. **Adanya kata sepakat antara Penjual dengan Pembeli.** In casu, telah terjadi kesepakatan antara Pemanding dengan Terbanding sebagai pembeli berdasarkan dokumen bukti Akta No. 75 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 76 tentang Kuasa Menjual, semua akta tertanggal 1 Oktober 2014 dan dibuat oleh serta dihadapan Herman Soesilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya;

b. **Adanya kecakapan para pihak yang mengadakan perjanjian.** In casu, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemanding sebagai Penjual dengan didampingi suaminya dan ikut menandatangani Akta No. 75 dan No. 76 merupakan bukti mengetahui serta menyetujui perbuatan hukum jual beli Pemanding sebagaimana disyaratkan Pasal 36 ayat (1) UU No. 01 Tahun 1974 tentang Perkawinan sehingga Pemanding cakap melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut. Adapun Terbanding sebagai Pembeli telah memenuhi syarat kecakapan karena tidak ada halangan secara hukum dalam melakukan perbuatan hukum jual beli;

c. **Adanya Obyek yang diperjanjikan.** In casu, obyek perjanjian berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan

Halaman 33 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manukan Madya 16C-11, RT007/RW007, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HBG) Nomor 1137, Kelurahan Manukan, tanggal 23-09-1989, berakhirnya hak tanggal 18-09-2002, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, gambar situasi tanggal 23 September 1989, No. 15180, luas 94m² (sembilan puluh empat meter persegi), nama pemegang hak Misdiatmo. Pembanding memiliki obyek jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39, tanggal 23-11-2013 dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 40, tanggal 23-11-2013, dibuat dihadapan Herman Susilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya;

d. **Mengandung kausa yang halal.** In casu, perjanjian pengikatan jual beli tanah seluas 94m² (sembilan puluh empat meter persegi) antara Pembanding dengan Terbanding tidak melanggar hukum, tidak melanggar kesusilaan yang baik, serta tidak melanggar ketertiban umum. Jual beli tersebut telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dilakukan secara terang, dihadapan Notaris dan PPAT sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta telah dibayar terang, tunai dengan harga yang wajar;

12. Bahwa jual beli tersebut sah menurut hukum, dan sama sekali tidak mengandung cacat kehendak sebagaimana dimaksud Pasal 1322 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1328 KUH Perdata, yaitu adanya *dwang* (paksaan), *dwaling* (kesesatan) maupun *bedrog* (penipuan) sehingga berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata berlaku ketentuan perjanjian

Halaman 34 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

yang dibuat secara sah mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dalam hal ini Pembanding dan Terbanding sebagai Pembeli dan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian wajib dijalankan dengan itikad baik;

13. Bahwa berdasarkan uraian angka 9 dan 10 diatas, Terbanding tergolong sebagai pembeli beritikad baik menurut hukum yang wajib dilindungi;

14. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengatur pembeli beritikad baik menurut hukum yang wajib dilindungi melalui Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 07 tahun 2012 yang memuat kaidah hukum bahwa: "perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas obyek jual beli tanah";

15. Bahwa perlindungan kepada pembeli beritikad baik ditegaskan pula dalam SEMA No. 05 Tahun 2014 Jo. SEMA No. 01 Tahun 2017 mengenai kriteria sebagai Pembeli beritikad baik, yaitu :

a. jika melakukan jual beli dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah melalui: lelang umum; atau dihadapan PPAT sesuai PP No. 24 Tahun 1997; atau untuk tanah milik adat/belum terdaftar dilakukan secara adat (tunai dan terang) yang didahului penelitian mengenai status kepemilikan yang

Halaman 35 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah pemilik penjual dengan harga yang layak;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti antara lain: penjual adalah pemilik yang benar; tanah tidak disita; atau tanah tidak diikat dengan hak tanggungan; atau untuk tanah yang bersertifikat terdapat keterangan dari BPN dan riwayat hukum tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

16. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan-putusannya terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik telah secara konsisten diterapkan, sebagaimana telah ditegaskan antara lain dalam putusan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a. Putusan MARI No. 509 Pk/PDT/2011;
- b. Putusan MARI No. 550/Pdt/2013;
- c. Putusan MARI No. 1055 K/Pdt/2012;

17. Bahwa obyek sengketa masih dikuasai Pembanding sampai saat ini, padahal berdasarkan Akta No. 75 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 76 tentang Kuasa Menjual, Akta No. 77 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, semua akta tertanggal 1 Oktober 2014 dan dibuat oleh serta dihadapan Herman Soesilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya, Pembanding sudah tidak memiliki hak atas obyek sengketa dan Pembanding seharusnya secara itikad baik serta sukarela menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding, sebagai pembeli yang memiliki hak penuh atas obyek sengketa;

Halaman 36 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa sehubungan Pembanding tidak bersedia menyerahkan obyek sengketa secara itikad baik dan sukarela kepada Terbanding maka Terbanding merasa dirugikan karena Terbanding tidak dapat memanfaatkan dan tidak menerima keuntungan atas obyek sengketa yang masih dikuasai Pembanding;
19. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Pembanding sudah dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No. 51/Prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya Jo. Pasal 1365 KUH Perdata, yang menyatakan:
- Pasal 2 UU No. 51/Prp/1960
- Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah*
- Pasal 1365 KUH Perdata
- Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*
- Dimana unsur-unsur kedua pasal tersebut telah terpenuhi dilakukan oleh Pembanding;
20. Bahwa berdasarkan uraian dalil kontra memori banding diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Surabaya memperbaiki amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, No. 983/Pdt.G/2019/PN.Sby menjadi bersifat penghukuman

Halaman 37 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

(kondemnatur) agar penyelesaian perkara ini melalui Pengadilan memperoleh kepastian hukum;

PETITUM

Berdasarkan uraian dalil-dalil kontra memori banding tersebut diatas, maka Terbanding mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Surabaya memberikan putusan:

1. Menolak memori banding Pemanding untuk seluruhnya;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, No. 983/Pdt.G/2019/PN.Sby dengan mengadili sendiri perkara a quo dan memberikan putusan:
 1. Menerima kontra memori banding Terbanding untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan mengikat Akta No. 75 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta No. 76 tentang Kuasa Menjual, Akta No. 77 tentang Perjanjian Sewa Menyewa, semua akta tertanggal 1 Oktober 2014 dan dibuat dihadapan Herman Soesilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya;
 3. Menyatakan Terbanding sebagai Pembeli beritikad baik menurut hukum yang harus dilindungi;
 4. Menyatakan Pemanding telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU No. 51/Prp/1960 tentang Larangan

Halaman 38 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya Jo. Pasal 1365

KUH Perdata;

5. Menghukum Pembanding untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding paling lama 7 (tujuh) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap secara sukarela, berupa sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Manukan Madya 16C-11, RT007/RW007, Kelurahan Manukan Kulon, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1137, Kelurahan Manukan, tanggal 23-09-1989, berakhirnya hak tanggal 18-09-2002, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya, gambar situasi tanggal 23 September 1989, No. 15180, luas 94m² (sembilan puluh empat meter persegi), nama pemegang hak Misdiatmo, yang dimiliki Pembanding berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 39, tanggal 23-11-2013 dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 40, tanggal 23-11-2013, dibuat dihadapan Herman Susilo, S.H., Notaris dan PPAT di Surabaya;
6. Apabila Pembanding tidak menyerahkan obyek sengketa kepada Terbanding secara sukarela sebagaimana dimaksud amar putusan angka 5 (lima) maka dapat dilaksanakan pengosongan obyek sengketa dengan bantuan kekuatan umum;
7. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau

Halaman 39 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon putusan yang seadil-adilnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi
Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dan mempelajari Memori
Banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding dan juga memperhatikan dan
mempelajari Kontra Memori Banding dari Tergugat/ Terbanding tersebut diatas,
Majelis Hakim Tingkat Banding, pada hematnya, memberi pertimbangan hukum
sebagai berikut:

Bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti
serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi Putusan
Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, Nomor:
983/Pdt.G/2019/PN.Sby, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan
perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hematnya
berpendapat, bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah
mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga
pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum
sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat
banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di
atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, Nomor:
983/Pdt.G/2019/PN.Sby, dapat dipertahankan **dan dikuatkan**;

Menimbang, bahwa karena Penggugat/Pembanding sebagai pihak yang
kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat
peradilan;

Halaman 40 dari 42 Putusan Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini:

MENGADILI

- Menerima permohonan Banding dari Pemanding, semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 23 Januari 2020, Nomor: 983/Pdt.G/2019/PN.Sby,yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding, semula Penggugat tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus Limapuluh Ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **SENIN Tanggal 24 Agustus 2020** oleh kami **ROBERT SIMORANGKIR** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **SYAMSUL ALI, SH., MH** dan **ARTHUR HANGEWA, SH., MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Juli 2020 Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY, dan Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU tanggal 26 Agustus 2020** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, serta

Halaman 41 dari 42 Putusan **Nomor: 435/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

BUDIONO, SH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi
Surabaya, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

SYAMSUL ALI SH.,MH

ROBERT SIMORANGKIR, SH., MH

ARTHUR HANGEWA, SH.

PANITERA PENGGANTI,

BUDIONO, SH.

Halaman 42 dari 42 Putusan **Nomor: 435/PDT/2020/PT.SBY.**