



PUTUSAN

Nomor 112/Pdt.G/2019/PN.Mjk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Gugatan antara:

1. **TANTI SILFIYA**, tempat/ tgl. Lahir di Mojokerto, 14 -01-1974, umur 45 (empat puluh lima) tahun, jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, alamat Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Pendidikan SLTA, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
 2. **SULISTIOHADI**, tempat/tgl. Lahir di Mojokerto, 04 -04-1970, umur 49 (empat puluh Sembilan) tahun, jenis kelamin laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Alamat Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, pekerjaan wiraswasta, Pendidikan SLTA, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
- Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **SUSILO, SH., MH dan AHMAD SUJOKO, SH**, Para Advokat/Pengacara pada kantor Advokat/Pengacara "SUSILO, SH., MH" & Rekan, beralamat kantor di Dusun Keras, Desa Keras RT. 006 RW. 001, Kecamatan Diwek, Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 18 Desember 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor : 29/Leg.SK.Pdt/I/2020 tanggal 28 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan :

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 1

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

1. **ATIK SETIA WATININGSIH**, tempat/tgl. Lahir di Gresik, 16-10-1984, Umur 35 Tahun, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, alamat Dusun Sidomukti RT. 03 RW. 05 Desa Sumberame, Kecamatan Wringinanom, Kabupaten Gresik, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Pendidikan SD;
Yang juga sebagai wali terhadap anak-anaknya yang masih dibawah umur yaitu yang bernama MOHAMAD ROBBI ARYADINATA, MOHAMAD IBNU AZMI ABDULLOH dan ELYSIA ARABELLIA ARDELIA GANTARI, dalam hal ini selaku Ahliwaris Almarhum KHOLID ARIF RAMADAN, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hadi Waluyo, S.H., M.M, Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/Pengacara "HADI WALUYO, S.H., M.M, yang beralamat di Perumtas III Blok M5 No.46 Tulangan Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2020, selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **PT. BPR INTAN KITA**, berkedudukan di Jalan Panglima Sudirman No. 76-B GRESIK, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Doddy Moeryantono, S.H, Indra Herry Namo, S.H., Para Advokat yang beralamat di Jl.Terusan Wijayakusuma No.19 Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2020, selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik, berkedudukan di Jalan Kudus No. 08, Yosowilangun, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MOJOKERTO**, berkedudukan di Jalan Pahlawan No. 45, Gatul, Banjaragung, Kec. Puri Kabupaten Mojokerto, selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 2



Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 30 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mojokerto pada tanggal 31 Desember 2019 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Mjk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Pasangan suami Isteri yang sah, secara bersama-sama memiliki Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya (Penggugat I), Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Timur : Tanah Hak P. Sodikin

Sebelah Selatan : Tanah Hak P. Suparno

Sebelah Barat : Tanah Hak Ibu Sukarmi

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai "OBYEK SENGKETA";

2. Bahwa, pada mulanya sekitar Bulan Mei tahun 2018 Para Penggugat di datangi oleh seseorang yang bernama **KHOLID ARIF RAMADAN** yang saat ini **KHOLID ARIF RAMADAN** telah meninggal dunia, dan sebagai ahliwarisnya adalah Tergugat I;
3. Bahwa, dalam pertemuan antara Para Penggugat dengan **KHOLID ARIF RAMADAN** semasa hidupnya, **KHOLID ARIF RAMADAN** berkehendak untuk mengajukan Pinjaman kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**) akan tetapi **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) tidak memiliki Harta benda atau Sertipikat yang dapat dijadikan Jaminan hutang kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**), maka selanjutnya **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) berusaha untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik Para Penggugat;
4. Bahwa, dengan berbagai macam cara yang dilakukan oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) agar Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**), dapat menerima Jaminan yang diajukan oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** walaupun **KHOLID ARIF RAMADAN** bukan sebagai Pemilik atas Obyek sengketa, maka selanjutnya **KHOLID ARIF RAMADAN**

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 3



mengajak Para Penggugat untuk menghadap pada Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) untuk dibuatkan Akta Peralihan dan Kuasa seolah-olah Obyek sengketa telah dibeli oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I), agar Sertipikat Hak Milik yang semula atas nama Penggugat I agar bisa dibaliknamakan menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) untuk memenuhi persyaratan dalam pengajuan Kredit kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**);

5. Bahwa, dengan berbekal Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) selanjutnya dipergunakan untuk melengkapi proses baliknama Sertipikat Hak milik pada Tergugat IV (**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MOJOKERTO**) dari atas nama Penggugat I (**Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya) menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I);
6. Bahwa, walaupun Obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I), akan tetapi Fisik sebuah bangunan yang berdiri diatas tanah sebagaimana Sertipikat tersebut diatas tetap dikuasai para penggugat, dan dalam proses perolehan **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) tidak secara nyata sebagaimana sahnya jual beli, sebagaimana di maskud dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni : *Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*
 1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
 4. *suatu sebab yang tidak terlarang.*
7. Bahwa, adanya peran Notaris (Tergugat III) yang terkait langsung dengan pembuatan akta-akta tersebut seharusnya dapat menjalankan kewenangannya untuk memberikan penyuluhan hukum terhadap akta-akta yang dibuatnya sebagaimana termuat dalam pasal 15 Ayat (2) huruf e UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS;
8. Bahwa, oleh karena Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) tidak sesuai dengan

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 4



yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, maka dengan demikian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan : *Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan*, oleh karenanya akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) tersebut menjadi cacat formal, tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan segala akibat hukumnya;

9. Bahwa, dalam jual beli atas Obyek sengketa yang patut diduga hanya akal-akalan belaka, disamping tidak memenuhi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata juga Para Penggugat tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik), yang patut dipertanyakan adalah berapa harga jual beli atas Obyek sengketa, dan apakah sudah sesuai dengan Apprasial harga pasaran di sekitar Obyek sengketa, oleh karenanya perbuatan Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) dapat dikualifisir merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
10. Bahwa, dengan adanya Akta – akta apapun jenisnya yang dibuat dengan tidak sah dan tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, kemudian dijadikan dasar untuk proses membalik nama Sertipikat Hak Milik yang semula atas nama Penggugat I yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto (Tergugat IV), maka dengan demikian Tergugat IV dalam hal menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) dapat dikualifisir merupakan Perbuatan Melanggar Hukum;
11. Bahwa, oleh karena Peralihan Hak atas sertipikat sebagaimana tersebut diatas patut diduga dengan melampirkan akta-akta yang tidak berdasarkan kebenaran terhadap jual beli yang sah sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata, maka peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto (Tergugat IV) menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 5



12. Bahwa, selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat IV berdasar akta-akta yang perolehannya cacat formal tersebut, kemudian oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) dijadikan Jaminan Hutang pada **PT. BPR INTAN KITA (Tergugat II)**, bahwa dengan demikian terhadap Akta-akta apapun jenisnya terkait dengan permohonan Kredit yang mempergunakan Jaminan Sertipikat Hak Milik yang peralihannya melawan hak dan melawan hukum, maka **PT. BPR INTAN KITA (Tergugat II)** yang memproses permohonan Kredit dengan jaminan Sertipikat Hak Milik yang penerbitannya tidak sak dan melawan hak tersebut, dapat dikualifisir merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
13. Bahwa, Tergugat III (**PT. BPR INTAN KITA**) sudah seharusnya wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian, sebagaimana dimaksud dalam 29 ayat (2) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 7 TAHUN 1992 TENTANG PERBANKAN;
14. Bahwa, Para Penggugat selaku pihak pemilik Sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya (Penggugat I), Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** tidak pernah dilibatkan dalam penandatanganan surat-surat atau akta-akta yang berkaitan dengan pengajuan kredit kepada **PT. BPR INTAN KITA (Tergugat II)** yang dimohonkan oleh **KHOLID ARIF RAMADAN**;
15. Bahwa, dengan demikian semua akta-akta yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit dengan Jaminan *Sertipikat Hak Milik* Nomor : 1074/Desa Trowulan atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) yang diperoleh dengan melawan hukum yakni tidak sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana tersebut diatas, maka Perjanjian Kredit atau akta-akta yang dibuatnya menjadi tidak mempunyai Kekuatan Hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
16. Bahwa, oleh karena Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 dari atas nama **Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya (Penggugat I), Surat Ukur tanggal : 08-12-2006

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 6



No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632** M2 menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) dengan cara yang tidak sesuai dengan kewajaran dalam hal jual beli tanah dan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka Para Penggugat memohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto cq Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil keputusan yakni Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dipergunakan untuk mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 dari atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN**, Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632** M2 menjadi atas nama Penggugat I (**Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya) Kepada Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto);

17. Bahwa, dari fakta hukum terurai diatas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan PARA TERGUGAT adalah merupakan serangkaian yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan Melawan Hukum kepada Para Penggugat, karena telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara yakni
 - a. Ada perbuatan melawan hukum;
 - b. Melanggar hak subyektif orang lain;
 - c. Ada kesalahan;
 - d. Ada kerugian;
 - e. Adanya hubungan causal;
18. Bahwa, sebagai akibat dari perbuatan para Tergugat tersebut Para Penggugat menderita kerugian baik **Materiil maupun Imateriil**, maka gugatan perdata ini adalah bertujuan mendapatkan penggantian kerugian serta siapa yang bertanggungjawab terkait terbitnya Akta-akta Peralihan Hak, proses Peralihan Hak Milik yang semula Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I), dan terbitnya Akta-akta atau surat-surat yang terkait dengan Permohonan Kredit dengan Jaminan Hutang Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan tersebut;
19. Bahwa, oleh karena Para Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan Obyek sengketa secara sewajarnya dalam hal jual beli rumah, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil Sejak

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 7



diterbitkan Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugata III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) serta Akta-akta yang dilampirkan dalam proses Peralihan Hak Milik yang semula Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I yakni Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat IV *hingga* dijadikannya Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan sebagai Jaminan Hutang pada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**), maka kerugian **Materiil** Para Penggugat setidaknya adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (*tujuh ratus lima puluh juta rupiah*) hal ini dihitung sesuai dengan harga pada umumnya dilingkungan Obyek sengketa;

20. Bahwa, demikian pula kerugian **Immateriil** dengan adanya Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**) yang sering datang kerumah Para Penggugat terkait Obyek Sengketa yang dijadikan Jaminan Hutang oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I), serta beralihnya Hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto (Tergugat IV), maka para penggugat juga dirugikan yaitu berupa tekanan bathin dan beban psikologis untuk itu dinilai pantas sebesar = Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyard Rupiah);
21. Bahwa, Karenanya, kerugian yang diderita para Penggugat untuk bidang tanah Obyek sengketa tersebut yang semestinya dapat dijual ke pihak lain dengan harga yang wajar dan tidak akal-akalan, oleh karenanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Mojokerto yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata ini dalam Putusannya menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Para Penggugat yang diperhitungkan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
22. Bahwa, untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia sekaligus menjamin Obyek sengketa tidak berpindah tangan atau beralih ke pihak lain lagi selama proses perkara ini berjalan, karena Obyek sengketa saat ini telah terbit sertipikat yang bukan lagi atas nama Penggugat I (**Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya), maka adalah sangat beralasan apabila

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap "**Obyek Sengketa**" diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag/CB) terlebih dahulu sebelum perkara ini di putus;

23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka Para Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding ataupun Kasasi; Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto Cq. Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Sah menurut hukum Sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya (Penggugat I), Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Timur : Tanah Hak P. Sodikin

Sebelah Selatan : Tanah Hak P. Suparno

Sebelah Barat : Tanah Hak Ibu Sukarni

("OBYEK SENGKETA") adalah Sah Milik Para Penggugat;

4. Menyatakan menurut hukum, **Semua Surat-surat atau Akta-Akta** yang dibuat dihadapan Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) dan dilampirkan dalam proses peralihan Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat IV (**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MOJOKERTO**) hingga pengajuan Kredit pada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan **Surat Perjanjian Kredit** atau **Semua Surat-surat** yang dijadikan dasar Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**) untuk melakukan Penjualan/ Pelelangan atas Obyek sengketa adalah **Cacat Hukum** dan **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan menurut hukum, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 9

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

Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN**, Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2**, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

7. Menyatakan Sah dan berharga terhadap penyitaan pendahuluan (CB) yang diperintahkan, terhadap Obyek sengketa yakni Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN**, Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2**;
8. Memerintahkan kepada **Tergugat I dan Tergugat II** atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah "**obyek sengketa**" yakni yakni Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN**, Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** kepada *Para Penggugat*;
9. Memerintahkan kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**) untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN**, Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** kepada *Para Penggugat* setelah putusan diucapkan;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dipergunakan untuk mengajukan permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 dari atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN**, Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** ke atas nama Penggugat I (**Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya) Kepada Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kabupaten Mojokerto);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggungrenteng untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat sebesar : Rp. 1.750.000.000,- (Satu Milyar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah);
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, banding atau kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat, secara tanggungrenteng untuk membayar

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 10



biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Mojokerto berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, PENGUGAT hadir diwakili oleh Kuasanya dipersidangan, untuk TERGUGAT I dan TERGUGAT II hadir Kuasanya, sedangkan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tidak hadir dan tidak menyuruh wakilnya untuk hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk JUPLY S.PANSARIANG, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mojokerto sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan oleh yang ternyata Surat Gugatan tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

TERGUGAT I

DALAM KONVENSI

1. Bahwa tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan para penggugat kecuali dalam gal secara tegas Tergugat mengakui kebenarannya; __ _

2. POSITA 3

Bahwa pertemuan antara para penggugat dengan saudara KHOLID ARIF RAMADHAN semasa hidupnya KHOLID ARIF RAMADHAN berkehendak untuk membeli tanah diatas berdiri bangunan yang terletak di Dusun Unggahan RT.01 RW.02 Ds. TrowulanKec. Trowulan Kab. Mojokerto sebagaimana sertifikat hak milik Nomor : 1074/Ds.Trowulan tanggal 09 Desember 2006 Atas nama TANTI SILFIYA surat ukur tanggal 08 Desember 2006 No 687/Trowulan/2006 Luas 632 M² dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Selatan : Tanah Hak Pak Suparno

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 11



Sebelah Barat : Tanah Hak Ibu Suparni

Sebelah Timur : tanah hak pak Sodikin

3. POSITA 4

Bahwa setelah dilakukan proses jual beli antara saudara KHOLID ARIF RAMADHAN dengan para penggugat, maka sertifikat atas nama TANTI SILFIYA hak milik nomor : 1074/ds.trowulan tanggal 09 – 12 – 2006 atas nama TANTI SILFIYA surat ukur tanggal 08 Desember 2006 Nomor : 687/Trowulan/2006 kelas 632 M² dibalik nama dengan nama KHOLID ARIF RAMADHAN melalui notaris WIWIEK WIDAYATI SH.Mkn. Notaris di Kabupaten Gresik dan selanjutnya sertifikat tersebut dijaminan kepada PT. BPR INTAN KITA GRESIK.

4. POSITA 6

Bahwa obyek kita telah beralih menjadi atas nama saudara KHOLID ARIF RAMADHAN (suami dan ayah tergugat 1) berupa bangunan yang berdiri diatas tanah sebagaimana sertifikat tersebut di tempati oleh para penggugat karena saudara KHOLID ARIF RAMADHAN sebagai milik obyek tersebut belum memerlukan/dihuni bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut.

5. POSITA 9

Bahwa proses jual beli atas obyek sengketa dengan cara resmi dan di tunjukkan bukti pembayaran (Kwitansi) dihadapan notaris dan di tanda tangani oleh para penggugat, maka proses jual beli tersebut sudah sah secara hukum.

6. POSITA 10

Bahwa karena proses jual beli yang dilakukan oleh saudara KHOLID ARIF RAMADHAN dengan para penggugat dengan cara sah dan benar menurut prosedur hukum yang berlaku maka tindakan tersebut tidak di temukan perbuatan melawan hukum._ _

7. POSITA 14

Bahwa sebidang tanah diatasnya berdiri bangunan terletak di Dusun Unggahan, RT.01 RW.02 Ds. Trowulan, Kec.Trowulan, Kab. Mojokerto Sertifikat Hak Milik Nomor : 1074/Ds.Trowulan Tanggal 9 Desember 2006 atas nama TANTI SILFIYA surat ukur tanggal 08 Desember 2006 Nomor 687/Trowulan/2006 Luas 632 M², karena sudah dibeli oleh saudara KHOLID ARIF RAMADHAN maka pada saat penandatanganan

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 12



yang berkaitan pengajuan kredit di PT. BPR INTAN KITA Maka para penggugat tidak di perlukan tanda tangannya.

8. POSITA 19

Bahwa karena obyek tanah diatas berdiri bangunan sertifikat hak milik atas nama TANTI SILFIYA Nomor : 1074/Ds. Trowulan sudah dijual kepada KHOLID ARIF RAMADHAN dengan cara sah dan benar dan sesuai prosedur hukum yang berlaku maka tidak ada pihak-pihak yang dirugikan.

Dalam Konpesi :

Dalam Konvesi

1. Menolak gugatan para penggugat seluruhnya, setidaknya tidak dapat diterima

Dalam Konpensasi

Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada para penggugat konpensasi.

TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II menyatakan menolak seluruh posita maupun petitum gugatan Penggugat, kecuali yang dengan tegas Tergugat II akui kebenarannya.
2. Bahwa sebelum Tergugat II menjawab lebih lanjut, maka untuk sekedar mengingatkan kita bersama bahwasanya, melalui kesepakatan dalam Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam **SEMA nomor 7 tahun 2012**, didalam butir IX dirumuskan bahwa :
 - 2.1 Perlindungan harus diberikan kepada **Pembeli Beritikad Baik, sekalipun kemudian diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak.**
 - 2.2 Pemilik asal **hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.**

Hal serupa juga berlaku bagi **Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) yang beritikad baik**, dimana disebutkan pula didalam butir ke VIII, bahwa :

* Pemegang Hak Tanggungan **beritikad baik harus dilindungi, sekalipun diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak.**

Yurisprudensi atas hal tersebut diatas adalah : putusan MARI nomor : 4340K/Pdt/1986; 1861K/Pdt/2005; 98 PK/Pdt/1996 dan 429K/Pdt/2003.

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 13



Bahwa perlu adanya persamaan persepsi tentang pembeli (kreditur) beritikad baik, maka perlu adanya penjelasan tentang hal tersebut, adapun penjelasannya dapat dibaca sebagai berikut :

- a. Pembeli (Kreditur) beritikad baik diartikan pembeli (kreditur) yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik (Prof. R. Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung, PT. Aditya Bakti, 2014, hal 15).
- b. Pembeli (Kreditur) beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu (Ridwan Khairandy, Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta, UI Press 2004, hal 194).
- c. Pembeli (Kreditur) beritikad baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu (Agus Yuda Hermoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hal 25).

Pertanyaan berikutnya adalah, **bagaimana Hakim** secara kongkrit dapat menilai apakah Pembeli (Kreditur) beritikad baik memang harus dilindungi.

Dalam Rapat Pleno Kamar Perdata, sebagaimana dilampirkan dalam **SEMA nomor 5 tahun 2014**, disebutkan ada 2 (dua) kriteria, yaitu :

1. Melakukan jual-beli atas obyek/tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, yaitu :
 - * Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - * Pembelian **tanah dihadapan PPAT** (sesuai ketentuan PP no 27 th 1977), atau;
 - * Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang dihadapan / diketahui Kepala Desa setempat.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain :
 - * **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli**, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 14



*Tanah/obyek yang diperjual-belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau ;

* Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

3. Bahwa jual beli atas obyek sengketa dari Para Penggugat (**orang yang berhak**) kepada almarhum suami Tergugat I (Alm. Kholid Arif Ramadan) telah **dilakukan dihadapan PPAT** (Vide bukti T II -1).
4. Bahwa atas dasar T II-1, sertifikat atas obyek sengketa telah dikonversi/dibalik nama melalui Tergugat IV menjadi atas nama almarhum suami Tergugat I (Alm. Kholid Arif Ramadan) (Vide bukti T II-2) (Bukti otentik).
5. Bahwa Penggugat I **sebagai Penjual** obyek sengketa juga telah membuat Surat Pernyataan bahwasanya Penggugat I bersedia **setiap saat mengosongkan obyek sengketa** (Vide bukti T II-3).
6. Bahwa almarhum suami Tergugat I (Alm. Kholid Arif Ramadan) telah menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat II (Vide bukti T II-4) dan atas obyek sengketa telah **dibebani Hak Tanggungan** oleh Tergugat II atas hutang Almarhum suami Tergugat I kepada Tergugat II (Vide bukti T II-5).
7. Bahwa berdasarkan uraian/alasan-alasan tersebut pada angka 2 s/d 6 tersebut diatas, maka terbukti bahwa unsur atau persyaratan bahwasanya Tergugat II sebagai **Kreditur beritikad baik telah terpenuhi**, maka **selayaknyalah apabila Tergugat II mendapat perlindungan hukum**.
8. Bahwa prinsip 5 C (Character, Capacity, Carefull and Purpose, Condition of Economy dan Collateral) sebagaimana diharuskan bagi lembaga perbankan didalam pemberian kredit kepada nasabahnya telah pula Tergugat II laksanakan, karena alm. suami Tergugat I adalah pengusaha dibidang perdagangan ayam dan jamur dengan masa depan yang bagus/cerah.
9. Bahwa Tergugat II **tidak tahu dan tidak mempunyai kewenangan** menilai hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan almarhum suami Tergugat I, yang jelas berdasarkan bukti T II -1 dan T II – 3, Tergugat II pernah menanyakan kebenaran atas T II-1 dan T II-3 (Surat Pernyataan) tersebut kepada Penggugat I, dan **Penggugat I**

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 15



membenarkan bahwasanya obyek sengketa telah dijual kepada alm. suami Tergugat I (Kholid Arif Ramadan) dan diagunkan kepada Tergugat II sesuai dengan bukti T II-1 dan T II – 3 tersebut.

10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka baik posita maupun petitum gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II adalah tidak berdasar hukum, oleh karenanya baik posita maupun petitum gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II haruslah dikesampingkan untuk selanjutnya dinyatakan ditolak.
11. Bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, maka selayaknyalah apabila permohonan sita jaminan atas obyek sengketa tidak dikabulkan.
12. Bahwa karena gugatan Para Penggugat tidak berdasar hukum, maka permohonan ganti rugi baik materiil mapun immaterial yang ditujukan kepada Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak
13. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana SE MARI tentang persyaratan putusan uitvoorbaar bij voorraad, maka permohonan Para Penggugat tentang putusan uitvoorbaar bij voorraad haruslah dinyatakan ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat II mohon kepada Ketua beserta Anggota Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. **Menyatakan menolak seluruh posita maupun petitum gugatan Para Penggugat yang berkaitan atau ditujukan kepada Tergugat II.**
2. **Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.**

Atau : Pengadilan Negeri Mojokerto memberikan putusan yang adil dan benar.

TERGUGAT III

1. Bahwa berdasarkan keterangan kedua belah terjadi kesepakatan jual beli dan sepakat untuk menandatangani akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa pada tanggal **11 Mei 2018**, dihadapan saya.
2. Bahwa berdasarkan keterangan kedua belah pihak telah dilakukan pembayaran secara lunas, dari pihak Pembeli kepada Pihak Penjual, sehingga saya melaksanakan kewajiban atas jabatan saya dengan membuat Akta Perjanjian Ikatan jual beli atas kehendak dan keinginan para pihak.

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 16



3. Bahwa sebelum dilakukan Penandatanganan akta telah dilakukan pengecekan sertipikat di Kantor BPN Kabupaten Mojokerto.
4. Bahwa Sertipikat tersebut sedang dalam Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) Peringkat I Pemegang Hak Tanggungan PT.BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR, Tbk (BANK JATIM, Tbk) berkedudukan di Kota Surabaya.
5. Bahwa Sertipikat tersebut dalam Permasangan Hak Tanggungan, atas permintaan para pihak tersebut saya lakukan proses ROYA di Kantor BPN Kabupaten Mojokerto.
6. Bahwa ada perbedaan nama antara di sertipikat dan di KTP, TANTI SILFIYA dan TANTI SILFIYAH, dan pihak Penggugatpun, membuat surat keterangan beda nama dari desa setempat, tertanggal **07 Mei 2018**, terkait syarat pemberkasan untuk proses balik nama di BPN apabila terdapat perbedaan nama, dan PIHAK PENGUGAT memenuhi dengan mengurus surat tersebut.
7. Bahwa Klausul Pasal 1320 terbantahkan dengan uraian saya diatas.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 29 April 2020 kemudian atas Replik yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Dupliknya tertanggal 13 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Tanti Silfiya, diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy kartu tanda penduduk atas nama Sulistiyohadi, diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Sulistiyohadi, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy Kutipan akte nikah Nomor 253/30/IX/93 tanggal 11-9-1993 atas nama Sulistiyohadi dengan Tanti Silfiya, diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotocopy sertifikat Hak Milik Nomor 1074 Desa Trowulan Kec.Trowulan Kab.Mojokerto atas nama Tanti Silfiyah, diberi tanda bukti P-5 ;
6. Fotocopy Letter C Nomor 1450 persil 126 kelas D.III atas nama Tanti Silfiyah, diberi tanda bukti P-6 ;
7. Fotocopy selebaran pengumuman pertama lelang Eksekusi Hak tanggungan, diberi tanda bukti P-7 ;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopy print foto di jual lelang SHM total luas tanah 632 M2, total bangunan 126 M2 bertempat di Dusun Unggahan RT.01 RW.02 Trowulan Mojokerto, diberi tanda bukti P-7 ;

9. Fotocopy surat dari PT.BPR Intan Kita Nomor 0663/XI/INKI-RM/2019 tanggal 30 Nopember 2019 perihal pemberitahuan batas waktu pembayaran tunggakan angsuran, diberi tanda bukti P-9 ;

Fotokopi – fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-5, P-6, P-7, P-9 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, Untuk P-8 berupa fotocopi dari print foto;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Atik Setia Watiningsih, diberi tanda bukti TI-1 ;
2. Fotocopy Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga Atik Setia Watiningsih, diberi tanda bukti TI-2 ;
3. Fotocopy Kutipan akte nikah Nomor 408/13/IX/2004 atas nama Kholid Arif Ramadan dengan Atik Setia Watiningsih, diberi tanda bukti TI-3 ;
4. Fotocopy Kutipan Akte Kematian Nomor 3525-Km-26122019-0020 atas nama Kholid Arif Ramadan, diberi tanda bukti TI-4 ;
5. Fotocopy Letter C Nomor 1450 persil 126 kelas D.III atas nama Tanti Silfiyah, diberi tanda bukti TI-6 ;

Fotokopi – fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta jual beli Nomor 4/2018, tanggal 19 Juli 2018 diberi tanda bukti TII-1 ;
2. Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 1074 Desa Trowulan Kec.Trowulan Kab.Mojokerto atas nama Kholid Arif Ramadan, diberi tanda bukti TII-2 ;
3. Fotocopy Surat pernyataan tertanggal 11 Mei 2018 atas nama Tanti Silfiya, diberi tanda bukti TII-3 ;
4. Fotocopy permohonan kredit tanggal 12-04-2018 atas nama Kholid AR, diberi tanda bukti TII-4 ;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 18

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)



5. Fotocopy perjanjian kredit Nomor PK : 11350/PK.A.IK.V/18 tanggal 14 Mei 2018 atas nama Kholid arif Ramadan dan Atik Setia watiningsih, diberi tanda bukti TII-5 ;
6. Fotocopy akta pemberian hak tanggungan Nomor 8/2018 tanggal 19 September 2018, diberi tanda bukti TII-6 ;
7. Fotocopy Sertifikat hak tanggungan Nomor 3513/2018, diberi tanda bukti TII-7 ;

Fotokopi – fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah bersumpah menurut Agamanya dan memberikan keterangan sebagai berikut :

1. ABDUL MAJID

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi adalah tetangga dari Para Penggugat, tapi rumah saksi dengan rumah Para Penggugat agak jauh;
- Bahwa setahu saksi, Para Penggugat tinggal di rumah yang terletak di Dusun Unggahan Desa Segaran Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas rumah yang ditempati oleh Para Penggugat tersebut;
- Bahwa setahu saksi, Para Penggugat sudah lama tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Para Penggugat menjual rumahnya;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Para Penggugat berencana akan menjual rumahnya;
- Bahwa yang saksi tahu, pada saat minum kopi bersama, Penggugat II memberitahu saksi kalau ada seseorang yang meminjam Sertifikat rumahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat rumah yang mana yang dicitakan oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa pada waktu yang saksi tidak dapat ingat lagi, saksi pernah diajak oleh Penggugat II untuk menagih hutang pada seorang laki-laki, tapi tidak bertemu, saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa menurut Penggugat II, Penggugat II menagih hutang dalam perkara pinjam meminjam Sertifikat;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, yang meminjam Sertifikat milik Penggugat II adalah orang yang berasal dari Desa Wringinanom, tapi saksi tidak tahu namanya; Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi AGUS PRAMONO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena sudah 5 (lima) tahun sebagai tetangga Para Penggugat;
- Bahwa dulu rumah saksi bersebelahan dengan rumah Para Penggugat, namun sekarang saksi sudah pindah;
- Bahwa pada saat minum kopi, dimana saksi sudah lupa tanggal, bulan dan tahunnya, Penggugat II pernah memberitahu saksi kalau ia ditipu oleh Kholid Arif Ramadan mengenai pinjam Sertifikat, tapi saksi tidak tahu ditipu bagaimana, Penggugat II hanya mengatakan kalau Sertifikatnya dipinjam oleh Kholid Arif Ramadan;
- Bahwa setahu saksi, rumah yang disengketakan terletak di Dusun Unggahan Desa Trowulan Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto dan Para Penggugat tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas rumah yang disengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor Sertifikat yang dipinjam oleh Kholid Arif Ramadan;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan apa yang timbul dari peminjaman Sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam Kesimpulan;

3. Saksi HERMOKO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II, tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat kira-kira kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa saksi adalah tetangga dari Para Penggugat, dimana jarak rumah saksi dengan rumah Para Penggugat kira-kira 5 (lima) meter;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 20

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

- Bahwa sekitar bulan Maret 2020, Penggugat II pernah bercerita kepada saksi kalau Sertifikat rumahnya yang terletak di Dusun Unggahan Desa Trowulan Kabupaten Mojokerto (yang sekarang menjadi tempat tinggal Para Penggugat), dipinjam oleh seseorang;
- Bahwa setahu saksi, batas-batas rumah tersebut yaitu sebelah Utara : jalan, Timur : rumah Bapak Sodikin, Selatan : pekarangan, Barat : rumah (saksi tidak tahu milik siapa);
- Bahwa pada saat itu, Penggugat II hanya bercerita kalau Sertifikatnya dipinjam oleh seseorang, tapi Penggugat II tidak menjelaskan siapa nama orang tersebut;
- Bahwa pada saat itu, saksi tidak menanyakan kepada Penggugat II kenapa dan maksud orang tersebut meminjam Sertifikat milik Penggugat II;
- Bahwa Penggugat II pernah memberitahu saksi kalau Sertifikat tersebut atas nama Penggugat I (Tanti Silfia);
- Bahwa saksi pernah mendengar dari orang-orang kalau rumah Para Penggugat dijual, tapi saksi tidak menanyakan langsung kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 19 Juni 2020, Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah-tanah obyek sengketa dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa adapun hasil Pemeriksaan Setempat adalah sebagaimana termuat pada Berita Acara Persidangan tanggal 19 Juni 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulan secara tertulis di persidangan tertanggal 24 Juni 2020 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk singkatnya putusan ini, harap dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 21

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 akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mengemukakan pokok gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa, Para Penggugat adalah Pemilik Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan terletak di Dusun Unggahan RT 001 RW. 002 Desa Trowulan, Kecamatan Trowulan, Kabupaten Mojokerto, sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Tgl. 09-12-2006 atas nama **Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya (Penggugat I), Surat Ukur tanggal : 08-12-2006 No. : 687/Trowulan/2006 Luas **632 M2** dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan Desa
Sebelah Timur : Tanah Hak P. Sodikin
Sebelah Selatan : Tanah Hak P. Suparno
Sebelah Barat : Tanah Hak Ibu Sukarmi
2. Bahwa, pada mulanya sekitar Bulan Mei tahun 2018 Para Penggugat di datangi oleh seseorang yang bernama **KHOLID ARIF RAMADAN** yang saat ini **KHOLID ARIF RAMADAN** telah meninggal dunia, dan sebagai ahliwarisnya adalah Tergugat I, dalam pertemuan antara Para Penggugat dengan **KHOLID ARIF RAMADAN** semasa hidupnya, **KHOLID ARIF RAMADAN** berkehendak untuk mengajukan Pinjaman kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**) akan tetapi **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) tidak memiliki Harta benda atau Sertipikat yang dapat dijadikan Jaminan hutang kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**), maka selanjutnya **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) berusaha untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik Para Penggugat;
3. Bahwa, dengan berbagai macam cara yang dilakukan oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) agar Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**), dapat menerima Jaminan yang diajukan oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** walaupun **KHOLID ARIF RAMADAN** bukan sebagai Pemilik atas Obyek sengketa, maka selanjutnya **KHOLID ARIF RAMADAN** mengajak Para Penggugat untuk menghadap pada Tergugat III (**WIWIEK**

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 22



WIDAYATI, SH.,MKn Notaris di Kabupaten Gresik) untuk dibuatkan Akta Peralihan dan Kuasa seolah-olah Obyek sengketa telah dibeli oleh **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I), agar Sertipikat Hak Milik yang semula atas nama Penggugat I agar bisa dibaliknamakan menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) untuk memenuhi persyaratan dalam pengajuan Kredit kepada Tergugat II (**PT. BPR INTAN KITA**);

4. Bahwa, dengan berbekal Akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III (**WIWIEK WIDAYATI, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Gresik) selanjutnya dipergunakan untuk melengkapi proses baliknama Sertipikat Hak milik pada Tergugat IV (**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MOJOKERTO**) dari atas nama Penggugat I (**Tanti Sulfiyah** atau disebut juga Tanti Silfiya) menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I);
5. Bahwa, walaupun Obyek sengketa telah beralih menjadi atas nama **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I), akan tetapi Fisik sebuah bangunan yang berdiri diatas tanah sebagaimana Sertipikat tersebut diatas tetap dikuasai para penggugat;
6. Bahwa dalam proses perolehan Sertipikat Hak Milik dari Para Penggugat, **KHOLID ARIF RAMADAN** (Suami dan ayah dari Tergugat I) tidak secara nyata sebagaimana sahnya jual beli, sebagaimana di maksud dalam Pasal 1320 KUHPdata, dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan Hukum terhadap Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya mengemukakan Jawaban Pokok Perkara yang pada pokoknya :

- Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas apa yang didalilkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 1074/Desa Trowulan Kabupaten Mojokerto telah dibeli oleh Tergugat I dengan cara sah dan benar dan sesuai prosedur hukum yang berlaku dihadapan Tergugat III;
- Bahwa Sertifikat tersebut kemudian telah dilakukan balik nama menjadi atas nama Kholid Arif Ramadan (suami dan ayah Tergugat I) sehingga Kholid Arif Ramadan (suami dan ayah Tergugat I) menjaminkan Sertifikat tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa karena proses jual beli yang dilakukan oleh Kholid Arif Ramadan dengan Para Penggugat telah dilakukan secara sah dan ebnar menurut

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur hukum yang berlaku maka Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat II pada pokoknya mengemukakan Jawaban Pokok Perkara yang pada pokoknya :

- Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dengan tegas apa yang didalilkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa jual beli atas obyek sengketa dari Para Penggugat (**orang yang berhak**) kepada almarhum suami Tergugat I (Alm. Kholid Arif Ramadan) telah **dilakukan dihadapan PPAT**;
- Bahwa atas dasar bukti T II-1, sertifikat atas obyek sengketa telah dikonversi/dibalik nama melalui Tergugat IV menjadi atas nama almarhum suami Tergugat I (Alm. Kholid Arif Ramadan);
- Bahwa Penggugat I **sebagai Penjual** obyek sengketa juga telah membuat Surat Pernyataan bahwasanya Penggugat I bersedia **setiap saat mengosongkan obyek sengketa**;
- Bahwa almarhum suami Tergugat I (Alm. Kholid Arif Ramadan) telah menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat II dan atas obyek sengketa telah **dibebani Hak Tanggungan** oleh Tergugat II atas hutang Almarhum suami Tergugat I kepada Tergugat II ;

Menimbang, bahwa Tergugat III pada pokoknya mengemukakan Jawaban Pokok Perkara yang pada pokoknya :

- Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas apa yang didalilkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan kedua belah terjadi kesepakatan jual beli dan sepakat untuk menandatangani akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa pada tanggal **11 Mei 2018**, dihadapan Tergugat III;
- Bahwa berdasarkan keterangan kedua belah pihak telah dilakukan pembayaran secara lunas, dari pihak Pembeli kepada Pihak Penjual, sehingga Tergugat III melaksanakan kewajiban atas jabatan Tergugat III dengan membuat Akta Perjanjian Ikatan jual beli atas kehendak dan keinginan para pihak;
- Bahwa sebelum dilakukan Penandatanganan akta telah dilakukan pengecekan sertipikat di Kantor BPN Kabupaten Mojokerto;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyangkal dan membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR (pasal 1865 KUHPerdara), maka menjadi kewajiban

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 24

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)



hukum dari Para Penggugat untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil gugatannya berdasarkan alat bukti yang sah menurut ketentuan pasal 164 HIR (pasal 1866 KUHPerdara), dan sebaliknya pihak Tergugat berhak pula untuk mengajukan bukti lawan (tegenbewijs);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.4 yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya di persidangan kecuali bukti P.5 sampai dengan P.9 yang merupakan copy dari foto copy serta 3 (tiga) orang Saksi, telah didengar keterangannya di bawah sumpah di persidangan sehingga alat-alat bukti tersebut telah dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III juga telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa foto copy yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya masing-masing untuk Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-4 yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya di persidangan, kemudian Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II.1 sampai T.II-7 yang telah diberi materai secukupnya dan dicocokkan dengan aslinya di persidangan, sehingga alat-alat bukti tersebut telah dapat pula diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan, sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak mengajukan alat bukti saksi;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara kedua belah pihak yang bersengketa dimuka persidangan, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan, baik surat maupun saksi-saksi, dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut Majelis Hakim hal pokok yang diperselisihkan para pihak dalam perkara ini, yaitu:

1. Apakah benar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ?

Menimbang, bahwa terhadap persoalan hukum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Kholid Arif Ramadan (suami Tergugat I) meminjam Sertipikat Hak milik Nomor 1074

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 25



kepada Para Penggugat untuk dijaminan kepada PT.BPR Intan Kita (Tergugat II), selanjutnya agar Tergugat II dapat menerima jaminan tersebut, Kholid Arif Ramadan mengajak Para Penggugat untuk menghadap Tergugat III untuk dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli agar seolah-olah telah terjadi jual beli obyek sengketa SHM Nomor 1074 antara Para Penggugat dengan Kholid Arif Ramadan, kemudian terbit Akta Jual Beli Nomor 14/2018 (bukti T.II- 1), selain itu Para Penggugat juga tidak menerima pembayaran dan tidak tahu berapa harga jual obyek sengketa sehingga Akta Jual Beli Nomor 14/2018 yang dibuat dihadapan PPAT Setiyo Adi Saputra, S.H., M.Kn tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara dikarenakan jual beli tersebut hanya akal-akalan belaka, dan tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual beli tersebut, kemudian dijadikan dasar Tergugat IV untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1074 yang semula atas nama Penggugat I (Tanti Silfiya) menjadi atas nama Kholid Arif Ramadan (suami Tergugat I), oleh karena Sertipikat Hak mllik Nomor : 1074/Desa Trowulan atas nama Kholid Arif Ramadan (suami dari Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat IV berdasar akta-akta yang perolehannya cacat formal maka Sertipikat tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menegaskan bahwa “ *Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut* ” ;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 dan P-2 berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat I dan Penggugat II, kemudian bukti P-3

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Sulistiyohadi (Penggugat II), bukti P-4 berupa Kutipan Akta Nikah antara Penggugat I dan Penggugat II, oleh karena masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-5 sampai dengan P-9 telah diberi materai cukup, namun tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, sehingga tidak dapat digunakan sebagai alat bukti sah dan haruslah dikesampingkan, pendapat Majelis Hakim ini sesuai dengan ketentuan pasal 1888 KUH Perdata menyatakan bahwa *"kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"*;

juga berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3609 K/Pdt/1985 menyatakan bahwa

"surat bukti fotokopi yang tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";

dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 menyatakan bahwa

"fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (Perdata)";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 yang diajukan oleh Para Penggugat, bukti surat-bukti surat tersebut menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah warga Dusun Unggahan Kecamatan Trowulan Kabupaten Mojokerto (vide bukti P-1, P-2 dan P-2), selanjutnya berdasarkan bukti P-4, Para Penggugat adalah pasangan suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 253/30/IX/93;

Menimbang, bahwa dipersidangan, Para Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu yang bernama ABDUL MAJID, AGUS PRAMONO dan HERMOKO;

Menimbang, bahwa dipersidangan, masing-masing saksi memberikan keterangan yang pada pokoknya masing-masing saksi tidak tahu adanya jual beli yang terjadi antara Para Penggugat dengan Kholid Arif Ramadan, yang

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 27

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)



para saksi tahu, mereka pernah diberitahu oleh Penggugat II bahwa Sertipikat milik Penggugat II dipinjam oleh seseorang, dan para saksi tidak tahu maksud seseorang tersebut meminjam Sertipikat tersebut, para saksi tidak tahu permasalahan apa yang terjadi antara Para Penggugat dan Kholid Arif Ramadan, hanya saksi Hermoko yang pernah diberitahu oleh Penggugat II kalau Sertipikat tersebut atas nama Penggugat I;

Menimbang, bahwa alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak ada hubungannya dengan dalil gugatan Para Penggugat sehingga oleh karenanya bukti-bukti ini haruslah dikesampingkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah dalil-dalil Penggugat dengan mengajukan bukti-bukti tertulis di persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T.I.1 sampai dengan T.I.4, dimana dari bukti surat-bukti surat tersebut menunjukkan bahwa Atik Setia Watiningsih dan Kholid Arif Ramadan adalah pasangan suami istri yang sah yang menikah di KUA Kecamatan Wringinanom, dan Kholid Arif Ramadan telah meninggal dunia sebagaimana Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Gresik tertanggal 27 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T.II.1 sampai dengan T.II.7, dimana dari bukti-bukti tersebut diperoleh fakta bahwa antara Para Penggugat dan almarhum Kholid Arif Ramadan telah melakukan jual beli obyek sengketa SHM Nomor 1074 atas nama Tanti Silfiya dan dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 14/2018 dihadapan PPAT Setiyo Adi Saputra, S.H., M.Kn (vide bukti T.II.1), atas dasar Akta Jual Beli Nomor 14/2018 tersebut, Penggugat I membuat Surat Pernyataan yang isinya pada pokoknya Penggugat I adalah sebagai pihak penjual rumah yang terletak di Dusun Unggahan RT.01/02 Trowulan Mojokerto, bersedia mengosongkan rumah yang ditempatinya sekarang (vide bukti T.II.2), berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli obyek sengketa dengan SHM Nomor 1074 atas nama Tanti Silfiya antara Para Penggugat dengan Kholid Arif Ramadan adalah sah berdasarkan bukti T.II.1 dikuatkan dengan bukti T.II.2 tersebut dan Majelis Hakim di persidangan tidak menemukan adanya Putusan pidana yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah tidak benar (palsu);

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 28



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4/2018 tersebut, kemudian Kholid Arif Ramadan menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1074 kepada Tergugat II (vide bukti T.II.4), kemudian Kholid Arif Ramadan melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1074 yang semula atas nama Tanti Silfiah menjadi atas nama Kholid Arif Ramadan (vide bukti T.II-2) lalu Tergugat II membuat Perjanjian Kredit Nomor 11350/P.A.IK.V/18 (vide bukti T.II.5), atas dasar perjanjian kredit tersebut, kemudian dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 8/2018 dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan No.03513 (vide bukti T.II-6 dan T.II.7);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena Akta Jual beli Nomor 4/2018 yang dibuat dihadapan PPAT Setiyo Adi Saputra, S.H., M.Kn adalah sah, sehingga yang berhak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1074 tersebut adalah Kholid Arif Ramadan, kemudian perbuatan Kholid Arif Ramadan yang melakukan peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1074 yang semula atas nama Tanti Silfiya menjadi atas nama Kholid Arif Ramadan adalah sah dan tidak melawan hukum, demikian juga perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertipikat Hak milik 1074 yang semula atas nama Tanti Silfiya menjadi atas nama Kholid Arif Ramadan adalah sah dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 1074 adalah sah, maka perbuatan Tergugat II yang menerima permohonan kredit, menerima jaminan kredit dan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan adalah perbuatan yang sah dan tidak melawan hukum;

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli PPAT adalah sebuah Akta Otentik yang memenuhi Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa akta otentik hanya dapat dipatahkan oleh suatu Putusan Pidana yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa surat (akta otentik) tersebut adalah palsu;

Menimbang, bahwa sebelum adanya suatu putusan pidana yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah sebuah surat yang tidak benar, maka akta otentik memiliki Kekuatan Pembuktian yang disebutkan oleh Undang - undang , yakni memiliki kekuatan pembuktian formil, materiil dan kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Tergugat II telah berhasil membuktikan dalil bantahannya bahwa Akta Jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Kholid Arif Ramadan adalah sah dan peralihan haknya telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku sedangkan Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian tuntutan Penggugat pada petitum angka 2 yaitu agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, petitum angka 3, petitum angka 4, 5, 6, 8, 9, 10 haruslah ditolak karena tidak cukup beralasan hukum;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 tentang permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag), oleh karena selama persidangan tidak pernah diletakkan sita atas tanah obyek sengketa, maka petitum ini haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa karena tidak terbukti Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Penggugat pada Petitum angka 11 mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil juga tidaklah beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Para Penggugat telah nyata tidak mampu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya gugatan Para Penggugat tersebut patutlah untuk ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya, karena tidak cukup beralasan hukum, dengan demikian, Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya seperti akan disebutkan dalam amar putusan ini, dibebankan kepada pihak Para Penggugat ;

Mengingat Pasal-pasal dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR), Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya;

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.285.000,00 (tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto, pada hari KAMIS, tanggal 2 Juli 2020 oleh kami, ARDIANI, S.H., sebagai Hakim Ketua, ERHAMMUDIN, S.H., M.H dan Dr.PANDU DEWANTO, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto Nomor 112/Pdt.G/2020/PN Mjk tanggal 2 Juni 2020, putusan

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 30

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

tersebut diucapkan pada hari KAMIS, tanggal 9 Juli 2020, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, RAHAYUWATI, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ERHAMMUDIN, S.H., M.H

ARDIANI, S.H.

Dr.PANDU DEWANTO, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

RAHAYUWATI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Pemberkasan ATK	Rp 50.000,00
3. Pendaftaran Surat Kuasa	Rp 10.000,00
4. Panggilan	Rp2.279.000,00
5. Biaya Sumpah	Rp 50.000,00
6. Materai	Rp 6.000,00
7. Redaksi	Rp 10.000,00
8. Pemeriksaan setempat	Rp 850.000,00
Jumlah	Rp3.285.000,00

(tiga juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah)

Putusan Nomor : 112/Pdt.G/2019/PN Mjk, halaman 31