



PUTUSAN
Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DRS. ISMUNI, tempat lahir Kediri, tanggal 11 Januari 1966, umur 57 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Islam, warga Negara Indonesia, alamat Dusun Karangnongko, RT 007 / RW 002, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, status kawin Kawin, nomor kartu tanda penduduk 3515141101660002, dalam hal ini diwakili kuasanya 1. Endro Laksono, S.H., M.H., 2. Barlian Satya Dharma Siringoringo, S.H., Para Advokat dan Kurator yang berkantor di kantor *Advocate Endro Laksono & Co.*, beralamat di jalan Graha Asri Sukodono CC - 03, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, Email : andro.lawoffice@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;
Melawan;

1. **SIAMAH**, jenis kelamin Perempuan, alamat Dusun Karangnongko, RT 006 / RW 002, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, agama Islam, status kawin Kawin, kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **AGUS HARIYONO**, alamat Dusun Karangnongko, RT 006 / RW 002, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, agama Islam, status kawin Kawin, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat perkara;

Setelah membaca alat bukti surat dan mendengar keterangan Saksi kedua belah pihak;

Halaman 1 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sda



Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;
Tentang Duduknya Perkara:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 21 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo di bawah register perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sda, tanggal 22 September 2023, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan alasan alasan sebagai berikut:

Kompetensi diajukannya gugatan a quo;

Pengadilan Negeri Sidoarjo memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

1. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan a quo berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") tentang pengadilan negeri mana yang berwenang memeriksa dan mengadili atau sesuai dengan penerapan Kompetensi Relatif, yang secara lengkap Penggugat kutip sebagai berikut:

(1) "Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya".

2. Lebih lanjut, merujuk Pasal 142 ayat 5 RBG, yang kami kutip sebagai berikut:

(5) "Dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan Penggugat";

3. Bahwa tempat tinggal/domisili Para Tergugat dan yang menjadi obyek gugatan adalah berupa tanah yang letaknya ada di Kabupaten Sidoarjo maka Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat pada Pengadilan Negeri Sidoarjo adalah telah tepat dan sesuai dengan pengaturan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBG, sehingga Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara a quo;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat memohon agar kiranya yang mulia majelis hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa,

Halaman 2 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sda



mengadili, dan memutus perkara a quo untuk selanjutnya dapat menyatakan berwenang untuk menerima, memeriksa, dan mengadili perkara a quo;

Legal standing dan kepentingan Penggugat;

4. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Desa Pekarungan, Kelurahan Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kota Sidoarjo, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1660, tanggal 16 April 2003, berdasarkan Surat Ukur No. 1410/1406/2002, tanggal 19 Desember 2002, seluas 295 meter persegi, atas nama Drs. Ismuni (Penggugat). Bahwa untuk mempermudah penyebutan mohon tanah tersebut di atas disebut tanah obyek sengketa, *vide* (bukti P.1);
5. Bahwa Penggugat memiliki tanah obyek sengketa tersebut sudah sejak tahun 2021 berdasarkan atas hak yang sah menurut hukum yaitu :
 - 5.1. Akta jual beli nomor 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo, Sriwati, S.H., M.Hum. khususnya berkaitan dengan tindakan hukum untuk melakukan penjualan obyek tanah dari Ferdi Anwar (Penjual) kepada Penggugat;
6. Bahwa akta jual beli nomor 174/2021, tanggal 22 Juni 2021 yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Sriwati, S.H., M.Hum., selaku Notaris di Sidoarjo tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1457 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan “sehingga Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib diberikan perlindungan hukum;
Perlu Penggugat tegaskan bahwa akta jual beli nomor 174, tanggal 22 Juni 2021 yang telah dibuat dan ditandatangani dihadapan Sriwati, S.H., M.Hum, selaku Notaris di Sidoarjo tersebut, juga merupakan “ *authentic acte* “, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : “suatu akte otentik ialah suatu akte yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akte dibuatnya ” dan sebagai akibat hukumnya berdasarkan Pasal 1870 KUH-Perdata akte otentik tersebut merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya;

Halaman 3 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sid



Dan, mengingat bahwasannya perikatan/jual beli tersebut juga telah dilakukan pembayaran kepada Penjual pada tanggal 22 Juni 2021, *vide* (bukti P.2);

7. Bahwa perolehan hak atas tanah Penggugat diperoleh melalui proses peralihan hak yang sah berdasarkan hukum, mengacu pada proses tata cara peralihan hak atas tanah, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hukum agraria yang dilaksanakan secara tunai / kontan, terang dan riil (Boedi Harsono, hukum agraria indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, hukum tanah nasional jilid I, Jakarta: Djambatan 2003, hal. 333), sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 584 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa:

" Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan (pendakuan), karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun surat wasiat dan dengan penunjukan maupun penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu ",

Junctis ketentuan pasal 1457, pasal 1458, pasal 1957 KUH-Perdata

Para Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;

8. Bahwa saat ini tanah obyek sengketa ditempati dan dihuni oleh Para Tergugat dan sejak obyek sengketa beralih ke Penjual (Ferdinand Anwar) sebagai pemenang lelang berdasarkan kutipan risalah lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur KPKNL Sidoarjo No. 939/2012 tanggal 05 Oktober 2012 sampai beralih ke Penggugat memiliki tanah obyek sengketa secara sah menurut hukum hingga gugatan ini diajukan tidak pernah Penggugat memberi izin atau persetujuan kepada Para Tergugat untuk menempati / menghuni tanah obyek sengketa; *vide* (bukti P.3)
9. Bahwa selain Penggugat tidak memberi ijin/persetujuan penghunian / penempatan tanah obyek sengketa kepada Para Tergugat, bahkan Para Tergugat telah diperingati oleh Penjual (Ferdinand Anwar) sebagai pemenang lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur KPKNL Sidoarjo No. 939/2012 tanggal 05 Oktober 2012 dengan mengirimkan somasi yang intinya meminta kepada Para Tergugat

Halaman 4 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN. Sda



untuk sesegera dan secepat dimungkinkan untuk meninggalkan dan tidak lagi menguasai obyek tanah dan bangunan terkait yang bukan menjadi hak milik lagi Para Tergugat;

10. Bahwa oleh karena sejak memiliki tanah obyek sengketa hingga gugatan ini diajukan, Penggugat tidak pernah memberi izin atau persetujuan kepada Para Tergugat maupun kepada siapapun untuk menempati/menghuni tanah obyek sengketa, maka secara atau demi hukum penempatan/penghuni tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat maupun siapapun pihak yang menempati/menghuni tanah objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa selain Para Tergugat menempati/menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa tersebut kepada orang lain berupa rumah kost;
12. Merujuk pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang kami kutip sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
13. Lebih lanjut, menurut Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah sebagai berikut:
 - 13.1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 - 13.2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 - 13.3. Ada kerugian;
 - 13.4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 - 13.5. Adanya kesalahan (schuld);
14. Maka, jika dihubungkan dengan gugatan aquo perbuatan Para Tergugat yang menempati/menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
 - 14.1. Adanya Perbuatan : Tindakan Tergugat telah menempati/menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa;

Halaman 5 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sdr



- 14.2. Perbuatan itu harus melawan hukum : menempati/menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa tanpa ijin / persetujuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan prinsip kepatutan berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara;
- 14.3. Ada kerugian : Penggugat mengalami kerugian materil dan immateril dikarenakan Penggugat tidak bisa menikmati dan atau memanfaatkan tanah obyek sengketa sebagai akibat dari ulah Para Tergugat;
- 14.4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian, Tergugat telah menempati/menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa sehingga Penggugat mengalami kerugian karena seharusnya Penggugat bisa menyewakan tanah objek sengketa sendiri dan tentunya mendapatkan hak sewa berupa uang sewa;
- 14.5. Adanya kesalahan, Tergugat melakukan kesalahan dengan menempati / menghuni dan menyewakan kepada orang lain yang bukan menjadi hak miliknya;
15. Bahwa oleh karena penempatan/penghunan dan menyewakan tanah objek sengketa kepada orang lain oleh Para Tergugat maupun siapapun pihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka patut secara demi hukum kepada Para Tergugat maupun siapapun pihak yang menghuni/menempati tanah obyek sengketa tanpa ijin/persetujuan dari Penggugat dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa bila perlu dengan bantuan alat Negara sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
16. Oleh karena gugatan Para Penggugat dilandasi dengan bukti-bukti otentik, bukti-bukti yang sah dan berdasar hukum sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 180 HIR, maka mohon putusan ini untuk dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, sudilah kiranya majelis hakim pemeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan keberadaan Surat-Surat dan Akta-Akta:
 - 2.1. Akta Jual Beli No. 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo Sriwati, S.H., M.Hum.;

Halaman 6 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/Pk. Sda



Adalah sah, berdasar hukum dan tidak melanggar hukum baik dalam kedudukan dan keberadaan dari surat dan akta-akta otentik a quo sesuai Pasal 1868 KUH-Perdata;

3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atau tanah obyek sengketa sesuai dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1660, tanggal 16 April 2003, berdasarkan Surat Ukur No. 1410/1406/2002, tanggal 19 desember 2002, seluas 295 meter persegi, atas nama Drs. Ismuni (Penggugat);
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang;
5. Menyatakan secara hukum bahwa penempatan/penghunian tanah objek sengketa oleh Para Tergugat maupun siapapun adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat maupun siapapun pihak yang menempati atau menghuni tanah obyek sengketa tanpa ijin atau persetujuan dari Penggugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa bila perlu dengan alat negara sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*iut voerbaar bij vooraad*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan pihak Penggugat datang menghadap kuasanya bernama 1. Endro Laksono, S.H., M.H., 2. Barlian Satya Dharma Siringoringo, S.H., Para Advokat dan Kurator yang berkantor di kantor *Advocate Endro Laksono & Co.*, beralamat di jalan Graha Asri Sukodono CC - 03, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, Email : endro.lawoffice@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2023, sedang untuk Para Tergugat datang menghadapkan kuasanya bernama 1. Indra Setiawan, S.T., S.H., M.H., 2. Abdullah Zaini, S.H., 3. Junasril Agus, S.H., dan 4. Reza Crisurjo Broto, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di kantor hukum "yayasan bantuan hukum pelopor" alamat di jalan raya tunjungan nomor 100 kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 September 2023;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dilanjutkan, Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian terhadap kedua belah pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016,

Halaman 7 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sda



tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Heru Dinarto, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Nopember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isi tetap dipertahankan oleh Kuasa Penggugat dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 28 Nopember 2023, yang isinya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa menghemat penyebutan maka untuk selanjutnya dan seterusnya Tergugat I dan Tergugat II disebut Para Tergugat;
2. Bahwa sebelum Para Tergugat menjawab seluruh dalil-dalil dari gugatan Penggugat, Para Tergugat memohon izin kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menjelaskan awal permasalahan yang terjadi pada perkara *a quo* yang saat ini sedang disidangkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo, awal dari permasalahan ini terjadi Para Tergugat telah ditipu atau dibohongi oleh teman dari Tergugat II yaitu sdr. Parlin Marpaung, dimana sdr. Parlin Marpaung meminta tolong bantuan dari Para Tergugat untuk mencarikan bantuan modal usaha, dengan meminta kepada Para Tergugat untuk mengajukan pinjaman ke Bank yang mana sdr. Parlin Marpaung pun bertanggung jawab untuk seluruhnya terkait pinjaman tersebut akan tetapi faktanya sdr. Parlin Marpaung sama sekali bertanggung jawab atas pinjaman dan sekarang sdr. Parlin Marpaung pun menghilang, Para Tergugat pun sampai sekarang masih mencari keberadaan dari sdr. Parlin Marpaung untuk meminta pertanggung jawabannya;
3. Bahwa akibat dari perbuatan sdr. Parlin Marpaung yang tidak bertanggung jawab atas pinjaman tersebut, Para Tergugat bersedia bertanggung jawab atas pinjaman pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo dimana secara faktanya dana atau hasil pinjaman itu semua dinikmati oleh sdr. Parlin Marpaung;
4. Bahwa Para Tergugat mau tidak mau harus bertanggung jawab dengan membayar angsuran pinjaman tersebut kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo meskipun dana pinjaman tersebut sama sekali Para Tergugat tidak memakai atau menikmatinya, akan tetapi dimana faktanya oleh pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo objek jaminan milik Para Tergugat (yang dahulu sebelum balik kepemilikan)

Halaman 8 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sda



- tetap diajukan lelang kepada KPKNL Sidoarjo untuk diajukan lelang;
5. Bahwa dari uraian penjelasan tersebut di atas secara jelas dimana Para Tergugat merupakan sebagai korban sdr. Parlin Marpaung (teman Tergugat II) dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo, dan sekarang permasalahan ini disidangkan di Pengadilan Negeri Sidoarjo;
 6. Bahwa meskipun objek *a quo* sudah berbalik status kepemilikannya akan tetapi awal permasalahan yang sampai dengan objek *a quo* berbalik status kepemilikan seluruhnya telah di uraikan oleh Para Tergugat pada poin di atas, karena dimana objek *a quo* tersebut merupakan hak milik dari Tergugat I (istri sah dari Tergugat II) sebagaimana dalam SHM dahulu objek *a quo*;
 7. Bahwa kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk sangat bisa memahami posisi Para Tergugat sekarang, karena secara jelas bahwasanya objek *a quo* tersebut merupakan tempat tinggal dari Para Tergugat serta Para Tergugat sudah menempati objek *a quo* sudah bertahun tahun, serta di objek *a quo* tersebut yang tinggal bukan hanya Para Tergugat saja melainkan ada anak-anak, menantu dan cucu dari Para Tergugat serta usaha dari Para Tergugat yaitu rumah kost yang sudah didirikan oleh Para Tergugat sejak tahun 2001 jauh sebelum adanya perkara *a quo*;

Dalam *eksepsi*;

Gugatan kurang pihak;

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo sebagai pihak yang menerima jaminan serta pihak yang mengajukan lelang objek *a quo* tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *Aquo*, dimana jelas pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo masuk sebagai pihak, akan membuat jelas permasalahan yang terjadi serta mengetahui dimana Para Tergugat telah bertanggung jawab atas pinjaman tersebut meskipun secara faktanya dana pinjaman tersebut tidak dinikmati atau digunakan oleh Para Tergugat tetapi oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo tetap diajukan lelang kepada KPKNL Sidoarjo, oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka gugatan Penggugat patut dikesampingkan dan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Bahwa Para Tergugat merasa Penggugat di dalam gugatannya tidak ada melibatkan atau memasukkan Sdri. Kartina Sukawati sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, karena Sdri. Kartina Sukawati yang merupakan pembeli

Halaman 9 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sdoj



objek a quo dari Sdr. Fredi Anwar yang sebagaimana surat somasi yang pernah dilayangkan oleh Sdri. Kartina Sukawati kepada Para Tergugat, dalam dalil gugatan Penggugat hanya mendalilkan pembelian objek a quo dengan Sdr. Fredi Anwar tanpa ada menyebutkan maupun menjelaskan seluruhnya secara detail. Seharusnya Penggugat memasukkan Sdri. Kartina Sukawati sebagai pihak untuk membuat jelas permasalahan yang terjadi, maka oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka gugatan Penggugat patut dikesampingkan dan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara;

1. Bahwa untuk singkatnya maka apa yang telah Para Tergugat uraikan dalam eksepsi diatas dan jawaban dianggap terulang kembali dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali dalil-dalil gugatan Penggugat yang diakui kebenarannya;
3. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat pada halaman 4 poin No. 9, karena Para Tergugat merasa tidak pernah menerima somasi atau peringatan dari Sdr. Fredi Anwar selaku pemenang lelang yang sebagaimana disebutkan dalam Gugatan a quo, namun faktanya Tergugat I menerima somasi atau peringatan dari Sdri. Kartina Sukawati tertanggal 03 Agustus 2020 dimana Sdri. Kartina Sukawati selaku pembeli objek a quo dari Fredi Anwar, sehingga dalil gugatan Penggugat mengandung kesalahan yang tidak sesuai fakta dan sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat pada halaman 5 poin No. 11, karena Penggugat mendalilkan Para Tergugat menyewakan objek sengketa tersebut kepada orang lain berupa rumah kost, dalil tersebut merupakan dalil yang salah dan keliru dimana Penggugat yang tidak lain adalah tetangga dan sama satu jamaah musolla dari Para Tergugat dimana secara jelas Penggugat mengetahui dengan pasti bahwasanya di atas objek a quo tersebut oleh Para Tergugat telah mendirikan rumah kost sejak tahun 2001 dan itu jauh ada permasalahan ini, karena secara jelas Para Tergugat merupakan pemegang hak milik dari SHM objek a quo;
5. Bahwa Para Tergugat merasa keberatan dalil gugatan Penggugat pada halaman 5 Poin No. 14, dimana secara faktanya Para Tergugat telah mendirikan atau membuat rumah kost sejak tahun 2001 itu jauh sebelum adanya permasalahan ini, dan Para Tergugat selama ini sudah tinggal atau

Halaman 10 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sdr.



menempati objek *a quo* tersebut sudah bertahun lamanya. Serta kerugian yang disebutkan dalam dalilnya sangatlah tidak sesuai atau menimpang karena secara faktanya Para Tergugat telah menempati maupun tinggal di objek *a quo* sudah bertahun tahun lamanya dan serta SHM sebelum berbalik menjadi Penggugat SHM tersebut adalah milik dari Tergugat I yang tidak lain merupakan istri sah dari Tergugat II;

6. Bahwa perlu diketahui dalam perkara *a quo*, dimana Para Tergugat ini merupakan sebagai korban dari tidak adanya pertanggung jawaban Sdr. Parlin Marpaung terkait dengan jaminan SHM objek *a quo* yang ada di PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo, dan karena objek *a quo* tersebut merupakan milik dari Tergugat I maka Para Tergugat sempat mendatangi PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo untuk menjelaskan semuanya dan meminta keringanan, Para Tergugat pun diminta oleh Wakil Pimpinan dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo untuk tetap membayar semampunya, dikarena mendapatkan merasa mendapatkan persetujuan langsung dari Wakil Pimpinan PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo Para Tergugat pun tetap membayar angsuran pinjaman tersebut agar objek *a quo* tidak dilelang, akan tetapi faktanya oleh PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo objek *a quo* diajukan lelang ke KPKNL Sidoarjo, maka dari itu secara jelas juga Para Tergugat juga merupakan korban dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo;
7. Bahwa beberapa dari dalil posita gugatan Penggugat tanggal 21 September 2023 sama sekali tidak sesuai dengan faktanya, dimana terlihat dalam penyusunan gugatan Penggugat sama sekali tidak cermat serta tidak teliti dan terkesan tergesah-gesah, oleh karena itu Para Tergugat merasa gugatan Penggugat dalam hal ini untuk syarat materiil tidak sempurna atau tidak sesuai yang sebagaimana Pasal 8 ayat 3 RV (*Rglement of de Rechtsvordering*);

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut daiatas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi;

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara;

Halaman 11 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sda



1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Atau

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Kuasa Para Tergugat, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Replik pada persidangan tanggal 05 Desember 2023, sebagai berikut:

Dalam *eksepsi*;

Eksepsi Para Tergugat atas gugatan Penggugat kurang pihak;

1. Bahwa Penggugat menolak keras terhadap dalil *eksepsi* Para Tergugat (hal 3) yang intinya menyatakan :

" karena pihak PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo sebagai pihak yang menerima jaminan serta pihak yang mengajukan lelang obyek *a quo* dan Sdri Kartina Sukawati yang merupakan pembeli obyek *a quo* dari Sdr. Fredi Anwar maka oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak maka gugatan penggugat patut dikesampingkan dan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima";

Perlu kami sampaikan dan tegaskan disini bahwa selama ini Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum dengan subyek hukum yang namanya PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo dan Sdri Kartina Sukawati sebagaimana yang didalilkan Para Tergugat;

2. Bahwa Penggugat memiliki tanah obyek sengketa tersebut sudah sejak tahun 2021 berdasarkan atas hak yang sah menurut hukum yaitu :

Akta Jual Beli No. 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo, Sriwati, S.H., M.Hum. khususnya berkaitan dengan tindakan hukum untuk melakukan penjualan obyek tanah dari Ferdi Anwar (penjual) kepada Penggugat;

Sehingga mana mungkin subyek hukum PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo dan Sdri Kartina Sukawati bisa di tarik sebagai subyek hukum yang dalam hal ini sebagai Tergugat bila keberadaannya tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;

3. Bahwa ketidaksesuaian dan pemutar-balikan dalil-dalil *eksepsi* serta dalil-dalil jawaban Para Tergugat, justru membuat dalil-dalil yang disampaikan menjadi kabur dan ambigu (*duidelijk*) dan menjadi fakta pembenar serta sempurna bagi Penggugat, khususnya bagi Yang Mulia Majelis pemeriksa perkara untuk menyatakan dalil-dalil Para Tergugat secara nyata *obscure*,

Halaman 12 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sda



tidak berdasar dan dibuat-buat, sehingga patut dan wajib untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara;

Bahwa apa yang dikemukakan dalam *eksepsi* di atas secara *mutatis-mutandis* merupakan satu kesatuan rangkaian sanggahan dan penolakan atas seluruh dalil-dalil jawaban Para Tergugat yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini.

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil gugatannya dan tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Tergugat, karena tidak benar dan tidak berdasar, kecuali hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya akan dituangkan oleh Penggugat dalam Replik ini secara jelas dan tegas;
2. Bahwa Penggugat *menolak dengan tegas dan keras* terhadap dalil jawaban Para Tergugat pada poin 3 hingga 7 yang pada intinya:
 - 2.1. Poin 3, Para Tergugat menyatakan tidak pernah menerima somasi atau peringatan;
 - 2.2. Poin 4 dan 5, Para Tergugat tidak menyewakan obyek *a quo* tersebut kepada orang lain berupa rumah kost dikarenakan Para Tergugat telah mendirikan atau membuat rumah kost sejak tahun 2001 hingga saat ini;
 - 2.3. Poin 6, Para Tergugat adalah korban dari tidak adanya pertanggung jawaban Sdr. Parlin Marpaung terkait dengan jaminan SHM obyek *a quo* yang ada di PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo;
 - 2.4. Poin 7, dalil-dalil posita gugatan Penggugat sama sekali tidak sesuai dengan faktanya, dimana terlihat dalam penyusunan gugatan Penggugat sama sekali tidak cermat serta tidak teliti dan terkesan tergesah-gesah;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil bahasa jawaban Para Tergugat yang pada intinya sebagai tersebut di atas (poin 2) adalah menyesatkan dan mengingkari fakta karena:
 - 3.1. Sesuai fakta hukum dan telah diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya bahwa obyek *a quo* yang dahulu dimiliki Para Tergugat pernah di jaminkan kepada PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo terkait hubungan hukum yang dalam ini adalah perjanjian kredit / hutang piutang dan akibat dari Para Tergugat wanprestasi (telah jatuh tempo dan dapat ditagih bahkan sudah disomasi) akhirnya pihak

Halaman 13 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PK Sda



PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo mengajukan lelang Ke KPKNL Sidoarjo;

- 3.2. Bahwa sesuai fakta hukum dan telah diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya bahwa pemenang lelang terkait obyek *a quo* yang dilakukan oleh PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo adalah Ferdi Anwar;
- 3.3. Bahwa terlepas siapapun yang melakukan somasi terhadap Para Tergugat maka tidak bisa dipungkiri lagi oleh Para Tergugat bahwa somasi tersebut dilakukan guna memberikan informasi dan peringatan kepada Para Tergugat kalau terkait obyek *a quo* Para Tergugat sudah tidak lagi mempunyai hak kepemilikan dikarenakan sudah berpindah kepemilikannya baik kepada pihak lain secara sah berdasarkan hukum dan telah dilakukan balik nama secara administrasi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo;
- 3.4. Bahwa terkait dalil jawaban Para Tergugat poin 4 dan 5 telah sangat jelas terbukti dan menjadi fakta persidangan setiap dan seluruh fakta hukum mengenai perbuatan Para Tergugat yang menempati / menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek *a quo* / obyek sengketa dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dikemukakan, telah diuraikan, dan telah didalilkan oleh Penggugat pada Angka 14 posita gugatan Penggugat, sebagai berikut:
 - 3.4.1. Adanya perbuatan tindakan Tergugat telah menempati / menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa;
 - 3.4.2. Perbuatan itu harus melawan hukum menempati / menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek sengketa tanpa ijin / persetujuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan prinsip kepatutan berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdara;
 - 3.4.3. Ada kerugian Penggugat mengalami kerugian materil dan immateril dikarenakan Penggugat tidak bisa menikmati dan atau memanfaatkan tanah obyek sengketa sebagai akibat dari ulah Para Tergugat;
 - 3.4.4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian Tergugat telah menempati / menghuni tanah objek sengketa dan menyewakan obyek

Halaman 14 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PK. Sda



sengketa sehingga Penggugat mengalami kerugian karena seharusnya Penggugat bisa menyewakan tanah objek sengketa sendiri dan tentunya mendapatkan hak sewa berupa uang sewa;

3.4.5. Adanya kesalahan Tergugat melakukan kesalahan dengan menempati / menghuni dan menyewakan kepada orang lain yang bukan menjadi hak miliknya;

3.5. Bahwa terkait dalil jawaban Para Tergugat poin 6 adalah suatu bentuk pengingkaran dan penyangkalan atas fakta hukum yang ada dan kebenaran yang terjadi dan sebaliknya Para Tergugat mendalilkan bahwa Para Tergugat sebagai korban;

Sehingga Para Tergugat menempati tanah tersebut adalah sah dan tidak melawan hukum maka timbul pertanyaan balik dari kami Penggugat yaitu:

Bukti apa yang saat ini dimiliki Para Tergugat ???, mengapa dan kenapa Para Tergugat dengan congkak, beritikad buruk dan arogannya berusaha mendakui serta berusaha untuk memiliki hak-hak yang sudah bukan menjadi miliknya ???;

Mohon Para Tergugat buktikan pada persidangan berikutnya (agenda alat bukti);

3.6. Bahwa terkait dalil jawaban Para Tergugat poin 7, perlu kami sampaikan dan tegaskan disini bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah jelas yaitu gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), dimana dalam gugatan Penggugat sudah mendasarkan pada unsur-unsur dan kaidah pelanggaran hukum yang sudah dilakukan Para Tergugat dengan menempati / menghuni tanah tanpa dasar alas hak dan tanpa izin atau persetujuan dari Penggugat sebagaimana disajikan dalam dalil-dalil gugatan, sehingga dalil-dalil gugatan Penggugat bukanlah gugatan yang tidak sesuai dengan faktanya, dimana terlihat dalam penyusunan gugatan Penggugat sama sekali tidak cermat serta tidak teliti dan terkesan tergesah-gesah !!!;

4. Bahwa dengan didasarkan pada argumen di atas yang telah dapat membuktikan pelanggaran hukum Para Tergugat yang tidak mungkin disangkal dalam hukum maka mohon agar yang mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Pengadilan Negeri Sidoarjo berkenan menjatuhkan dan menetapkan amar putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi, *uit voorbaat bij vooraad*;

Halaman 15 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sda



Berdasarkan dalil-dalil yang tertuang dan disampaikan Penggugat di atas, maka kami mohon kepada yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara pada Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar petitum putusan sebagai berikut:

Dalam *eksepsi*:

1. Menolak dan / atau menyatakan tidak dapat diterima seluruh dalil-dalil dan pengajuan *eksepsi* Para Tergugat;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan keberadaan surat-surat dan akta-akta :
 - 2.1. Akta jual beli No. 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo SRIWATI, S.H., M.Hum.;Adalah sah, berdasar hukum dan tidak melanggar hHukum baik dalam kedudukan dan keberadaan dari surat dan akta-akta otentik a quo sesuai Pasal 1868 KUH-Perdata;
 3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atau tanah obyek sengketa sesuai dengan sertifikat hak milik (SHM) No. 1660, tanggal 16 April 2003, berdasarkan surat ukur No. 1410/1406/2002, tanggal 19 Desember 2002 , seluas 295 m², atas nama Drs. Ismuni (Penggugat);
 4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang;
 5. Menyatakan secara hukum bahwa penempatan / penghunian tanah objek sengketa oleh Para Tergugat maupun siapapun adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 6. Menghukum Para Tergugat maupun siapapun pihak yang menempati atau menghuni tanah obyek sengketa tanpa ijin atau persetujuan dari Penggugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa bila perlu dengan alat negara sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
 7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (*uit voerbaar bij vooraad*);
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Menimbang, bahwa terhadap Replik Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 12 Desember 2023 yang isinya sebagaimana dalam Duplik Para Tergugat;

Halaman 16 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sda



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca jawaban dari Para Tergugat, Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan *eksepsi* perihal gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa pasal 136 *Herzien Indonesis Reglement (HIR)* "eksepsi atau tangkisan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat kecuali tentang suatu hal yang hakim tidak berwenang tidak dapat dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, tetapi harus dibicarakan dan diputus secara bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat bukan perihal hakim tidak berwenang mengadili baik secara absolut maupun secara relatif maka Majelis Hakim akan memutus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat, maka berdasar ketentuan pasal 163 *Herziene Indonesis Reglement (HIR)*, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya, Kuasa Penggugat, mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy sertipikat hak milik nomor 1660, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, tanggal 16 April 2003, surat ukur tanggal 19-12-2002, Nomor 1410/1406/2002, luas 295 M2, atas nama pemegang hak, terakhir drs. Ismuni, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy akta jual beli nomor 174/2021 tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah Sriwati, S.H., M.H., antara doktorandus Ismuni (kuasa penjual dari Ferdi Anwar) dengan doktorandus Ismuni (pembeli), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy risalah lelang nomor 939/2012, tanggal 5-10-2012, yang dibuat oleh Rizcka Adhitama pejabat lelang kelas I kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang Sidoarjo, pembeli lelang Ferdi Anwar, harga barang Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy akta pemberian hak tanggungan 438/2010, tanggal 22 Nopember 2010 atas nama Siamah (pemberi hak tanggungan) dapat persetujuan dari Agus Hariyono (suami), doktoranda Emmy Dewayanti, direktur utama PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha (penerima hak tanggungan), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-4;

Halaman 17 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/Pk.Sda



5. Fotocopy surat nomor 684/ABCA/VII/11, tanggal 23 Juli 2011, perihal peringatan ke-1, dari PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha kepada Agus Hariyono, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy surat nomor 697/ABCA/VII/11, tanggal 20 Agustus 2011, perihal peringatan ke-2, dari PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha kepada Agus Hariyono, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy surat nomor 719/ABCA/X/11, tanggal 25 Oktober 2011, perihal pemberitahuan, dari PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha kepada Agus Hariyono, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-7;

Terhadap bukti surat tersebut, Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah yaitu:

Saksi 1. Happy Joko Astono, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang ada di Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa obyek sengketa sekarang ditempati Para Tergugat;
- Bahwa tanah yang ditempati Para Tergugat dulu asalnya Para Tergugat beli dari bu Lilik;
- Bahwa awalnya tanah sengketa milik pak Adikun, lalu dibangun mushollah milik bu Lilik dan terakhir milik Pak Ismuni;
- Bahwa Saksi tahu kalau mushollah milik bu Lilik, ketika mushollah dibangun tetapi sudah dibeli Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu bu Lilik membeli tanah kepada pak Adikun;
- Bahwa Tergugat I Siamah dengan Tergugat II Agus Hariyono adalah suami istri;
- Bahwa yang saksi ketahui masalah antara Penggugat dan Tergugat I adalah masalah mushollah mereka saling memiliki;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa tidak tahu yang sekarang menguasai tanah mushollah;

Halaman 18 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/11 Sda



- Bahwa dulu tanah mushollah dari pak Adikun;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I tetangga;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau pak Adikun pernah menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah Tergugat I ada sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu dasar dari Tergugat I memiliki mushollah;
- Bahwa Saksi tahu kalau mushollah milik pak Ismuni dari Pak Agung Semarang waktu itu Saksi disodori lembaran hasil pemenang lelang, bahwa tanah sengketa pada tahun 2021 telah dilelang dan dimenangkan oleh orang Jombang kemudian dijual kepada pak Ismuni ;
- Bahwa yang membeli tanah mushollah pak Ismuni, memakai uang pak Ismuni dan uang kas mushollah sertifikatnya atas nama pak Ismuni;
- Bahwa pak Adikun dan bu Siamah bertetangga;
- Bahwa pak Adikun mempunyai keturunan 2 (dua) anak laki-laki yaitu Budi dan Zainudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau kedua anak pak Adikun mempunyai hutang di Bank;
- Bahwa setahu Saksi batas - batas tanah mushollah, sebelah barat dengan tanah bu Siamah, sebelah timur dengan Saksi sebelah utara dengan tempat bu Siamah, batas sebelah selatan dengan jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau pak Adikun pernah wakaf tanah untuk mushollah;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertanya kepada pak Adikun perihal tanah mushollah;
- Bahwa setahu Saksi pak Adikun tinggal di dusun Karangnongko, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sejak sekitar tahun 1996 / 1997;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengecek kebenaran kalau pak Ismuni pernah menang lelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau bu Siamah pernah mempunyai hutang dengan jaminan tanah mushollah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau pernah ada mediasi antara pak Ismuni dengan bu Siamah;
- Bahwa tidak ada lagi yang Saksi terangkan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Saksi 2. Samin, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PJ Sda



- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Tergugat I Siamah dan Tergugat II Agus Hariyono adalah suami istri;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat dan Para Tergugat bersengketa masalah tanah yang terletak di RT 06, Dusun Karangnonggko, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa batas – batas tanah sengketa:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Happy;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah dulu milik Suharno;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tidak tahu nama pemiliknya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan aspal;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama pemilik tanah disebelah utara tanah yang ditempati bu Siamah;
- Bahwa di sebelah Selatan rumah yang ditempati bu Siamah ada mushollah;
- Bahwa mushollah terletak di sebelah Selatan rumah yang ditempati bu Siamah dan di Utara jalan aspal;
- Bahwa tanah sengketa yang dibangun untuk mushollah sekitar 18 (delapan belas) meter persegi;
- Bahwa tanah yang ditempati mushollah tidak menjadi sengketa tetapi tanah yang ada rumah yang ditempati Para Tergugat;
- Bahwa tanah yang ada rumah yang ditempati Para Tergugat sudah dibeli oleh mushollah, yang beli pak Ismuni atas nama Ta'mir mushollah karena pak Ismuni bendahara mushollah;
- Bahwa mushollah dibangun di atas tanah wakaf dari orang tua pak Ardikun
- Bahwa tanah sengketa oleh Ardikun pernah dijual kepada orang lain selanjutnya oleh orang itu dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi pada waktu Ardikun jual tanah, tanah tersebut belum bersertipikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu Lilik membeli tanah kepada Ardikun;
- Bahwa Saksi tahu dari pak Agung orang Semarang bahwa pada tahun 2021 tanah sengketa pernah di lelang dimenangkan oleh orang Jombang, kemudian dibeli oleh pak Ismuni dengan harga Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah);

Halaman 20 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN.Sda



- Bahwa pembelian tanah sengketa untuk pengembangan kegiatan mushollah, PAUD dan TPQ tetapi yang membeli atas nama pak Ismuni;
- Bahwa uang pembelian tanah sengketa memakai milik Saksi Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), sebagian uang milik pak Ismuni sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan uang kas mushollah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu ukuran tanah sengketa yang ditempati Siamah;
- Bahwa tanah sengketa sudah dibeli oleh pak Ismuni;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Pekarungan sejak tahun 1990 an;
- Bahwa Saksi tidak tahu nama orang yang bersengketa dengan bu Siamah pada tahun 2018;
- Bahwa bu Siamah pernah ada sengketa tanah karena tanahnya berkurang 36 (tiga puluh enam) meter persegi dan masuk ke mushollah;
- Bahwa sengketa tanah bu Siamah dengan mushollah sampai sekarang belum terselesaikan;
- Bahwa Tergugat I pernah membeli sebagian tanah milik Suharno;
- Bahwa tanah yang dibangun rumah oleh Tergugat I sebagian dibeli dari Suharno dan sebagian dibeli dari Lilik;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ardikun dan Lilik karena Saksi orang pendatang;
- Bahwa sejak Saksi menjadi tetangga Siamah, Siamah sudah mempunyai tempat kost;
- Bahwa Saksi tahu kalau tanah sengketa bukan milik Siamah dari Bank Artha dan pemenang lelang;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan orang yang bernama Kartina Sukmawati;
- Bahwa tidak ada lagi yang Saksi terangkan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan alat buki surat berupa:

1. Fotocopy sertipikat hak milik nomor 1660, Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, Propinsi Jawa Timur, tanggal 16 April 2003, surat ukur tanggal 19-12-2002, Nomor 1410/1406/2002, luas 295 M2, atas nama pemegang hak terakhir PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha, diberi materai cukup, tanpa pembanding, diberi tanda T.I, T.II-1;

Halaman 21 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PK.Sda



2. Fotocopy surat keterangan usaha nomor 470/32/404.7.10.2/2010, tanggal 17 September 2010, atas nama Agus Hariyono dari Kepala Desa Pekarungan, diberi materai cukup, tidak ada aslinya fotocopy dari fotocopy diberi tanda bukti T.I, T.II-2;
3. Fotocopy kartu angsuran PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha Sidoarjo, tanggal 22-11-2012, atas nama Agus Hariyono, norek. 130-04-00125, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-3;
4. Fotocopy surat pernyataan tanggal 22 Nopember 2010, dari Parlin Marpaung, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-4;
5. Fotocopy surat nomor 001/ACA/VIII/2020, tanggal 03 Agustus 2020, perihal pemberitahuan untuk mengosongkan SHM nomor 1660, dari Advokat / Penasehat Hukum Agung Widodo, S.H., S.Sos., M.H., CIL., CMK., kepada Siamah, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-5;
6. Fotocopy surat tanggal 12 Desember 2022, perihal somasi dari kuasa hukum Abdullah Zaini, S.H., dan kawan kawan kepada Pimpinan PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-6A;
7. Fotocopy surat tanggal 06 Januari 2023, perihal somasi kedua dari kuasa hukum Abdullah Zaini, S.H., dan kawan kawan kepada Pimpinan PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-6B;
8. Fotocopy surat tanggal 15 Februari 2023, perihal somasi terakhir dan klarifikasi dari kuasa hukum Abdullah Zaini, S.H., dan kawan kawan kepada Pimpinan PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha Sidoarjo, diberi materai cukup, tidak ada aslinya fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti T.I, T.II-6C;
9. Fotocopy tanda pengiriman somasi dari kuasa hukum Para Tergugat kepada Pimpinan PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha Sidoarjo, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti . T.I, T.II-6D;
10. Fotocopy bukti setoran tanggal 30-06-2011 ke PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha atas nama Agus Hariyono sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-7A;

Halaman 22 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN. Sda



11. Fotocopy bukti setoran tanggal 28-07-2011 ke PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha nomor rekening 130-04-00125, atas nama Agus Hariyono sejumlah Rp1.700.000,00 (satu juta tujuh ratus ribu rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-7B;
12. Fotocopy bukti setoran tanggal 19-08-2011 ke PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha nomor rekening 130-04-00125, atas nama Agus Hariyono sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-7C;
13. Fotocopy bukti setoran tanggal 26-08-2011 ke PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha nomor rekening 130-04-00125, atas nama Agus Hariyono sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-7D;
14. Fotocopy bukti setoran tanggal 06-09-2011 ke PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha, atas nama Agus Hariyono sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-7E;
15. Fotocopy bukti setoran tanggal 29-09-2011 ke PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Artha nomor rekening 130-04-00125, atas nama Agus Hariyono sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-7F;
16. Fotocopy kronologi, tanggal 09 Agustus 2022, atas nama Siamah dan Agus Hariyono, diberi materai cukup, sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T.I, T.II-8;

Terhadap bukti surat tersebut, Kuasa Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah yaitu:

Saksi 1. Imam Suhadah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II tetapi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat I Siamah dan Tergugat II Agus Hariyono adalah suami istri;
- Bahwa Saksi adik ipar Tergugat II Agus Hariyono, karena istri Saksi adik kandung Tergugat II Agus Hariyono;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah asal usul rumah yang ditempati Tergugat I dan Tergugat II, yang Saksi tahu Tergugat II dulu ada masalah dengan

Halaman 23 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PA/Sd



pak Harno, masalah pengukuran tanah yang terletak di Dusun Karangnongko Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, karena pada waktu pengukuran Saksi ikut menyaksikan;

- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah rumah yang ditempati Tergugat I Siamah dan Tergugat II Agus Hariyono:
 - Sebelah Utara : tidak tahu;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya;
 - Sebelah Barat : Sariyanto;
 - Sebelah Timur Heppy;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Parlin;
- Bahwa Tergugat II dahulu bekerja dipelayaran sebagai nahkoda;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat II pernah punya hutang kepada pak Parlin;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah yang diukur merupakan bagian tanah milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal usul tanah yang diukur;
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah yang di atasnya telah dibangun mushollah;
- Bahwa Saksi tidak tahu rumah yang ditempati Tergugat II dibeli dari siapa;
- Bahwa pada waktu saksi datang ke Tergugat II pada tahun 2001, disitu sudah ada rumahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang membangun mushollah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat II pernah beli tanah kepada Heppy;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan pak Harno dengan Sariyanto;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah sertifikat tanah mushollah;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah yang terjadi dalam Ta'mir mushollah karena Saksi sudah pindah ke Surabaya;
- Bahwa Saksi menyaksikan pengukuran tanah pada tahun 2000;
- Bahwa Saksi dulu pernah tinggal di RT.02 RW.02 Desa Pekarungan;
- Bahwa Saksi di Pekarungan tidak tinggal satu rumah dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah mushollah merupakan sebagian dari tanah milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah milik Tergugat II pernah dijadikan jaminan hutang di Bank;
- Bahwa tidak ada lagi yang Saksi terangkan;

Halaman 24 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/FN Sda



Terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat pada posita gugatan angka 4 mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Desa Pekarungan, Kelurahan Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kota Sidoarjo, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1660, tanggal 16 April 2003, berdasarkan Surat Ukur No. 1410/1406/2002, tanggal 19 Desember 2002, seluas 295 meter persegi, atas nama Drs. Ismuni (Penggugat) yang diperoleh sejak tahun 2021 dari membeli kepada Ferdi Anwar berdasarkan akta jual beli nomor 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo, Sriwati, S.H., M.Hum. (posita 5) dan tanah dan bangunan tersebut sekarang dihuni oleh Para Tergugat (posita 8), maka sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas maka dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 153 ayat (1) dan (2) herziene inlandsch reglemen (HIR) serta Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 5 Tahun 1999, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat (plaatselijk opneming en onderzoek/check on the spot) terhadap objek sengketa, pada hari Kamis, tanggal 18 Januari 2024, dengan menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

I. Bahwa obyek sengketa terletak di Desa Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo;

1. Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah tetapi menyatakan sesuai sertifikat hak milik (SHM) nomor 1660, tanggal 16 April 2003 (vide P-1), setelah dibaca bukti P-1 batas-batas tanah Penggugat sebagai berikut:

- 1.1. Sebelah Utara : tanah hak Triman;
- 1.2. Sebelah Selatan : jalan desa;
- 1.3. Sebelah Timiur : tanah hak Dikun;
- 1.4, Sebelah Barat : 01931
- 1.5. Tanah Penggugat 01930 berbentuk memanjang dari Utara Selatan, pada bagian Selatan dengan lebar sekitar setengah dari lebar pada bagian Utara sehingga kalau ditarik garis dari Utara ke Sekatan dari titik sudut Utara Timur ke arah titik sudut Selatan Timur menyempit ke Barat;

Halaman 25 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2025/PN Sda



II. Menurut Penggugat;

1. Atas pertanyaan Hakim Ketua, Penggugat menerangkan batas batas tanah sengketa yaitu:
 - 2.1. Sebelah Utara : berbatasan dengan Triman;
 - 2.2. Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan;
 - 2.3. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah hak Dikun;
 - 2.4. Sebelah Barat : tidak tahu nama pemilik batas Barat;
2. Bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, tanah yang digugat oleh Penggugat dari batas Utara dengan Triman sampai batas Selatan dengan jalan;
3. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan, Majelis Hakim menemukan di atas tanah sengketa antara lain:
 - 3.1. Bahwa pada bagian Selatan, berbatasan dengan jalan ada bangunan 1 (satu) buah mushollah;
 - 3.2. Bahwa pada bagian Utara mushollah sebelah Barat ada bangunan tempat kost milik Para Tergugat dan pada bagian Utara mushollah bagian Timur berdiri bangunan rumah yang ditempati Para Tergugat;
 - 3.3. Bahwa dibagian depan sebelah Selatan bagian Barat belakang mushollah ada jalan masuk menuju rumah Para Tergugat;
4. Bahwa bangunan mushollah Penggugat tanah sengketa dikuasai Para Tergugat, oleh pemilik asal telah diwakafkan ke mushollah dan sebagian dijual kepada bu Lilik;

III. Menurut Para Tergugat;

1. Atas pertanyaan Hakim Ketua, Para Tergugat menerangkan batas – batas tanah sengketa yaitu:
 - 1.1 Sebelah Utara : berbatasan dengan Tain;
 - 1.2. Sebelah Selatan : berbatasan dengan jalan;
 - 1.3. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Para Tergugat;
 - 1.4. Sebelah Barat : berbatasan dengan Sariyanto;
2. Bahwa batas tanah sebelah Timur, merupakan tanah Para Tergugat yang berasal dari tanah nomor 58;
- 3 Bahwa dari bagian tengah dinding mushollah sebelah Utara ditarik ke Timur merupakan tanah nomor 58, titik tersebut merupakan batas sebelah Barat dari tanah nomor 58, sedang dari bagian tengah dinding mushollah sebelah Utara ditarik ke Barat merupakan tanah SHM 1660 atau nomor 62;
4. Bahwa tanah Para Tergugat nomor 58 masuk ke tanah mushollah seluas 38 (tiga puluh delapan) meter persegi;

Halaman 26 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/BN Sda



5. Bahwa tanah Para Tergugat masuk ke mushollah sebelum mushollah ada Yayasan dan sebelum diwakafkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat menyerahkan kesimpulannya masing – masing pada tanggal 19 Maret 2024, dan akhirnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, maka seluruh fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan perkara sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah tertuang dalam putusan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA

Dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat pada pokoknya mengajukan *eksepsi* perihal kurang pihak dengan alasan, karena pihak PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo sebagai pihak yang menerima jaminan serta pihak yang mengajukan lelang objek *a quo* tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan tidak memasukkan Kartina Sukawati sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, karena Kartina Sukawati yang merupakan pembeli objek *a quo* dari Fredi Anwar yang sebagaimana surat somasi yang pernah dilayangkan oleh Kartina Sukawati kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap *eksepsi* Para Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan:

1. Bahwa selama ini Penggugat tidak pernah ada hubungan hukum dengan subyek hukum yang namanya PT Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta Sidoarjo dan Kartina Sukawati sebagaimana yang didalilkan Para Tergugat;
2. Bahwa Penggugat memiliki tanah obyek sengketa tersebut sudah sejak tahun 2021 berdasarkan atas hak yang sah menurut hukum yaitu akta jual beli nomor 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo, Sriwati, S.H., M.Hum. khususnya berkaitan dengan tindakan hukum untuk melakukan penjualan obyek tanah dari Ferdi Anwar (penjual) kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa pasal 136 *herzine indonesis reglement* (HIR), eksepsi atau tangkisan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh Tergugat kecuali tentang suatu hal yang hakim tidak berwenang tidak dapat dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, tetapi harus dibicarakan dan diputus secara bersama-sama dengan pokok perkara;

Halaman 27 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/EN Sda



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, dengan alasan tidak memasukkan PT. Bank Perkreditan Rakyat Abrin Centra Arta dan Kartina Sukawati sebagai pihak, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa pada posita angka 4 gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat pemilik sah atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Desa Pekarungan, Kelurahan Pekarungan, Kecamatan Sukodono, Kota Sidoarjo, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1660, tanggal 16 April 2003, berdasarkan Surat Ukur No. 1410/1406/2002, tanggal 19 Desember 2002, seluas 295 meter persegi, atas nama Drs. Ismuni (Penggugat), tanah dan bangunan tersebut Penggugat memiliki sejak tahun 2021 berdasarkan atas hak yang sah akta jual beli nomor 174/2021, tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat oleh Notaris di Sidoarjo, Sriwati, S.H., M.Hum. khususnya berkaitan dengan tindakan hukum untuk melakukan penjualan obyek tanah dari Ferdi Anwar (Penjual) kepada Penggugat (posita angka 5);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1125K/Pdt./1984) tanggal 18 September 1985 "pihak ketiga sebagai sumber perolehan hak Tergugat, yang kemudian oleh Tergugat I dipindahkan kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat karena mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikan maupun asal usul obyek sengketa";

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa akta jual beli nomor 174/2021 tanggal 22 Juni 2021, yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah Sriwati, S.H., M.H., Penggugat Drs Ismuni membeli tanah obyek sengketa dari Ferdi Anwar, oleh karena itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1125K/Pdt./1984) tanggal 18 September 1985, maka gugatan Penggugat kurang pihak oleh karenanya eksepsi Para Tergugat dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut dari hasil pemeriksaan setempat tanggal 18 Januari 2024, Penggugat menyatakan bahwa batas batas tanah sengketa sesuai dalam sertifikat hak milik (SHM) nomor 1660, tanggal 16 April 2003 (vide P-1) dan tanah yang digugat dari batas Utara dengan Triman sampai dengan batas Selatan dengan jalan;

Menimbang, bahwa pada waktu pemeriksaan setempat, Majelis Hakim melihat di atas tanah sengketa pada bagian Selatan berbatas dengan jalan ada berdiri bangunan 1 (satu) buah musholah sedang Para Tergugat menempati

Halaman 28 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sda



tanah yang di atasnya berdiri rumah disebelah Utara musholah sampai dengan batas Utara dengan Trimian, oleh karena yang digugat oleh Penggugat sampai dengan batas Selatan yakni jalan maka terjadi kurang pihak yakni mushollah;

Dalam pokok perkara

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

Menimbang, bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Tergugat yang dianggap telah merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7, dan 2 (dua) orang saksi yaitu Happy Joko Astono dan Samin;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil jawabannya, di persidangan Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.I, T.II - 1 sampai dengan T.I, T.II - 8, dan 1 (satu) orang saksi yaitu Imam Suhadah;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 menyatakan "Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat, dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengenai pokok perkara (materiel), tidak perlu lagi dipertimbangkan";

Menimbang, bahwa berlandaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, oleh karena *eksepsi* Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Penggugat kurang pihak dinyatakan diterima maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sehingga Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan pokok perkara dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan harus dihukum membayar biaya perkara yang jumlahnya Rp1.491.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Mengingat, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1125K/Pdt./1984) tanggal 18 September 1985, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, Pasal 153 ayat (1) dan (2) *herziene inlandsch reglemen* (HIR) serta Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung

Halaman 29 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PJ/Sda



nomor 5 Tahun 1999, pasal-pasal dalam herzine indonesis reglement (HIR) serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

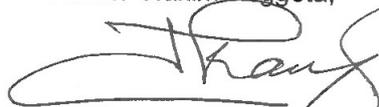
1. Menerima eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.491.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo pada hari Selasa, tanggal 16 April 2024 oleh kami Budi Santoso, SH., Sebagai Hakim Ketua Sidang, Moh Fatkan, S.H., M.Hum., dan Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 301/Pdt.G/2023/PN Sda, tanggal 22 September 2023, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 06 Mei 2024, oleh Hakim Ketua Sidang tersebut, dengan didampingi oleh Hakim- Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sri Utami, S.H., sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim- Hakim Anggota,


Moh Fatkan, S.H., M.Hum.



Hakim Ketua,

Budi Santoso, S.H.


Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,



Sri Utami, S.H.

Halaman 30 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/PN Sda



Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya proses / ATK	Rp.	100.000,00
- Biaya panggilan	Rp.	140.000,00
- PNBP	Rp.	40.000,00
- Biaya sumpah	Rp.	45.000,00
- Biaya pemeriksaan setempat ..	Rp.	1.116.000,00
- Materai	Rp.	10.000,00
- Redaksi	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp.	1.491.000,00

(Satu juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Halaman 31 dari 31 putusan perkara nomor 301/Pdt. G/2023/M.Sda