



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENETAPAN

Nomor 98 / Pdt. G / 2019 / PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah memberikan Penetapan sebagai berikut dalam perkara yang diajukan oleh:

Haji MOCH. SOFYAN FAOKA, Master of Business Administration disebut juga **MOCH. SOFYAN FAOKA, MBA**, lahir di Buton, tanggal 18 Agustus 1946, jenis kelamin Laki - laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, status Kawin, pendidikan MBA, beralamat di Jalan Raya Mutiara Nomor 29A Pondok Permata Suci (PPS) Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **DAVID HULMAN SINAGA, S.H. DKK Para Advokat** pada Kantor Advokat "*David Ben Yahweh*", berkantor di Jalan Kebondalem Nomor 42 Desa Domas, Kecamatan Menganti, Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Nopember 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 18 Nopember 2019 dibawah Register Nomor : 378 / SK / XI / 2019 / PN Gsk, selanjutnya disebut sebagai : **Penggugat** ;

L A W A N :

- 1. SAMSUL ANAM**, lahir di Gresik, tanggal 13 Januari 1978, jenis kelamin Laki - laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, status Kawin, beralamat di Jalan Kiayai Haji Abdul Karim 113 RT/RW : 07/02 Kelurahan Pekauman, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat I** ;
- 2. SUNARTI**, lahir di Gresik, tanggal 13 Januari 1978, jenis kelamin Perempuan, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, status Kawin, beralamat di Jalan Kiayai Haji Abdul Karim 113 RT/RW : 07/02 Kelurahan Pekauman, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat II** ;
- 3. RIZKI KURNIAWAN, SH, M.Kn**, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Dr Wahidin Sudiro Husodo (Jalan Raya Kembangan Asri Ruko GKA Nomor 4 Lantai 2) Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat III** ;

Halaman 1 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk (Kantor Cabang Gresik), beralamat di Jalan Panglima Sudirman Nomor 89 Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat IV** ;

5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Surabaya, Gedung Keuangan Negara I Lantai 5, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat V** ;

6. MOCHAMMAD DAVID SISWANTO, lahir di Gresik, tanggal 26 Mei 1984, jenis kelamin Laki - laki, agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, status Kawin, beralamat di Jalan Kiayai Haji Abdul Karim 19/09 RT/RW : 07/02 Kelurahan / Desa Trate, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat VI** ;

7. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK, beralamat di Jalan Wahidin Sudiro Husodo Nomor 234 Gresik, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Tergugat** ;

PENGADILAN NEGERI tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak dipersidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 18 Nopember 2019 dengan Nomor Register 98/Pdt.G/2019/PN Gsk, yang telah diperbaiki dengan revisi surat gugatannya tanggal 27 Februari 2020 sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki Sebidang tanah dan bangunan diatas SHM No. 2311/ Desa Suci, Surat Ukur tanggal 19-11-2010 Nomor : 4941/10.02/2010 seluas 166 m2 (seratus enam puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.09.10.02.05249, atas nama Penggugat yakni Haji MOCH SOFYAN FAOKA, Master of Bisnis Administration, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 35.25.110.002.012.3560.0 terletak di Jalan Mutiara No. 29 A :

- Propinsi : Jawa Timur
- Kabupaten : Gresik
- Kecamatan : Manyar
- Desa : Desa Suci

(Vide Bukti P – 1)

Halaman 2 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk selanjutnya tanah dan bangunan SHM No. 2311/Desa Suci yang diuraikan diatas cukup disebut "Objek Perkara";

2. Bahwa oleh karena PENGUGAT butuh dana dan karenanya bermaksud menjual Objek Perkara kepada Tergugat I dan TERGUGAT II yang menyatakan bersedia membeli dari PENGUGAT dengan harga yang disepakati sebesar Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah); namun dengan cara pembayaran secara menngangsur;

Bahwa oleh karena ada kesepakatan tentang harga jual beli Objek Perkara sebesar Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) maka Penggugat dengan disetujui oleh Istri Penggugat telah menandatangani Akta Jual Beli tanggal 10-03-2016 No. 09/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Gresik, sekalipun PENGUGAT belum menerima pembayaran sebagaimana disebut dalam Akta Jual Beli tanggal 10-03-2016 No. 09/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku PPAT, akta mana dalam gugatan ini cukup disebut "Akta Tergugat III" ;

3. Bahwa namun Akta Tergugat III tersebut tidak pernah dibacakan kepada Penggugat, karena itu pada tanggal 2 September 2019 setelah pulang dari Sulawesi Penggugat terkejut membaca isi Akta Jual Beli Tergugat III tersebut yang ternyata mencantumkan bahwa harga transaksi jual beli Obyek Perkara antara Penggugat dan Tergugat I hanyalah Rp 417.472.000.- (empat ratus tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) pada tanggal 10 Maret 2016 ;

4. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2016 Tergugat I berjanji akan segera mencicil kepada Penggugat uang pembelian tanah tersebut sebesar Rp 1. 250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ; namun ternyata sampai hari ini cicilan tersebut tidak pernah dibayar oleh Tergugat I, justeru Tergugat I menyodorkan kepada Penggugat berupa surat yang telah dipersiapkan oleh Tergugat I dengan maksud supaya ditandatangani oleh Penggugat; dengan judul "PERJANJIAN BALIK NAMA SEMENTARA SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK 23/11/SUCI SELUAS 166 M2 DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA DANA";

5. Bahwa sebagaimana dalam poin akhir Surat Perjanjian Balik Nama sebagaimana disebut dalam posita angka 04 tersebut di atas, pada poin 11 ditunjukkan kepada Penggugat bahwa Tergugat I akan segera memperoleh dana Rp 1. 250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan setelah surat itu selesai ditanda tangani oleh Penggugat, surat itu tidak diberikan Tergugat I kepada Penggugat, melainkan diberitahukan bahwa

Halaman 3 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat itu akan diantar ke kantor Tergugat III, agar surat itu di Waarmerking terlebih dahulu;

Bahwa kemudian keesokan harinya tanggal 15 Maret 2016 Penggugat menerima dari Tergugat I PERJANJIAN BALIK NAMA SEMENTARA SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK 23/11/SUCI SELUAS 166 M2 DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA DANA yang telah di Waarmerking dibawah nomor : 276 / W/ 2016 tanggal 15 Maret 2016;

Namun ternyata uang cicilan Rp 1. 250.000.000.- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) tidak juga dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sampai hari ini ;

6. Bahwa ternyata Tergugat I telah mengagunkan Obyek Perkara atas dasar Akte Tergugat III, dan Tergugat I telah mendapat pinjaman dari Tergugat IV sebesar Rp 1.400.000.000.- (satu milyar empat ratus juta rupiah), dan pembayaran pinjaman Tergugat I telah macet pada Tergugat IV;

7. Bahwa Penggugat mengetahui adanya Akta Tergugat III adalah melalui fotocopy akta Tergugat III yang ternyata diantar oleh Pejabat Penjual Lelang dibawah nama FAISAL REZA yang datang bersama-sama Tergugat VI ke tempat tinggal Penggugat yakni dialamat Obyek Perkara pada tanggal 20 Agustus 2019, saat itu selain menyerahkan fotocopy akta Tergugat III, Faisal Reza juga menyerahkan :

1. Fotocopy surat Tergugat IV (yang ditujukan kepada Tergugat I) ter-tanggal 26 Juni 2019, No. B 1870/KC-IX/ADK/06/2019 Hal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;
2. fotocopy KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 02 Agustus 2019, NOMOR : 514/45/2019-yang dibuat oleh Tergugat V ;
3. lembar rekening koran A.n. Tergugat I Samsul Anam Nomor : 2601019192109, Priode 1/05/2016 – 30-07-2109

8. Bahwa akan tetapi pada tanggal 29 Mei 2017 Penggugat berhutang uang kepada Tergugat sebesar Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dimana untuk hutang tersebut, Penggugat menyerahkan kepada Tergugat I (satu) lembar Bilyet Giro (BG) Bank BNI Nomor : BA285729 tanggal 29 Juli 2017 senilai Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan syarat Penggugat diminta oleh Tergugat I harus menandatangani 1 (satu) SURAT PERNYATAAN tertanggal 29 Mei 2017 yang telah dikonsep oleh Tergugat I, antara lain dalam poin 3 disebutkan sebagai berikut :

“3. Bahwa apabila pada tanggal pencairan yang tertera di lembar Bilyet Giro (BG) Bank BNI, yakni tanggal 29 Juli 2019 ternyata Bilyet

Halaman 4 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Giro (tersebut) tidak bisa cair, maka saya (*dalam hal ini Penggugat*) bersedia menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mutiara Raya 29 A Pondok Permata Suci, Suci, Manyar, Gresik sebagaimana tercatat pada Sertipikat Hak Milik Nomor 2311/Desa Suci diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-11-2010 Nomor : 4941/10.02/2010 seluas 166 m2 (seratus enam-puluh enam meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.09.10.02.05249 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 35.25.110.002.012.3560.0, seharga Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah), yang mana nantinya nilai Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) tersebut dipotong dengan gantinya BG yang tidak cair dan sisa hutang BANK BRI.”

9. Bahwa berkaitan dengan janji Penggugat bersedia menjual Obyek Perkara dengan harga Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) apabila pada tanggal pencairan yang tertera di lembar Biyet Giro (BG) Bank BNI yakni tanggal 29 Juli 2017, tidak bisa cair, sebagaimana dalam poin 3 (tiga) SURAT PERNYATAAN tertanggal 29 Mei 2017 tersebut diatas, maka SURAT PERNYATAAN tertanggal 29 Mei 2017 tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum karena surat pernyataan tersebut telah ditanda tangani oleh Penggugat dalam kondisi yang tidak berimbang, dimana Tergugat I telah melakukan penyalahgunaan keadaan Penggugat yang membutuhkan dana dari Tergugat I dan Tergugat I mengambil kesempatan dalam keadaan itu untuk menyodorkan surat pernyataan itu untuk ditandatangani Penggugat lebih dahulu sebagai syarat agar Tergugat I memberi hutang kepada Penggugat Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa yang menjadi permasalahan utama dalam perkara aquo adalah karena ternyata Tergugat III selaku PPAT tidak melakukan kewajibannya untuk membacakan lebih dulu isi akta jual beli tanggal 10-03-2019, No. 09/2016 kepada Penggugat sebelum akta dimaksud ditanda-tangani Penggugat, sehingga **“tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata** Nilai harga transaksi Obyek Perkara yang dicantumkan dalam halaman 3 huruf “a” akta Tergugat III sebesar Rp 417.472.000.- (empat ratus tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) tidak sesuai dengan harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana juga tertuang dalam Surat Pernyataan Tanggal 29 Mei 2017 yakni sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah), dengan demikian maka Akta Jual Beli tanggal 10-03-2016 No. 09/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat

Halaman 5 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III menjadi cacat hukum dan karenanya haruslah dinyatakan batal demi hukum;

11. Bahwa juga dalam halaman yang sama pada halaman 3 huruf “b” dicantumkan dalam Akta Tergugat III seolah Penggugat mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Tergugat I, namun sesungguhnya Penggugat I samasekali tidak pernah menerima uang transaksi sebesar Rp 417.472.000.- (empat ratus tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

12. Bahwa fakta hukum yang mendukung posita Penggugat angka 11 (sebelas) tersebut di atas, terlihat dari Surat PERJANJIAN BALIK NAMA SEMENTARA SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN SERTIPIKAT HAK MILIK 23/11/SUCI SELUAS 166 M2 DAN BERITA ACARA SERAH TERIMA DANA, dimana salah satu isi dari Surat Perjanjian tersebut menyebutkan bahwa Tergugat I menjanjikan akan membayar cicil dengan menyerahkan uang Rp 1.250.000.000.- dan Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 yang dikonsep oleh Tergugat I sendiri dengan menyatakan bahwa Penggugat bersedia menjual Obyek Perkara kepada Tergugat I dengan harga sebesar Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) !

13. Bahwa oleh karena sampai hari ini, Tergugat I dan Tergugat II belum pernah membayar uang pembelian Obyek Perkara Rp 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat I sesuai Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017 yang telah disebutkan di atas, maka adalah beralasan hukum apabila Penggugat mohon pada Pengadilan untuk berkenan, menyatakan Akta Tergugat III tanggal 10-03-2016 Nomor : 09/2016 batal demi hukum, demikian pula ketentuan yang menjadi dasar dan mengharuskan Penggugat menjual Obyek Perkara kepada Tergugat I sebagaimana dalam Surat Pernyataan tanggal 29 Mei 2017, harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli yang mengikat; selain merupakan surat bukti hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

14. Bahwa tatacara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tatacara prosedur pembuatan itu harus diikuti setepat-tepatnya tanpa boleh disimpangi. Bahwa oleh karena Akta Tergugat III tanggal 10-03-2016, No. 09/2016; tidak dibacakan kepada Para Penggugat, dan Para Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp 417.472.000.- (empat ratus tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dari Tergugat I, maka menurut hukum akta tersebut tidak memenuhi persyaratan formil yang ditentukan

Halaman 6 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh undang-undang dalam pembuatan akta jual beli; maka Penggugat memohon pada Pengadilan untuk berkenan untuk :

- Menyatakan Tergugat I, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan akta Tergugat III tanggal 10-03-2016, No. 09/2016 batal demi hukum; serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor :2311/Desa Suci, tertulis atas nama SAMSUL ANAM, batal demi hukum ;

15. Bahwa oleh karena alasan-alasan hukum tersebut diatas, adalah beralasan hukum apabila Penggugat mohon pada Pengadilan untuk berkenan menyatakan demi hukum Objek Perkara harus dikembalikan menjadi seperti pada keadaan semula yaitu kembali menjadi atas nama Penggugat dan untuk itu Turut Tergugat haruslah diperintahkan tunduk pada putusan perkara aquo;

16. Bahwa ternyata kemudian Tergugat I, dengan menggunakan akta Tergugat III tersebut diatas telah mendaftarkan perubahan "Obyek Perkara" pada Turut Tergugat untuk dibalik dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I ; Dan selanjutnya setelah Obyek Perkara menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat I menjaminkan Objek Perkara kepada Tergugat IV, sebagai jaminan atas pinjaman Tergugat I sebesar Rp 1.400.000.000.- (satu milyar empat ratus juta rupiah); Namun karena pembayaran atas pinjaman tersebut macet atau tidak dibayar Tergugat I sebagaimana mestinya, maka Tergugat IV menyampaikan kepada Tergugat I surat pada tanggal 26 Juni 2019 No. B 1870/KC-IX/ADK/06/2019 Hal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ; Bahwa dalam surat tersebut antara lain disebutkan:

17. Bahwa berdasarkan Surat Tergugat VI yang ditujukan kepada Tergugat I Nomor : B.1870/KC-IX/ADK/06/2019 tanggal 26 Juni 2019 yang isinya pada pokoknya memberitahukan bahwa obyek perkara akan dilelang melalui Tergugat V dan meminta agar Tergugat I mengosongkan obyek perkara padahal Tergugat IV mengetahui bahwa sesungguhnya yang menghuni dan sebagai pemilik barang jaminan adalah Penggugat;

18. Bahwa dari kalimat bagian akhir surat Tergugat IV diatas jelas Tergugat IV menyadari bahwa menurut hukum, pengosongan atas "obyek lelang" haruslah dilakukan terlebih dahulu sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996; Bahwa ternyata "tanpa pengosongan obyek lelang" sebagaimana diharapkan oleh Tergugat IV dalam bagian akhirsuratnya tersebut diatas,

Halaman 7 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

Tergugat V telah melaksanakan lelang sebagaimana ternyata dalam KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 02 Agustus 2019, NOMOR : 514/45/2019:-----

Dalam ---KUTIPAN RISALAH LELANG tanggal 02 Agustus 2019, NOMOR : 514/45/2019-diuraikan sebagai berikut :

Pada hari Jumat tanggal : 28 Juni 2019,
Pukul : 09.30 WIB
Tempat Lelang : Kantor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk,
Jalan Panglima Sudirman Nomor 89 Gresik;
(Tergugat IV)

Dihadapan Pejabat Lelang : Sugeng Mariyanto, Sarjana Ekonomi
(Tergugat V)

NIP : 19760315 199703 1 001

Nomor SK Pengangkatan : 05/KM.6/UP.11/2010 tanggal 30 Agustus 2010

Nomor Surat Tugas : ST-935/WKN.10/KNL.012019 tanggal 20 Juni 2019

Dilakukan Penjualan Lelang atas permohonan,
: Imam Supangkat, Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Gresik;

Nomor Surat Permohonan : B-548/KC-IX/ADK/11/2018 tanggal 26 November 2018, Hal Permohonan Lelang Agunan Debitur an. Samsul Anam dan Fatihul Ihsan (atas nama Tergugat I dan Tergugat II);

Nomor SHT dan APHT : SHT Nomor : 03984/2016 tanggal 10 Agustus 2016 dan APHT Nomor : 798/2016 tanggal 02 Mei 2016;

Jenis lelang : Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

Nama Pejabat Penjual : Faizal Reza

Surat Penunjukan Penjual : B.548/KC-IX/ADK/02/2019 Tanggal 15 Januari 2019

Objek Lelang yang terjual : Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu diatasnya sesuai dengan

Halaman 8 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No. 2311, luas tanah 166 m2 atas
nama SAMSUL ANAM, terletak di Desa
Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik;

Nama Pembeli, Pekerjaan : MOCHAMMAD DAVID SISWANTO,
Wiraswasta
(Tergugat V)

Nomor IK/SIM/Paspor : 3526162605840121

Alamat : Jalan K.H. Abdul Karim 19/09/RT/RW :
001/001 Kelurahan/Desa Trate, Kecamatan
Gresik, Kabupaten Gresik;

Harga Pembelian : Rp 1.799.000.000.- (Satu Milyar tujuh ratus
Sembilan puluh juta rupiah);

Bahwa disini Penggugat menjelaskan bahwa Risalah Lelang tersebut telah
ditanda tangani oleh:

Pejabat Penjual tersebut diatas

Pembeli tersebut diatas

Pejabat Lelang tersebut diatas

Saksi Penjual dibawah nama Kushardi Setiawan

Saksi KPKNL Surabaya Tiar Nurita Qadarsih

Demikian : Diberikan Kutipan kepada Pembeli sebagai Akta Jual Beli di
Surabaya pada tanggal 02 Agustus 2019 oleh Jamiatun NIP : 19711226
199603 2 001 selaku Plh Kepala Kantor KPKNL SURABAYA;

19.Bahwa permasalahan hukum timbul disini sebagai akibat Tergugat V
telah melakukan eksekusi lelang terhadap obyek lelang yang ternyata belum
kosong dari penguasaan Penggugat. Bahwa Tergugat IV, Tergugat V, pun
Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat VI, sungguh sama-sama
mengetahui tentang Obyek Lelang atau Obyek Perkara secara fisik masih
dalam penguasaan Para Penggugat, sebagaimana ternyata dalam kalimat
akhir surat Tergugat IV pada tanggal 26 Juni 2019 No. B 1870/KC-
IX/ADK/06/2019 Hal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang; dan tidak satu
suratpun yang menyatakan Obyek Perkara atau Obyek Lelang telah kosong;
Bahwa Penggugat pun tidak ada yang memberi tahu akan adanya lelang
obyek perkara; Bahwadalam pada itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VI
tidak berusaha membuat surat untuk menghalangi Tergugat IV dengan
alasan Obyek Lelang belum kosong dan masih dikuasai oleh Penggugat,
sehingga tanpa halangan Tergugat Vmengabulkan Surat Permohonan: B-
548/KC-IX/ADK/11/2018 tanggal 26 November 2018 Hal Permohonan
Lelang Agunan Debitur an. Samsul Anam dan Sunarti (Tergugat I dan
Halaman 9 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

Tergugat II), dengan menerbitkan RISALAH LELANG tanggal 02 Agustus 2019, NOMOR : 514/45/2019-sekalipun Obyek Perkara atau Obyek Lelang masih dalam penguasaan penuh oleh Penggugat;

Bahwa Eksekusi lelang melalui pelelangan umum cenderung lebih mudah dan tidak memakan banyak biaya daripada eksekusi dengan pertolongan hakim pengadilan karena tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan. Akan tetapi dalam hal perkara aquo adanya Para Pengugat menguasai Obyek Perkara secara fisik, maka KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh Tergugat VI tersebut, Karena terhadap "Objek Lelang" yang dijual oleh Tergugat V tidak terdapat peletakan sita (*beslag*) oleh Badan Peradilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan.

Bahwa karena itu perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V melakukan eksekusi lelang terhadap obyek lelang yang secara fisik dikuasai oleh Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, dan karenanya adalah beralasan hukum para Penggugat mohon pada Pengadilan untuk berkenan menyatakan :

Menyatakan Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan Hukum;

Menyatakan KUTIPAN RISALAH LELANG Tanggal 02 Agustus 2019, NOMOR : 514/45/2019 yang dibuat oleh Tergugat V batal demi hukum;

20. Bahwa apabila Tergugat VI sebagai pembeli yang baik mestinya ia menolak menjadi peserta lelang; dengan alasan bahwa Obyek Perkara belum kosong dan masih dikuasai oleh Penggugat ; dan Ia Tergugat VI seharusnya membuat surat untuk menghalangi baik Tergugat IV mengajukan kepada Tergugat V Surat Permohonan: B-548/KC-IX/ADK/11/2018 tanggal 26 November 2018 Hal Permohonan Lelang Agunan Debitur An. Samsul Anam dan Sunarti (Tergugat I dan Tergugat II), dan menghalangi Tergugat V untuk menerbitkan RISALAH LELANG tersebut diatas; oleh karena itu Tergugat VI dan Tergugat VII bukan pembeli yang baik, sebab ternyata mereka nekad membeli Obyek Perkara atau Obyek lelang yang masih dalam penguasaan penuh oleh Penggugat; Bahwa oleh sebab itu adalah beralasan hukum Para Penggugat mohon pada Pengadilan untuk berkenan menyatakan Tergugat VI dan Tergugat VII bukan pembeli yang baik ;

Halaman 10 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan katalain masing-masing Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.

21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat berupa :

- Kerugian Materiil : berupa manfaat yang mestinya diperoleh oleh Penggugat dari harga penjualan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dikalikan dengan suku bunga bank yakni 2 % (dua prosen) setiap bulan sejak bulan Maret 2016 s/d bulan Nopember 2019 (44 Bulan), sehingga Rp. 2.000.000.000,- X 2% X 44 Bulan = Rp. 1.760.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh juta rupiah);
- Kerugian Immateriil : berupa kecemasan yang luar biasa bagi Para Penggugat sebagai pengusaha yang jika dinilai dengan uang maka tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa karenanya adalah beralasan hukum Penggugat memohon pada Pengadilan untuk menghukum Para Tergugat yaitu masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Tergugat VII untuk secara tanggung renteng – membayar kepada Penggugat I kerugian tersebut;

22. Bahwa agar putusan perkara ini tidak ilusoir serta menghindari perbuatan PARA TERGUGAT agar tidak mengalihkan obyek perkara kepada pihak lain menunggu adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Gresik cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan baik atas obyek perkara maupun :

- meletakkan Sita Jaminan baik atas Rumah milik Tergugat I dan II yang terletak di Jln Kiayai Haji Abdul Karim 113, RT/RW : 07/02 Kelurahan Pekauman, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik ;
- meletakkan Sita Jaminan baik atas Rumah /Kantor milik Tergugat III yang terletak di Jln Dr Wahidin Sudiro Husodo (Jln Raya Kembangan Asri RUKO GKA No. 4 Lantai 2) Gresik ;
- meletakkan Sita Jaminan baik atas Rumah milik Tergugat VI yang terletak di Jln Kiayai Haji Abdul Karim 19/09, RT/RW : 07/02 Kelurahan/ Desa Trate, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik ;

Halaman **11** dari **47** Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan rangkaian uraian tersebut di atas, Para Penggugat mohon pada Pengadilan Negeri Gresik cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menetapkan hari sidang, memanggil para pihak, memeriksa perkara untuk selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Tergugat VII adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan :
 - Akta Jual Beli tanggal 10-03-2016, No. 09/2016 yang dibuat oleh dan dihadap Tergugat III batal demi hukum, karena cacat prosedur ;
 - Peralihan Hak dari Penggugat kepada Tergugat I berupa balik nama dari atas nama Haji MOCH. SOFYAN FAOKA, Master of Business Administrasion menjadi atas nama SAMSUL ANAM ;
 - Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor : 798/2016 tanggal 2 Mei 2016 dan SHT (Sertipikat Hak Tanggungan) Nomor : 03984 tanggal 10 Agustus 2016;
 - Kutipan Risalah Lelang Nomor : 514/45/2019 tanggal 02 Agustus 2019;

Batal Demi Hukum;

4. Menyatakan sah dan berharga sita yang diletakkan dalam perkara ini yakni :
 - Rumah/Kantor milik Tergugat III yang terletak di Jln Dr Wahidin Sudiro Husodo (Jln Raya Kembangan Asri RUKO GKA No. 4 Lantai 2) Gresik ;
 - Rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Jln Kiayai Haji Abdul Karim 113, RT/RW : 07/02 Kelurahan/ Desa Trate, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik ;
 - Rumah milik Tergugat VI yang terletak di Jln Kiayai Haji Abdul Karim 19/09, RT/RW : 07/02 Kelurahan/ Desa Trate, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik ;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah obyek perkara, yaitu sebidang tanah SHM No. 2311/ Desa Suci, Surat Ukur tanggal 19-11-2010 Nomor : 4941/10.02/2010 seluas 166 m2 (seratus enam puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.09.10.02.05249, atas nama Penggugat I Haji MOCH SOFYAN FAOKA, Master of Bisnis Administration, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)

Halaman 12 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Objek Pajak (NOP) 35.25.110.002.012.3560.0 terletak di Jalan Jln

Mutiara No. 29 A :

Propinsi : Jawa Timur Kabupaten : Gresik

Kecamatan : Manyar Desa : Desa Suci

6. Menghukum Para Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa :

- Materiil : berupa manfaat yang mestinya diperoleh oleh Penggugat dari harga penjualan sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dikalikan dengan suku bunga bank yakni 2 % (dua prosen) setiap bulan sejak bulan Maret 2016 s/d bulan Nopember 2019 (44 Bulan), sehingga Rp. 2.000.000.000,- X 2% X 44 Bulan = Rp. 1.760.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh juta rupiah);

- Immateriil : berupa kecemasan yang luar biasa bagi Para Penggugat sebagai pengusaha yang jika dinilai dengan uang maka tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan status Tanah obyek perkara kepada keadaan semula yakni dengan status Hak Milik No. 2311 / Desa Suci atas nama Haji MOCH. SOFYAN FAOKA, Master of Business Administration;

8. Menyatakan Tergugat V (KPKNL) tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh Tergugat VI.;

9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara ini ;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, telah datang menghadap :

- Untuk Penggugat, hadir kuasanya : DAVID HULMAN SINAGA, SH.
- Untuk Tergugat I, II dan VI hadir kuasanya : 1. MOHAMAD NASICHIN, SH, MH, PRIHATIN EFFENDI, SH, MH. dan 3. MASHUDI, SH, MH, Para Advokat pada "Gresik Lawyers Association", berkantor di Jalan Arief Rahman Hakim Nomor 2B Gresik, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 13 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Gresik tanggal 3 Desember 2019 dibawah Register Nomor : 399 / SK / XII / 2019 / PN Gsk ;

- Untuk Tergugat III hadir kuasanya : 1. MOHAMAD NASICHIN, SH, MH, PRIHATIN EFFENDI, SH, MH. dan 3. MASHUDI, SH, MH, Para Advokat pada “Gresik Lawyers Association”, berkantor di Jalan Arief Rahman Hakim Nomor 2B Gresik, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Nopember 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 3 Desember 2019 dibawah Register Nomor : 400 / SK / XII / 2019 / PN Gsk ;

- Untuk Tergugat IV, hadir kuasanya : 1. NURHADI, pekerjaan Kepala Bagian Hukum Kanwil BRI Surabaya, 2. RIANDHANI SEPTIAN CHANDRIKA, pekerjaan Legal Officer Kanwil BRI Surabaya, 3. PEBRI TUWANTO, pekerjaan Legal Officer Kanwil BRI Surabaya, 4. CAHYO NUGROHO, pekerjaan Associate Legal Officer Kanwil BRI Surabaya, 5. MUCHAMMAD ARIF, pekerjaan Associate Legal Officer Kanwil BRI Surabaya, 6. FAIZAL RIZA, pekerjaan AO NPL BRI Kantor Cabang Gresik, 7. KUSMARDI SETIAWAN, pekerjaan AO NPL BRI Kantor Cabang Gresik, 8. DINA NURHAYATI, pekerjaan SPV ADK BRI Kantor Cabang Gresik dan 9. YUANITA SARI, pekerjaan ADK BRI Kantor Cabang Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor B.3668/KC-IX/ADK/12/2019 tertanggal 4 Desember 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 5 Desember 2019 dibawah Register Nomor 402 / SK / XII / 2019 / PN Gsk dan berdasarkan Surat Penugasan No. B.3667-KC-IX/ADK/12/2019 tanggal Desember 2019;

- Untuk Tergugat V, hadir kuasanya : 1. TIO SEREPINA SIAHAAN, SH, LLM, Kepala Biro Advokasi Kementerian Keuangan, 2. PANGIHUTAN SIAGIAN, SH, MH, Kepala Bagian Advokasi III pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan, 3. IRWAN MARDIANTO, SH, MH, Kepala Bagian Kepatuhan Internal, Hukum dan Informasi Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, 4. ANDY PARDEDE, SE, MBA, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, 5. KUNTORO, SE, Kepala Seksi Hukum Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, 6. AWALLUDIN IKHWAN, SE, MEc.Dev, Kepala Seksi Hukum dan Informasi pada KPKNL Surabaya, 7. ADIMAS ARYO N.K.P,SH, 8. DELY HIDAYATI, SH, 9. DARYONO, SH, 10. IKKO ARYO WIJOYONO, SH, masing - masing Pelaksana pada Biro Advokasi Kementerian Keuangan, 11. SUJIANA, Pelaksana pada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, 12. HARI YUNI KUSTININGSIH, SE, 14.

Halaman 14 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

HAKAM AHMAD, 15. ANDIAR SURYANTO, SH, masing - masing Pelaksana pada KPKNL Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-490/MK.1/2019 tertanggal 18 Desember 2019, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik tanggal 17 Februari 2020 dibawah Register Nomor 65 / SK / II / 2010 / PN Gsk dan berdasarkan Surat Tugas Nomor : ST-2563/WKN.10/KNL.01/2019 tanggal 9 Desember 2019 ;

- Untuk Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh orang lain untuk dapat menghadap sebagai kuasanya, meskipun menurut Risalah Panggilan Sidang tanggal 22 Nopember 2019 Nomor 98 / Pdt. G / 2019 / PN Gsk untuk sidang tanggal 5 Desember 2019, Risalah Panggilan Sidang tanggal 9 Desember 2019 Nomor 98 / Pdt. G / 2019 / PN Gsk untuk sidang tanggal 30 Desember 2019 dan Risalah Panggilan Sidang tanggal 28 Februari 2020 Nomor 98 / Pdt. G / 2019 / PN Gsk untuk sidang tanggal 5 Maret 2020 telah dipanggil dengan sah dan patut;

Menimbang, sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor : 1 tahun 2016 tentang Mediasi, Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan / mengupayakan perdamaian melalui Mediasi yang atas persetujuan kedua belah pihak Majelis Hakim telah menunjuk Sdr. EDDY, SH, Hakim Pengadilan Negeri Gresik selaku Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa sesuai laporan Hakim Mediator tertanggal 20 Februari 2020, mediasi yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak gagal untuk menyepakati penyelesaian sengketa diantara mereka dengan jalan damai ;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya dilakukan perbaikan oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, II dan VI telah mengajukan jawaban secara elektronik tanggal 5 Maret 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Tergugat I, II dan VI menolak keras seluruh dalil gugatan Penggugat ;

Tergugat I, II dan VI menolak keras seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali untuk hal - hal yang dengan tegas diakui secara tegas di depan persidangan ;

Halaman **15** dari **47** Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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. Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili perkara ini, karena yang berwenang adalah Peradilan Tata Usaha Negara ;

Di dalam surat gugatan halaman 4, secara tegas Penggugat menyebutkan bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah :

Sertifikat Hak Milik Nomor 2311/Desa Suci, Surat Ukur: tanggal 19-11-2010, Nomor: 4941/10.02/2010, luas : 166 m², dahulu tercatat atas nama Haji Moch. Sofyan Faoka, Master of Bisnis Administration, kemudian menjadi atas nama SAMSUL ANAM, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik ;

Berdasar ketentuan pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Preadilan Tata Usaha Negara, disebutkan secara tegas, bahwa Keputusan tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;

Kemudian pada Pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan secara tegas, bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara ;

Berdasar ketentuan tersebut, dengan demikian telah terbukti bahwa sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat, termasuk didalamnya Tergugat I, II dan VI, merupakan sengketa Tata Usaha Negara, karena kantor Pertanahan Kabupaten Gresik sebagai institusi pemerintah yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik merupakan Badan Tata Usaha Negara dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara di daerah, dan sengketa itu timbul sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara (KTUN), yang berupa :

Halaman 16 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 2311/Desa Suci, atas nama SAMSUL ANAM ;

Oleh karena sengketa dalam perkara ini merupakan sengketa Tata Usaha Negara, dengan obyek gugatan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2311/Desa Suci, Kecamatan Manyar, Gresik, tersebut diatas, dengan demikian sudah sangat jelas, bahwa menurut Undang - Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang - Undang Nomor : 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara c.q. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan sama sekali bukan merupakan kewenangan Peradilan Umum c.q Pengadilan Negeri Gresik ;

Dengan demikian, telah terbukti gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan yang tidak berwenang, sehingga gugatan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, setidaknya - tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Penggugat tidak mempunyai alas hak atau legal standing untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karena tidak memiliki alas hak yang jelas atas tanah dan obyek sengketa ;

Berdasarkan Hasil Pelaksanaan Lelang tanggal 28 Juni 2019, disebutkan bahwa sebidang tanah dan bangunan SHM Nomor : 2311, LT 166 m², di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, telah dilakukan lelang, dengan pemenang lelang MOCHAMAD DAVID SISWANTO, wiraswasta, beralamat di Jalan KH. Abdul Karim 19/09, Kabupaten Gresik, dengan nilai penawaran Rp 1.799.000.000,- ;

Dengan demikian, telah terbukti gugatan Penggugat cacat hukum, karena tidak jelas alas hak Penggugat mengajukan gugatan, oleh karena itu gugatan harus ditolak setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Gugatan Penggugat kabur, karena istilah kedudukan sebagai Para Turut Tergugat tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata ;

Gugatan Penggugat kabur, karena tidak jelas apa ukurannya subyek hukum harus dijadikan Tergugat dan apabila ukurannya seseorang dijadikan Turut Tergugat, mengapa pula Turut Tergugat tidak dinyatakan bersalah dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi menurut petitum angka 7, Turut Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan status tanah obyek perkara kepada keadaan

Halaman 17 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

semula yaitu dengan status Hak Milik Nomor 2311/Desa Suci, atas nama Haji Moch. Sofyan Faoka, Master Business of Administration ;

Istilah dan kedudukan sebagai Turut Tergugat hanya dikenal dalam perkara waris, sebagaimana yang ditentukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 177 K/Sip/1976, tanggal 26 Oktober 1976 ;

Dengan demikian, telah terbukti gugatan Penggugat tidak jelas dan cacat hukum, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

5. Gugatan Penggugat kurang pihak (pluriumlitis consortium) dan non executable ;

Gugatan Penggugat kurang pihak, karena selain Tergugat I (SAMSUL ANAM), yang didalam posita angka 18 Penggugat jelas - jelas menyebutkan juga FATIHUL IHSAN, sebagai pihak debitur dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Tbk) Kantor Cabang Gresik, yang mengagunkan sebidang tanah beserta bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabuptren Gresik, justru tidak ditarik dalam perkara ini sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo ;

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 480 K/Sip/1973, tanggal 2 Juli 1974, orang yang namanya tertera dalam dokumen tertulis, baik dalam Notulen, Sertifikat, Petok, SPPT PBB maupun dokumen lainnya harus ditarik sebagai pihak Tergugat. Jika orang-orang tersebut tidak ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara, maka gugatan menjadi kurang pihak alias plurium litis consortium ;

Dengan demikian, telah terbukti gugatan Penggugat cacat hukum, sehingga gugatan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

6. Gugatan Penggugat terlalu banyak cacat hukum ;

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan diatas, telah terbukti gugatan Penggugat terlalu banyak mengandung cacat hukum, sehingga tidak lengkap dan tidak sempurna, untuk itu harus ditolak seluruhnya, setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 18 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat I, II dan VI mohon agar dalil - dalil yang telah kami uraikan pada bagian eksepsi, dianggap terulang kembali disini, sebagai jawaban pokok perkara ;
2. Bahwa Tergugat I, II dan VI menyangkal keras seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang telah diakui secara tegas kebenarannya di depan sidang ;
3. Bahwa sama sekali tidak tepat dan tidak benar dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 1, sebab sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2311/Desa Suci, Surat Ukur : tanggal 19-11-2010, Nomor: 4941/10.02/2010, luas : 166 m2, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, berdasar Kutipan Risalah Lelang Nomor : 514/45/2019, tanggal 02 Agustus 2019, adalah milik MOCHAMMAD DAVID SISWANTO (Tergugat VI) sebagai pemenang lelang ;

Oleh karena dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 1 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

4. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 2, sebab berdasar halaman 3 huruf b, Akta Jual Beli Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016 yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, disebutkan bahwa "Pihak Pertama (Penjual), in casu Penggugat, mengaku telah menerima sepenuhnya uang yang tersebut diatas dari Pihak Kedua (Pembeli) in casu Tergugat I, dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi) ;

Oleh karena itu posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 2, tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

5. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar posita gugatan Penggugat, sebagaimana terurai pada angka 3, sebab Akta Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016 tersebut telah dibacakan dan telah disetujui oleh para pihak yang membuat akta tersebut, yaitu Penggugat dan Tergugat I, selain itu isi akta tersebut juga telah diketahui dan disetujui oleh istri Penggugat bernama Hajjah Musmidah, atau ditulis juga Hj. Musmidah, lahir di Buton, pada tanggal 30-06-1955, yang tinggal serumah dengan suaminya, yaitu Tuan Haji Mochammad Sofyan Faoka, Master of Business Administration atau ditulis juga H. Moch. Sofyan Faoka, MBA ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat pada angka 3 tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum ;

Halaman 19 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

Oleh karena itu harus ditolak dan dikesampingkan posita-posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 3 tersebut ;

6. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak berdasar hukum posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 4, sebab berdasar bukti Berita Acara Serah Terima Dana tanggal 09 Mei 2016, terbukti bahwa Penggugat telah menerima dana sebesar Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) dari Tergugat I ;

Dengan demikian terbukti posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 4 tersebut adalah tidak lebih dari asumsi yang tidak benar dan tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 4 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

7. Bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 5 adalah tidak tepat dan tidak berdasar hukum, sebab berdasar Berita Acara Serah Terima Dana, tanggal 09 Mei 2016, Penggugat telah menerima dana Tergugat I, dengan disaksikan oleh Tergugat II serta saksi M. Makhin, dan Tergugat I nyata - nyata telah menyerahkan kepada Penggugat dana sebesar Rp 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) ;

Dengan demikian terbukti dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 5 tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu harus ditolak dan dikesampingkan posita Penggugat sebagaimana terurai pada angka 5 tersebut ;

8. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar posita gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 6, sebab berdasar Perjanjian Balik Nama Sementara Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik 2311/Desa Suci, luas 166 m², dan Berita Acara Serah Terima Dana telah terbukti bahwa Penggugat telah menyetujui Sertifikat hak Milik Nomor 2311/Desa Suci, luas 166 m², tersebut dijadikan jaminan hutang ke Bank atas nama Tergugat I, bahkan untuk keperluan tersebut Tergugat I pun telah menyerahkan dana sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat dan Ny. Nurullsnaini, beralamat di Perum Dinari Blok A/12, Dahanrejo, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik ;

Halaman 20 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian terbukti bahwa dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 6 tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu harus ditolak dan dikesampingkan posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 6 tersebut ;

9. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar posita gugatan Penggugat yang sebagaimana terurai pada angka 7, sebab pada saat penandatanganan Akta Nomor 09/2016, tertanggal 10 Maret 2016, Penggugat (H. Moch. SofyanFaoka, MBA., dengan sepengetahuan dan seizin istrinya yaitu Hajjah Musmidah atau ditulis juga HJ. Musmidah, sebagai Pihak Pertama (Penjual) telah menjual sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, luas 166 m², terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, sehingga pada saat itu Penggugat sudah mengetahui isi dan makna Akta Jual Beli Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016 yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut ;

Dengan demikian terbukti bahwa dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 7 tersebut adalah tidak tepat dan tidak benar ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 7 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

10. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 8, sebab pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016, dengan obyek Jual Beli sebidang tanah beserta rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311, Desa Suci, luas 166 m², terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, Penggugat nyata-nyata telah menerima uang sebesar Rp 417.472.000,- (empat ratus tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah), pada tanggal 10 Maret 2016, kemudian pada tanggal 15 Maret 2016 pun Penggugat juga telah menerima uang sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan kemudian pada tanggal 29 Mei 2017, Penggugat lagi - lagi menerima uang sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman **21** dari **47** Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

Dengan demikian terbukti dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 8 adalah tidak tepat dan tidak benar ;

Oleh karena itu dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 8 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

11. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 9, sebab berdasar Akta Jual Beli Nomor 09/2016, tanggal 10 Maret 2016, sudah jelas bahwa Penggugat dengan sepengetahuan istrinya, yaitu Hajjah Musmidah atau ditulis juga Hj. Musmidah telah melakukan Jual Beli dengan Tergugat I dengan obyek Jual Beli sebidang tanah beserta bangunan diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311, Desa Suci, luas 166 m², terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Perjanjian mana dibuat oleh Penggugat dengan persetujuan istrinya, sebagai Penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli, masing-masing telah membubuhkan tanda tangan pada Akta Jual Beli No : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016 tersebut, dalam keadaan sadar dan tidak ada tekanan dari siapapun ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 9 adalah tidak benar ;

Oleh karena itu posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 9 harus ditolak dan dikesampingkan ;

12. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 10, sebab pada saat pembuatan Akta Jual Beli Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016 tersebut, telah dibuat dihadapan Tergugat III oleh Penggugat dengan diketahui dan disetujui oleh Hajjah Musmidah, istrinya, sebagai Penjual, dan Tergugat I sebagai Pembeli, Akta tersebut oleh Tergugat III telah dibacakan dan masing - masing dalam keadaan sadar dan tidak berada dalam kondisi tertekan, sehingga pada akhirnya para pihak kemudian membubuhkan tanda tangan pada Akta Jual Beli Nomor 09/2016, tanggal 10 Maret 2016 tersebut ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 10 adalah tidak tepat dan tidak benar ;

Halaman 22 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

Oleh karena itu harus ditolak dan dikesampingkan posita gugatan Penggugat pada angka 10 tersebut ;

13. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 11, sebab Penggugat sebagai Penjual benar-benar telah menerima uang sebesar Rp 417.472.000,- (empat ratus tujuh belas juta empat ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) tersebut ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 11 adalah tidak tepat dan tidak benar ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 11 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

14. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 12 , sebab justru pada angka 11 Perjanjian Balik Nama Sementara Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, luas 166 m², tanggal 15 Maret 2016 tersebut, terbukti Penggugat secara nyata telah menerima dana sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 12 adalah tidak tepat dan tidak benar serta tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 12 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

15. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 13, sebab Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016, Berita Acara Serah Terima Dana tanggal 15 Maret 2016, Berita Acara Serah Terima Dana tanggal 09 Mei 2016, nyata - nyata telah menerima dana sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 13 adalah tidak tepat dan tidak benar serta tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 13 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

Halaman 23 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 14, sebab Akta Jual Beli Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016, yang dibuat oleh Penggugat dengan persetujuan istrinya, Hj. Miusminah, sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli dengan obyek Jual Beli sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, luas 166 m², atas nama Haji Mochammad Sofyan Faoka, Master Business of Administration atau ditulis H. Moch. Sofyan Faoka, MBA., telah dibuat dihadapan Tergugat III telah sesuai dengan Undang-Undang, sehingga tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah sudah tepat, benar dan berdasar hukum, selain itu tidak ada alasan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 09/2016, tanggal 10 Maret 2016. Demikian juga oleh karena balik nama pada Sertifikat hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, menjadi atas nama Samsul Anam adalah berdasar alas hak yang sah maka tidak ada alasan untuk membatalkan Sertifikat hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, menjadi atas nama Samsul Anam tersebut ;

Dengan demikian terbukti bahwa posita gugatan Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 14 adalah tidak tepat dan benar serta tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 14 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

17. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 15, sebab dalil posita gugatan Penggugat tersebut sangat tidak beralasan sehingga tidak ada alasan untuk mengembalikan obyek perkara seperti menjadi keadaan semula yaitu atas nama Penggugat, sebab sebaliknya justru terbukti bahwa Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi atas obyek sengketa ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 15 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

18. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 16, sebab berdasar Perjanjian Balik Nama Sementara Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, seluas 166 m², dan Berita Acara Serah Terima Dana tanggal 15 Maret 2016, Penggugat telah menyetujui bahwa Sertifikat Hak Milik No : 2311/Desa Suci, seluas 166 m²,

Halaman 24 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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 dijadikan jaminan di Bank oleh Tergugat I, dan selain itu Penggugat juga mengakui telah menerima uang sebesar Rp 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat I ;

Bahwa selain itu sesuai dengan isi Perjanjian tanggal 5 Maret 2016 tersebut, Penggugat juga berkewajiban untuk mengangsur hutang pokok dan bunganya kepada Bank, sehingga oleh karena Penggugat tidak membayar angsuran pinjaman pada Tergugat IV, tersebut maka dengan Surat Nomor : B 1870/KC-IX/ADK/06/2019, tanggal 26 Juni 2019 tentang : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;

Dengan demikian terbukti bahwa dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 16 tersebut adalah tidak tepat dan benar serta tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 16 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

19. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 17, sebab berdasar Perjanjian Balik Nama Sementara Sebidang Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, seluas 166 m², dan Berita Acara Serah Terima Dana tanggal 15 Maret 2016, Penggugat telah menyetujui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, seluas 166 m², tersebut dijadikan jaminan di Bank oleh Tergugat I, dan selain itu Penggugat juga mengakui segala risiko yang terkait dengan obyek sengketa sebagai barang jaminan hutang, termasuk dilakukan lelang oleh Bank pemberi kredit, PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Kantor Cabang Gresik, (Tergugat IV) ;

Dengan demikian terbukti bahwa dalil posita gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka 17 tersebut adalah tidak tepat dan benar serta tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 17 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan;

20. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 20, sebab Tergugat VI sebagai peserta lelang telah melengkapi semua persyaratan yang telah ditentukan oleh Tergugat V, dan ketika dinyatakan sebagai pemenang

Halaman 25 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lelang, maka dalam waktu yang ditentukan, berdasar Kuitansi Nomor : KW-258/WKN.10/KNL.01/2019, telah membayar lunas uang pokok lelang sebesar Rp 1.799.000.000,-, serta bea lelang sebesar Rp 35.980.000,- ;

Bahwa dengan demikian terbukti dalil posita gugatan Penggugat pada angka 20 tersebut adalah tidak tepat, tidak benar dan tidak berdasar hukum

Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 20 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

21. Bahwa selain itu sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Menempati Rumah Sementara, Penggugat dengan disetujui oleh Hj. Nurullsnaini, istri kedua Penggugat, pada angka 3 Surat Perjanjian tersebut, berjanji kepada Tergugat I untuk menempati rumah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2311/Desa Suci, luas 166 m², atas nama Samsul Anam (Tergugat I), beralamat di Jalan Mutiara, Pondok Permata Suci, tersebut selama 3 (tiga) bulan, akan tetapi setelah itu Penggugat tidak juga secara suka rela keluarga dari rumah tersebut ;

Bahkan setelah itu lagi - lagi dengan janji akan keluar secara suka rela dari rumah tersebut, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), dengan memberikan jaminan Cek BNI No. CV981181, tertanggal 10 Oktober 2019. Dan ketika pada tanggal 15 Nopember 2019, setelah jatuh tempo, Cek tersebut oleh Tergugat I dikliringkan ke BNI, akan tetapi ternyata oleh BNI ditolak ;

22. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 21, sebab perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah sudah tepat, benar dan berdasar hukum dan tidak merugikan siapapun, termasuk Penggugat, sebaliknya tindakan Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah tindakan yang tidak tepat, tidak benar dan tidak berdasar hukum ;

Oleh karena itu dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 21 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

Halaman 26 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

23. Bahwa sangat tidak tepat dan tidak benar dalil Penggugat sebagaimana terurai pada angka 22, sebab permohonan Penggugat untuk diletakkan sita jaminan terhadap :

- a. Rumah milik Tergugat I dan II terletak di Jln. K. H. Abdul Karim 113, RT 07-RW 02, Kelurahan Pekauman, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik
- b. Rumah/Kantor milik Tergugat III, terletak di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo (Jl. Raya Kembangan Asri Ruko GKA No. 4 Lantai 2) Gresik ;
- c. Rumah milik Tergugat VI terletak di Jl. KH. Abdul Karim 19/09, RT 07-RW 02, Kelurahan Trate, Kecamatan Gresik, Kabupaten Gresik;

Adalah sama sekali tidak berdasar, sehingga oleh karena itu posita gugatan Penggugat pada angka 22 tersebut harus ditolak dan dikesampingkan ;

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat I, II dan VI mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik berkenan untuk memutus perkara ini, dengan menyatakan :

I. Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan dalil - dalil eksepsi Tergugat I, II dan VI untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat III telah mengajukan jawaban secara elektronik tanggal 5 Maret 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat III menolak semua dalil - dalil gugatan yang disampaikan didepan persidangan, kecuali yang diakui kebenarannya ;
2. Bahwa kedudukan Tergugat III dalam perkara a quo adalah sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah dan Notaris yang menyaksikan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat (H. Moch. Sofyan Faoka) dan Istrinya dengan Tergugat I (Samsul Anam) dan Tergugat II (Sunarti) ;

Halaman 27 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya Tergugat III telah melakukan dengan baik dan cermat, sehingga apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 3 yang menyatakan "Akta PPAT" tidak pernah dibacakan adalah sangat mengada - ada dan tidak benar. Tergugat III membacakan dan menjelaskan tentang isi, maksud dan tujuan akta PPAT ini kepada para pihak yaitu Penggugat dan Istrinya beserta Tergugat I dan II ;

4. Bahwa setelah para pihak (Penggugat dan Tergugat) memahami, sepakat dan membenarkan tentang isi dari akta PPAT barulah mereka membubuhkan tanda tangan dan cap sidik jari masing - masing pada tempat yang disediakan, dengan disaksikan oleh para saksi ;

5. Bahwa tentang pengakuan dari Penggugat yang merasa belum menerima pembayaran dari Tergugat I dan II itu di luar kewenangan Tergugat III, ketika di hadapan Tergugat III para pihak membenarkan dan mengakui telah terjadi pembayaran atas obyek sengketa yang diperjual belikan tersebut ;

6. Bahwa dalam ketentuan pasal 1458 KUH Perdata dikatakan : Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan mengacu pada ketentuan pasal 1458 KUH Perdata jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak dihadapan Tergugat III selaku PPAT adalah sudah benar dan sah sehingga tidak ada alasan hukum untuk dibatalkan ;

7. Bahwa karena akta Nomor : 09/2016 tertanggal 10 Maret 2016 yang dibuat oleh Tergugat III selaku PPAT telah dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan maka tidak ada alasan hukum untuk dibatalkan apalagi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat patut untuk ditolak ;

8. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 5 tentang Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I, kemudian surat perjanjian tersebut di Waarmerking oleh Tergugat III dengan nomor : 276/W/2016, tertanggal 15 Maret 2016, perlu diketahui bahwa Waarmarking, dalam ketentuan UU Nomor : 30 Tahun 2004 Jonto UU No : 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf b : Notaris berwenang membukukan surat dibawah tangan, dengan mendaftarkan dalam buku khusus yang disebut dengan Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan (Waarmerking). Dalam hal ini notaris hanya

Halaman 28 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

menerima pendaftaran atas akta yang sudah ditandatangani oleh para pihak. Tidak dibuat oleh atau ditandatangani dihadapan Notaris. Berdasarkan ketentuan sebagai mana diatur dalam Undang- Undang Jabatan Notaris sudah sangat jelas bahwa Notaris hanya berwenang membukukan surat yang sudah ditanda tangani oleh para pihak. Dalam bahasa lain tidak berwenang menilai isi dari surat tersebut ;

9. Bahwa karena akta PPAT yang dibuat serta ditandatangani Penggugat dan Istrinya beserta Tergugat I dan II dihadapan Tergugat III selaku PPAT telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan maka posita gugatan Penggugat dalam angka 10 dan 14 adalah sama sekali tidak benar dan patut dikesampingkan ;

10. Bahwa Tergugat III tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka sangat beralasan bila Tergugat III dibebaskan dari membayar sejumlah ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil yang dimintakan oleh Penggugat sebagaimana terurai dalam posita gugatan angka 21. Tergugat III juga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat atas Rumah/ Kantor Tergugat yang terletak di Jl. Raya Kembangan Asri (GKA), sebagaimana terurai dalam posita gugatan Penggugat angka 22.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memberikan putusan yang amarnya :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini ;

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil - adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat IV telah mengajukan jawaban secara elektronik tanggal 12 Maret 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat Error in Persona ;

- Bahwa setelah membaca seluruh gugatan Penggugat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Gresik tertanggal 18 Nopember 2019, Tergugat IV merasa bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik untuk

Halaman **29** dari **47** Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti dalam poin 2 petitum gugatan Penggugat ;

- Bahwa Penggugat juga tidak mempunyai hak untuk meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik untuk menyatakan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 798/2016 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03984/2016 milik Tergugat IV Batal Demi Hukum seperti dalam poin 3 petitum Gugatan Penggugat ;

- Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak menggugat untuk perkara tersebut karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV baik dalam bentuk ikatan perjanjian kredit maupun ikatan penjaminan dalam perjanjian kredit nomor 01 tanggal 2 Mei 2016 dengan agunan berupa sertifikat yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan No. 03984/2016, sehingga gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat formil Error In Persona dan masuknya Tergugat IV dalam gugatan Penggugat adalah keliru (Gemis Aanhoeda Nigheid) ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan dari orang yang tidak berhak mengajukan gugatan dan pihak Penggugat adalah pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang Error In Persona oleh Majelis Hakim ;

- Bahwa dengan demikian terhadap gugatan dari orang yang tidak berhak sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA Nomor 442/K. Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan bahwa "gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, atau bisa juga dikatakan tidak mempunyai hak untuk menggugat karena tidak ada hubungan hukum"), maka terhadap gugatan Penggugat adalah Error In Persona, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima ;

- Bahwa begitu juga dengan Gugatan dari orang yang tidak memiliki hubungan hukum dengan orang yang digugat dalam

Halaman 30 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

suatu obyek perkara sesuai dengan Yuridprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan bahwa “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”), maka terhadap gugatan Penggugat adalah Error In Persona, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard) ;

2. Gugatan Harus Diajukan Oleh Seseorang Yang Mempunyai Hubungan Hukum ;

- Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV baik dalam bentuk ikatan perjanjian kredit maupun ikatan penjaminan dalam perjanjian kredit nomor 01 tanggal 2 Mei 2016 dengan agunan berupa sertifikat yang telah diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03984/2016, dalam hukum perdata gugatan harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum dengan pihak - pihak yang digugat ;
- Bahwa didalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 294 K/Sip/1971 dinyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh seseorang yang mempunyai hubungan hukum (antara Penggugat dan Tergugat). Sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap gugatan yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya - tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard) ;

3. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel) ;

- Bahwa dalam posita gugatan poin 19 dan 20 yang pada intinya menyebutkan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah mengajukan permohonan lelang dan melakukan eksekusi lelang terhadap obyek lelang yang sedang dikuasai oleh Penggugat adalah gugatan yang kabur/tidak jelas (Obscuur Libel) ;
- Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, untuk dapat dinyatakannya seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat - syarat sebagai berikut :

Halaman 31 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. harus ada perbuatan ;
2. perbuatan itu harus melawan hukum ;
3. ada kerugian ;
4. ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian ;
5. ada kesalahan (schuld) ;

Namun ternyata tidak satu pun dalil gugatan Penggugat yang menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV telah memenuhi syarat - syarat tersebut terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat IV, mengingat apa yang telah dilakukan oleh Tergugat IV telah sesuai dengan prosedur ;

Oleh karena tidak satu pun syarat - syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata terpenuhi, maka gugatan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) yang Penggugat tujuhan kepada Tergugat IV adalah gugatan yang tidak berdasar dan tidak beralasan ;

- Bahwa sesuai praktek peradilan, suatu gugatan baru dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas - batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum ;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim ;

Dengan demikian terhadap gugatan yang tidak jelas / kabur / obscur libel sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 Nomor 551 K/Sip/1975), maka terhadap gugatan Penggugat yang obscur libel, Pengadilan harus menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

Maka berdasarkan eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Tergugat

Halaman 32 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard) ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain Tergugat IV dengan ini mengajukan jawaban sebagai berikut :
 2. Bahwa hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam Pokok Perkara ;
 3. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil - dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV ;
 4. Bahwa untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti - bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi akan Tergugat IV terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
 5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pernah memiliki hubungan hukum dengan Tergugat IV melalui Ikatan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada tahun 2016 untuk keperluan refinancing rumah senilai Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) yang tertuang didalam Surat Persetujuan Membuka Kredit (SPMK) Nomor 01 tanggal 2 Mei 2016 yang dibuat dihadapan Doktor Slamet Wahyudi, SH, MKn, Notaris di Gresik dengan sistem pembayaran pokok bunga setiap bulan selama 10 tahun dan harus sudah lunas pada 2 Mei 2026 dengan bunga kredit 9,5 % selama 5 tahun pertama dan mengikuti suku bunga counter yang berlaku pada 5 tahun berikutnya (alat bukti T. IV - 1) ;
 6. Bahwa utuk menjamin pelunasan kreditnya tersebut debitur menyerahkan agunan tambahan berupa tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 an. Samsul Anam (alat bukti T. IV - 2) ;
- Terhadap agunan SHM Nomor 2311 diatas telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 03984/2016 (alat bukti T. IV - 3) ;
- 7 Bahwa Tergugat IV dalam menerima agunan kredit Tergugat I dan Tergugat II sampai proses pengikatan agunan (objek sengketa)

Halaman 33 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Hak Tanggungan telah sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku. Dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna. Sehingga penerima Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat IV oleh hukum diberi hak preferent untuk melakukan eksekusi jika debitur (Tergugat I dan Tergugat II) dengan jaminan obyek tersebut wanprestasi ;

8 Bahwa dengan dijaminkannya obyek Sengketa tersebut membawa akibat hukum bahwa obyek sengketa tersebut menjadi jaminan pelunasan kredit Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV. Apabila ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melunasi kewajibannya (wanprestasi) maka agunan tersebut akan dijual lelang dimuka umum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang kepada Tergugat I dan Tergugat II ;

9 Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang Berkaitan dengan tanah, apabila debitur wanprestasi, Tergugat IV mempunyai hak untuk menjual obyek Jaminan Hak Tanggungan (agunan kredit) atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan menurut tata cara yang diatur dalam perundang - undangan ;

Pada pelaksanaannya Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menyelesaikan kesajiannya / melunasi kredit (wanprestasi) kepada Tergugat IV sesuai dengan Perjanjian Kredit yang telah disepakati (cidera janji / wanprestasi) ;

10 Bahwa nmun demikian dengan wanprestasinya Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Tergugat IV tidak serta merta melaksanakan hak Tergugat IV untuk menjual objek Hak Tanggungan. Dalam hal ini Tergugat IV selaku kreditur beritikad baik masih memberikan peringatan sekaligus memberikan kesempatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan seluruh kewajiban Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV sesuai dengan waktu yang ditentukan sebagaimana surat peringatan Tergugat IV kepada Tergugat I, yaitu :

- (1) Surat Peringatan Pertama No. B. 814/KC-IX/KPR/03/2018 tanggal 13 Maret 2018 (alat bukti T. IV - 4);
- (2) Surat Peringatan Kedua No. B. 1130/KC-IX/KPR/04/2018

Halaman **34** dari **47** Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Aprl 2018 (alat bukti T. IV - 5) ;

(3) Surat Peringatan Ketiga No. 1305/KC-IX/KPR/04/2018

tanggal 19 April 2018 (alat bukti T. IV - 6) ;

yang pada intinya meminta kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melunasi seluruh kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang tertunggak kepada Tergugat IV, akan tetapi tidak pernah mendapat tanggapan positif dari Tergugat I dan Tergugat II ;

11. Bahwa hingga pada tanggal 10 Oktober 2018 Tergugat I membuat Surat Pernyataan bahwa Tergugat I sudah tidak sanggup membayar kewajiban pada Tergugat IV dan Tergugat I bersedia dan rela serta tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun jika sewaktu - waktu Tergugat IV melakukan lelang Eksekusi Hak tanggungan pada agunan yang dijaminan atas pinjaman tersebut (alat bukti T. IV - 7) ;

12. Bahwa atas eksekusi lelang tersebut tiba - tiba terdapat pihak (Penggugat) yang keberatan dan pihak tersebut tidak memiliki hubungan hukum dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Gresik (Tergugat IV) baik hubungan dalam bentuk ikatan perjanjian kredit maupun ikatan penjaminan dalam perjanjian kredit nomor 01 tanggal 2 Mei 2016 dengan agunan berupa sertifikat hak milik nomor 2311 an. Samsul Anam ;

13. Bahwa dalam posita poin 17 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat IV mengetahui sebagai pemilik barang jaminan adalah Penggugat. Tergugat IV menolak pernyataan poin 17 pada posita gugatan Penggugat karena nama yang tertera di Sertifikat Hak Milik nomor 2311 adalah Samsul Anam dan menurut data yang tertuang di dalam Sertifikat Hak milik tersebut peralihan hak melalui jual beli pada tanggal 17 Maret 2016 dan akad kredit dilakukan pada tanggal 2 Mei 2016 sehingga proses pengajuan kredit Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat IV dengan agunan Sertifikat Hak milik nomor 2311 telah dalam kondisi atas nama Samsul Anam, sehingga pernyataan Penggugat yang menyatakan Tergugat IV mengetahui sebagai pemilik barang jaminan sangat tidak berdasar dan terkesan sangat mengada - ada ;

14. Bahwa dalam posita poin 18 gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat IV menyadari bahwa menurut hukum pengosongan atas obyek lelang harus dilakukan terlebih dahulu

Halaman 35 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

sebelum pelaksanaan lelang berdasarkan pasal 6 Undang - Undang Hak Tanggunga Nomor 4 Tahun 1996 ;

Pengosongan agunan kredit yang akan dilelang telah dilakukan oleh debitur yakni Tergugat I serta Tergugat II dan Tergugat I juga telah membuat surat pernyataan yang ditujukan kepada Penggugat IV yang pada intinya Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak sanggup membayar kewajiban pada Tergugat IV dan Tergugat I bersedia dan rela serta tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun jika sewaktu - waktu Tergugat IV melakukan lelang Eksekusi Hak tanggungan pada agunan yang dijaminan atas pinjaman Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi Penggugat yang tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak milik nomor 2311 an. Samsul Anam bermukim secara ilegal di tanah dan bangunan milik debitur Tergugat IV, sehingga jika Tergugat IV tidak melakukan pengosongan obyek lelang seperti yang dituduhkan oleh Penggugat adalah salah dan tidak berdasar ;

15. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita poin 19 dan 20 yang menyebutkan tindakan Tergugat IV melakukan eksekusi lelang terhadap obyek lelang yang secara fisik dikuasai oleh Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Tergugat IV telah melakukan pengikatan agunan (objek sengketa) dengan Hak Tanggungan yang sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan telah dilakukannya pengikatan Hak Tanggungan tersebut, maka pengikatan atas jaminan tersebut telah sempurna. Sehingga penerima Hak Tanggungan dalam hal ini Tergugat IV oleh hukum diberi hak preferent untuk melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi ;

Pelaksanaan eksekusi atas debitur yang telah wanprestasi tersebut di atas telah memiliki dasar hukum Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan), yang menyebutkan :

“Apabila debitor cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” ;

Oleh karena itu, tuduhan Penggugat kepada Tergugat IV dalam positanya poin 19 dan 20 adalah tidak berdasar dan Penggugat tidak

Halaman 36 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

bisa membuktikan satu pun tindakan Tergugat IV yang memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

16. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 21 yang menyebutkan ada kerugian materiil maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat hanyalah asumsi yang mengada - ada dan terlalu dipaksakan sekaligus menunjukkan bahwa ada itikad tidak baik dari Penggugat untuk mendapatkan keuntungan ;

Oleh karena itu Tergugat IV menolak dengan tegas posita Penggugat pada poin 21 yang terdapat dalam gugatan Penggugat ;

Maka berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Tergugat IV mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik untuk memutus perkara ini dengan putusan Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya atau Setidak-tidaknya Menyatakan Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Nietontvankelijke Verklard) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat V telah mengajukan jawaban secara elektronik tanggal 5 Maret 2020, yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

DALAM EKSEPSI :
Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan dan
Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Atas Objek Sengketa ;

2. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan mengenai pelaksanaan lelang terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 yang terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik (selanjutnya disebut objek sengketa) ;
3. Bahwa Penggugat (Moch. Sofyan Faoka) nyata - nyata tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa a quo, karena Penggugat tidak memiliki kepentingan atas objek sengketa a quo ;
4. Bahwa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 (objek sengketa) yang dilelang tersebut adalah atas nama Samsul Anam, sehingga sudah sangat jelas bahwa Penggugat (Moch. Sofyan Faoka)

Halaman 37 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memiliki kapasitas dan kepentingan untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa ;

5. Bahwa selain itu, sebagaimana dikemukakan sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya, Penggugat telah menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 (objek sengketa) tersebut kepada Samsul Anam berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/2016 pada tanggal 10 Maret 2016. Oleh karena itu, Penggugat tidak memiliki kepentingan lagi dan telah terputus hubungan hukum dengan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 (objek sengketa) sejak dilakukannya jual beli dengan Samsul Anam tersebut ;

6. Bahwa berdasarkan fakta - fakta hukum tersebut, Penggugat telah jelas tidak memiliki kepentingan dan kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap pelaksanaan lelang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 atas nama Samsul Anam (objek sengketa). Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Gugatan Penggugat Salah Alamat ;

7. Bahwa pokok permasalahan dalam pokok perkara *a quo* adalah terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Samsul Anam (Tergugat I) dan Sunarti (Tergugat II) belum melunasi pembayaran jual beli atas objek sengketa (tanah dan bangunan SHM Nomor 2311) kepada Penggugat ;

8. Bahwa Tergugat V (KPKNL Surabaya) jelas - jelas tidak ada kaitannya dan tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat V (KPKNL Surabaya) jelas-jelas telah salah alamat, karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* adalah dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II belum melunasi pembayaran jual beli objek sengketa ;

9. Bahwa selain itu, dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo*, Tergugat V hanya bertindak sebagai perantara lelang sebagaimana kewajiban hukum Tergugat V yang diamanatkan dalam ketentuan hukum yang berlaku (pasal 7 Undang - Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 : 3) jo. pasal 13

Halaman 38 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK 27/2016) ;

10. Bahwa pasal 7 Undang - Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 : 3) menyatakan : “*Juru lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya untuk mengadakan penjualan umum di daerahnya*” ;

11. Bahwa selanjutnya Pasal 13 PMK 27/2016 menyatakan, “*Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang*” ;

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, Tergugat V tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Gresik (Tergugat I) atas objek sengketa *a quo*. Oleh karena itu, gugatan Penggugat yang ditujukan kepada KPKNL Surabaya (Tergugat V) yang hanya bertindak sebagai perantara lelang sesuai ketentuan hukum yang berlaku, jelas - jelas merupakan gugatan yang salah alamat (*error in persona*) ;

DALAM POKOK PERKARA

13. Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan termuat kembali ke dalam pokok perkara ini, serta Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang diakui secara tegas kebenarannya ;

Lelang Objek Sengketa *Aquo* Telah Sesuai Dengan Ketentuan Hukum Yang Berlaku dan Bukan Perbuatan Melawan Hukum ;

14. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang menyatakan bahwa lelang objek sengketa *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum ;

15. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1365 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, suatu perbuatan melawan hukum terdiri dari unsur - unsur:

- a. bertentangan dengan hukum ;
- b. adanya kesalahan dari pihak pelaku ;
- c. adanya kerugian bagi korban, dan ;

Halaman 39 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

16. Bahwa dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* sama sekali tidak terdapat unsur - unsur perbuatan melawan hukum tersebut. Bahwa lelang objek sengketa *a quo* telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang - undangan, sesuai dengan fakta - fakta hukum berikut :

- a) Bahwa objek sengketa *a quo* yang dilelang adalah sebidang tanah berikut segala sesuatu di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2311 atas nama Samsul Anam ;
- b) Bahwa objek sengketa *a quo* telah dijadikan barang jaminan utang oleh Samsul Anam (Tergugat I) dan Sunarti (Tergugat II) kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Gresik (Tergugat IV) dan telah dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Persetujuan Membuka Kredit Nomor 01 tanggal 2 Mei 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 798/2016 tanggal 2 Mei 2016, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 3984/2016 tanggal 10 Agustus 2016 ;
- c) Bahwa berdasarkan Surat Nomor B.864/KC/IX/KPR/03/2018 tanggal 13 Maret 2018 perihal Surat Peringatan I, Surat Nomor B.1130/KC/ IX/KPR/04/2018 tanggal 4 April 2018 perihal Surat Peringatan II, Surat Nomor B.1305/KC/IX/KPR/2018 tanggal 19 April 2018 perihal Surat Peringatan III, Samsul Anam (Tergugat I) selaku Debitur telah wanprestasi dalam membayar utangnya kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Gresik (Tergugat IV) ;
- d) Bahwa ketentuan Pasal 6 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) menyatakan : *"Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"* ;
- e) Bahwa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan tersebut, dikarenakan Samsul Anam (Tergugat I) selaku Debitur telah wanprestasi, maka objek sengketa *a quo* yang merupakan barang jaminan utang Samsul Anam (Tergugat I) kepada Tergugat IV yang telah diikat dengan Hak Tanggungan, dilelang oleh Tergugat IV dengan melalui perantara Tergugat V ;
- f) Bahwa Tergugat IV selaku Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atas objek sengketa *a quo* mengajukan pelaksanaan lelang objek

Halaman 40 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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

sengketa *a quo* kepada Tergugat V dengan Surat Nomor B.547/KC-IX/ADK/11/2018 tanggal 26 November 2018 ;

g) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 Undang - Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908 :

189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941 : 3) jo. Pasal 13 PMK 27/2016, Tergugat V tidak boleh

menolak permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat IV tersebut ;

h) Bahwa PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Gresik (Tergugat IV) selaku Penjual telah memberitahukan rencana pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* kepada Debitur / Tereksekusi (dalam hal ini Samsul Anam (Tergugat I)) melalui Surat Nomor B.1646/KC-IX/ADK/05/2019 tanggal 29 Mei 2019 ;

i) Bahwa selanjutnya pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* telah terlebih dahulu dilengkapi dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik Nomor 457/2019 tanggal 27 Juni 2019 ;

j) Bahwa Penjual (PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Gresik (Tergugat IV)) telah mengumumkan terlebih dahulu lelang objek sengketa *a quo* melalui Selebaran tanggal 29 Mei 2019 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan melalui Surat Kabar Harian Memorandum tanggal 13 Juni 2019 sebagai Pengumuman Lelang Kedua ;

k) Bahwa selanjutnya Pejabat Lelang telah membuatkan berita acara pelaksanaan lelang berupa Risalah Lelang Nomor 514/45/2019 tanggal 28 Juni 2019 atas pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* ;

17. Bahwa berdasarkan fakta - fakta hukum tersebut, lelang objek sengketa *a quo* nyata - nyata telah didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dan dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur lelang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, lelang objek sengketa *a quo* nyata - nyata bukan perbuatan melawan hukum ;

18. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 19 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan melelang objek sengketa *a quo* tidak dalam keadaan kosong (secara fisik masih dikuasai Penggugat) ;

19. Bahwa seandainya pun benar (*quod non*) objek sengketa *a quo* tidak dalam keadaan kosong (secara fisik masih dikuasai Penggugat) pada

Halaman **41** dari **47** Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat pelaksanaan lelang, lelang objek sengketa *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

20. Bahwa ketentuan pasal 200 ayat (11) *Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R.)* telah menyatakan, “Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya”;

21. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata pada angka 4 menyatakan :

“Pelelangan Hak Tanggungan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila Terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, apakah pemenang lelang dapat mengajukan eksekusi pengosongan secara langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri secara langsung atau harus melalui gugatan?” ;

“Pendapat Pleno : Permohonan langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, tanpa melalui gugatan” ;

22. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 514/45/2019 tanggal 28 Juni 2019, dalam pelaksanaan lelang objek sengketa *a quo* juga telah disampaikan terlebih dahulu kepada Peserta Lelang bahwa :

“Apabila tanah dan / atau bangunan yang akan dilelang ini berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli. Apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka Pembeli berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 200 HIR dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya” ;

23. Bahwa berdasarkan ketentuan - ketentuan hukum tersebut, lelang dapat dilakukan terhadap tanah dan bangunan yang tidak dalam keadaan kosong (berpenghuni), dan lelang tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Adapun untuk pengosongan setelah lelang selesai

Halaman 42 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan, Pembeli (Pemenang Lelang) dapat mengajukan permohonan langsung kepada Ketua Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, dalam hal seandainya benar (*quod non*) objek sengketa *a quo* tidak dalam keadaan kosong (secara fisik masih dikuasai Penggugat) pada saat pelaksanaan lelang, lelang objek sengketa *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum ;

Tuntutan Ganti Kerugian Penggugat Kepada Tergugat V Tidak Beralasan Hukum dan Sudah Sepatutnya Ditolak ;

24. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil pada posita dan petitum gugatan Penggugat yang menuntut ganti kerugian kepada Tergugat V. Bahwa tuntutan ganti kerugian Penggugat kepada Tergugat V tersebut sama sekali tidak beralasan hukum ;

25. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, ganti kerugian hanya dapat dimintakan sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak yang diminta untuk membayar ganti kerugian tersebut ;

26. Bahwa sebagaimana telah Tergugat V kemukakan di atas dengan berdasarkan pada fakta - fakta dan ketentuan hukum yang ada, lelang objek sengketa *a quo* bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum sama sekali. Oleh karena itu, tuntutan ganti kerugian yang dimintakan Penggugat kepada Tergugat V tidak beralasan hukum sama sekali, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menolaknya ;

27. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat V sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui antara Penggugat dan Tergugat V tidak terdapat hubungan hukum, sehingga tidak sepatutnya pula tuntutan ganti rugi dibebankan kepada Tergugat V ;

28. Bahwa selain itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988) telah menyatakan, "*Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna*" ;

Halaman 43 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat V tidak didukung dengan suatu perincian dan dasar hukum yang jelas sebagaimana yang disyaratkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 dan Putusan Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 tersebut. Oleh karena itu, sudah sepatutnya tuntutan ganti kerugian Penggugat ditolak seluruhnya ;

Maka berdasarkan fakta - fakta dan ketentuan hukum tersebut, Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat V ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi / jawaban pihak Tergugat - Tergugat tersebut maka Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya secara elektronik tertanggal 26 Maret 2020, dan atas Replik pihak Penggugat tersebut pihak Tergugat I, II, VI, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V masing - masing telah mengajukan Dupliknya secara elektronik tertanggal 2 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 s/d P-8;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat I, II dan VI telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.I,II,VI-1 s/d T.I,II,VI -2;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.III-1 s/d T.III-2;

Halaman 44 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

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 untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.IV-1 s/d T.IV-10;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat V telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T.V-1 s/d T.V-8;

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyampaikan Surat Permohonan Pencabutan atas perkara Gugatan No. 98/Pdt.G/2019/PN Gsk secara tertulis pada persidangan tanggal 12 Mei 2020 dengan alasan karena dalil gugatan tidak sempurna;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan Gugatan oleh Penggugat tersebut, Para Tergugat telah memberikan Jawabannya, maka pencabutan Gugatan oleh Penggugat tersebut harus mendapat persetujuan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat (Pasal 271, jo. Pasal 272 Reglement op de Rechtvordering);

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Tergugat tidak keberatan atas pencabutan Gugatan tersebut sedangkan Turut Tergugat sejak awal tidak pernah hadir dipersidangan atau menyuruh orang lain untuk dapat menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, maka permohonan pencabutan perkara tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan Gugatan tersebut dikabulkan, maka Hakim memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Gresik untuk mencoret dalam register perkara Perkara Gugatan No. 98/Pdt.G/2019/PN.Gsk. yang telah didaftarkan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena pencabutan Gugatan tersebut dikabulkan maka Penggugat berkewajiban membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini yang akan disebutkan didalam amar penetapan ini;

Memperhatikan, akan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 271, jo. Pasal 272 Reglement op de Rechtvordering (RV) dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N E T A P K A N :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat untuk mencabut perkara Perdata No. 98/Pdt.G/2019/PN.Gsk;

Halaman 45 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Gresik untuk mencoret perkara yang bersangkutan dari register perkara Perdata yang sedang berjalan;
3. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp.1.237.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Senin, tanggal 18 Mei 2020, oleh kami, Agung Ciptoadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H., dan Putu Mahendra, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 19 Mei 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota Putu Mahendra, S.H., M.H., dan Eni Martiningrum, S.E., S.H., M.H. dibantu oleh Warno, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, VI, Kuasa Tergugat III, dan Kuasa Tergugat IV, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat V dan Turut Tergugat.

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

PUTU MAHENDRA, S.H., M.H.

AGUNG CIPTOADI, S.H., M.H.

ENI MARTININGRUM, S.E., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

WARNO, S.H.

Perincian Biaya Perkara :

- | | | | | |
|-----------------------|--------------------------------|---|---------------------------------|--|
| 1. | PNBP Pendaftaran Gugatan ----- | : | Rp. | 30.000,00 |
| 2. | Biaya ATK ----- | : | Rp. | 75.000,00 |
| 3. | Biaya Panggilan ----- | : | Rp. | 1.020.000,00 |
| 4. | PNBP Panggilan ----- | : | Rp. | 80.000,00 |
| 5. | Redaksi ----- | : | Rp. | 20.000,00 |
| 6. | Materai ----- | : | Rp. | 12.000,00 |
| Jumlah : ----- | | : | Rp. 1.237.000,00 (satu - | |
| | | | | juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah); |

Halaman 46 dari 47 Halaman Penetapan Nomor 98/Pdt.G/2019/PN Gsk

