



PUTUSAN
Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Darma Bakti, bertempat tinggal di Sukodono 5/55 RT.03 RW.16 Kel. Ampel Kecamatan Semampir Surabaya, Kel. Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada SURURI, S.H., M.H. beralamat di Jl. Made Selatan RT.02 RW.06, Sambikerep, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2022, sebagai **Penggugat**;

Melawan :

1. **Merlisnawati**, bertempat tinggal di Jalan Wage Asri Blok AC Nomor 6 RT.03 RW.13 Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo, Desa Wage, Kecamatan Taman, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat I**;

2. **PT. Surya Gemilang Multindo**, berkedudukan hukum dan beralamat di Kompleks Ruko Sentral Jenggolo Blok C No. 5 Pucang Sidoarjo, Kel. Pucang, Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irdian Saputra,SH.,M.Hum., Achmad Budiarto,SH., Indra Irawan,SH., dan Doni Prasetya,SH. Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Jl. Jambangan Baru I Kav. 1.A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal tanggal 15 Desember 2022, selanjutnya secara Bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

3. **PT. Bank Rakyat Indonesia**, berkedudukan hukum di Jalan Jendral Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat, Kelurahan

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda



Bendungan Hilir, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adri Wahyuning, Muchammad Arif dan Digdo Kurniawan Legal Officer Legal Division Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor di Jalan Jendral Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat, Kelurahan Bendungan Hilir, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Dki Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Khusus tanggal 26 Desember 2022 Nomor : B.290-LGL/LTG/12/2022, sebagai **Turut Tergugat I;**

4. Agus Setiawan, bertempat tinggal di Jl Wiyung Indah VII Blok L No 18, Karang Pilang, Surabaya, sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 9 November 2022 dalam Register Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, pada tanggal 25 Agustus 2021 telah terjadi hubungan hukum Jual Beli atas sebuah bangunan rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya secara Cessie/Lelang antara PENGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT I sebagai penjual ;
2. Bahwa, pada saat yang sama PENGUGAT telah membayar Down Payment (DP) kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas pembelian sebuah bangunan rumah Cessie/Lelang di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya tersebut;

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda



3. Bahwa, berdasarkan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021 kedua belah pihak telah setuju dengan harga yang diperjual-belikan sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan pihak PENGUGAT dan TERGUGAT I telah setuju yaitu 30% dari nominal tersebut diatas dibayar dan ditransfer PENGUGAT kepada TERGUGAT I untuk pengurusan Cessie ataupun Lelang;
1. Bahwa atas kesepakatan pada poin 3 tersebut PENGUGAT telah mentransfer sejumlah uang sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT I pada tanggal 30 September 2021 sesuai dengan **Kwitansi Tertanggal 30 September 2021** yang menjelaskan TERGUGAT I telah menerima sejumlah uang sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dari PENGUGAT untuk Pengurusan Cessie / Lelang sebuah bangunan rumah SHM No. 1536 di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya ;
4. Bahwa, pada tanggal 08 Oktober 2021 PENGUGAT telah melakukan Pelunasan pembayaran atas 1 unit rumah cessie / lelang di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dengan membayar sebesar Rp. 830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT II;
5. Bahwa, hal tersebut dikuatkan dengan **Kwitansi tertanggal 08 Oktober 2021** yang dimana TERGUGAT II telah menerima Pelunasan 1 (satu) unit rumah Cessie / Lelang Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dari PENGUGAT;
6. Bahwa, sesuai dengan Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021, **TERGUGAT I adalah pemegang hak cessie berdasarkan Akta Cessie Nomor : 20 tertanggal 23 September 2021 yang diperoleh dari TURUT TERGUGAT I sebagai Pemegang Hak Tanggungan** 1 unit rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya **atas nama TURUT TERGUGAT II sebagai pemilik obyek ;**



7. Bahwa, dilibatkannya PARA TURUT TERGUGAT adalah dikarenakan **Turut Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan Turut Tergugat II sebagai atas nama Pemilik obyek 1 (satu) unit rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya;**
8. Bahwa setelah Pelunasan tersebut, **PARA TERGUGAT berkewajiban untuk menyelesaikan pengurusan 1 (satu) unit rumah Cessie / Lelang Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dan memberikannya kepada PENGGUGAT.** karena seharusnya objek tersebut sudah menjadi milik PENGGUGAT, yang dimana PENGGUGAT telah melunasi pembayarannya sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) sesuai dengan Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021;
9. Bahwa, namun nyatanya sampai dengan saat ini PARA TERGUGAT belum juga menyerahkan 1 (satu) unit rumah Cessie / Lelang Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya kepada PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT hanya menunda-nunda saja dan terkesan tidak ada itikad baik dari PARA TERGUGAT;
10. Bahwa, **PENGUGAT** melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Undangan kepada PARA TERGUGAT pada tanggal 08 Agustus 2022 dengan nomor surat : 51/S&R/S/VIII/2022 akan tetapi diabaikan dan tidak ada jawaban dari PARA TERGUGAT ;
11. Bahwa, selanjutnya **PENGUGAT** juga mengirim Somasi / Teguran kepada PARA TERGUGAT pada tanggal 22 Agustus 2022 dengan nomor surat : **54/S&R/S/VIII/2022** namun tetap diabaikan dan tidak ada tanggapan dari PARA TERGUGAT ;
12. Bahwa, berharap permasalahan ini bisa diselesaikan secara kekeluargaan **PENGUGAT** selanjutnya mengirim Somasi / Teguran Terakhir kepada PARA TERGUGAT pada tanggal 22 September 2022 dengan nomor surat : **13/S&R/S/IX/2022** namun tetap diabaikan dan tidak ada tanggapan dari PARA TERGUGAT ;



13. Bahwa, hingga sampai Gugatan ini diajukan Somasi/ Teguran yang dikirim oleh **PENGUGAT** melalui kuasa hukumnya tidak dijawab dan terkesan diabaikan oleh PARA TERGUGAT ;

14. Bahwa, Perbuatan PARA TERGUGAT tersebut yang mengabaikan kewajibannya dan terkesan tidak mau menjalankan kewajibannya dapat dikategorikan sebagai **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**;

15. Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi *"setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut."*

16. Bahwa, berdasarkan atas kejadian-kejadian tersebut diperoleh fakta PARA TERGUGAT telah melakukan **"Perbuatan Melawan Hukum"** sehingga menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT;

17. Bahwa kerugian **PENGUGAT** mana adalah merupakan kerugian materiil dan immateriil yang tidak ternilai besarnya dan dapat **PENGUGAT** rincikan sebagai berikut :

- **KERUGIAN MATERIIL**

Akibat kelalaian TERGUGAT yang belum juga memberikan hak-hak PENGUGAT yang berupa 1 (satu) unit rumah Cessie / Lelang Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya yang seharusnya sudah menjadi milik PENGUGAT karena telah membayar lunas menyebabkan PENGUGAT tidak memiliki tempat tinggal yang layak yang dimana kerugian PENGUGAT tersebut sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;

- **KERUGIAN IMMATERIIL**

Dengan TERGUGAT tidak memberikan hak-hak dari PENGUGAT sebagaimana yang disepakati, berakibat PENGUGAT kehilangan kepercayaan dari rekan-rekan bisnis PENGUGAT, dan kerugian mana tidak ternilai jumlahnya dan bilamana dihitung dengan uang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian mana adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);

18. Bahwa untuk menjamin Gugatan PENGUGAT tidak hanya illusoir atau sia-sia, maka dengan ini mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk meletakkan sita jaminan atas barang bergerak maupun barang tidak bergerak yakni :

- Aset-Aset milik PARA TERGUGAT yang senilai dengan uang yang telah disetorkan PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT yang diantaranya :
 - Rumah di Jl. Lesti No.2/217, Ngaglik, Batu, Kota Batu, Jawa Timur;
 - Aset-Aset PT. Surya Gemilang Multindo dan Lisna Beauty di Komplek Ruko Sentral Jenggolo 5C Pucang, Pucang, Jenggolo, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;
 - Rumah di Jalan Wage Asri Blok AC Nomor 6 RT.03 RW.13 Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo;
 - Mobil Pajero Sport dengan Nopol N 1096 AAH;
- Sertipikat Hak Milik No.1536 /Wiyung seluas 190 m2 atasnama TURUT TERGUGAT II ;

19. Bahwa gugatan ini diajukan **PENGUGAT** adalah :

- Agar **PARA TERGUGAT** dihukum untuk menyerahkan hak-hak **PENGUGAT** sebagaimana yang disepakati.
- Membayar ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh **PENGUGAT** baik materiil maupun immateriil seperti terurai dalam poin 18 diatas.

20. Bahwa, oleh karena Gugatan PENGUGAT didasarkan atas alat bukti yang autentik, dengan ini Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka **PENGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo agar berkenan untuk memutuskan:

1. **Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
3. **Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah Cessie / Lelang Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dalam keadaan kosong jika perlu dengan bantuan aparat hukum;**
4. **Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT, yaitu :**
 - a. **Kerugian materiil sebesar 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);**
 - b. **Kerugian immateriil yang diderita oleh PENGUGAT sebesar 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah);**
5. **Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakan atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak yakni:**
 - **Aset-Aset milik PARA TERGUGAT yang senilai dengan uang yang telah disetorkan PENGUGAT kepada PARA TERGUGAT yang diantaranya :**
 - **Rumah di Jl. Lesti No.2/217, Ngaglik, Batu, Kota Batu, Jawa Timur;**
 - **Aset-Aset PT. Surya Gemilang Multindo dan Lisna Beauty di Komplek Ruko Sentral Jenggolo 5C Pucang, Pucang, Jenggolo, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;**
 - **Rumah di Jalan Wage Asri Blok AC Nomor 6 RT.03 RW.13 Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo;**
 - **Mobil Pajero Sport dengan Nopol N 1096 AAH;**
 - **Sertipikat Hak Milik No.1536 /Wiyung seluas 190 m2 atasnama TURUT TERGUGAT II ;**

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



6. **Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad) walaupun diajukan upaya hukum banding, kasasi dan ataupun perlawanan (verzet) ;**
7. **Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar atas seluruh biaya perkara ini;**

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat** datang menghadap kuasanya dan **Tergugat I dan Tergugat II** datang menghadap kuasanya Irdian Saputra,SH.,M.Hum., Achmad Budiarto,SH., Indra Irawan,SH., dan Doni Prasetya,SH. Para Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Jl. Jambangan Baru I Kav. 1.A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal tanggal 15 Desember 2022, **Turut Tergugat I** PT. Bank Rakyat Indonesia, datang menghadap kuasanya Adri Wahyuning, Muchammad Arif dan Digdo Kurniawan Legal Officer Legal Division Kantor Pusat PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. berkedudukan dan berkantor di Jalan Jendral Sudirman Nomor 44-46 Jakarta Pusat, Kelurahan Bendungan Hilir, Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Dki Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Khusus tanggal 26 Desember 2022 Nomor : B.290-LGL/LTG/12/2022, sedangkan Agus Setiawan **Turut Tergugat II**, bertempat tinggal di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Wiyung, Surabaya, Kel. Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, pada persidangan tanggal 30 Nopember 2022, tanggal 21 Desember 2022 dan tanggal 4 Januari 2023, Turut Tergugat II tidak hadir di persidangan tanpa alasan yang sah dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah walaupun telah dipanggil secara patut sehingga dianggap tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;

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



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Maret 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban tanggal 5 April 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam eksepsi ;
2. Bahwa dalil Gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Pertanahan Surabaya Kota I selaku Pejabat yang berwenang dalam menerbitkan / mengeluarkan Sertifikat Hak Milik / SHM. No. 1536 dan /atau Sertifikat Hak Tanggungan / SHT, yang tertulis pemegang haknya in casu : PT. Bank Rakyat Indonesia yang berkedudukan Hukum di Jakarta ;
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengalami kekaburan (obscur libel), hal mana terlihat dari apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), senyatanya perbuatan antara Penggugat dan Tergugat I maupun Tergugat II mengenai kesepakatan yang diwujudkan dalam perjanjian yang tertuang di dalam Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021 dibuat di bawah tangan (under hand) adalah yang merupakan bentuk perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdt. berbunyi:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, **bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu**, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*. - **TIDAK TERBANTAHKAN** ;



4. Bahwa kedudukan hukum Penggugat selaku pihak dalam hal mengajukan gugatan terhadap Tergugat I maupun terhadap Tergugat II masih prematur karena Tergugat I dan Tergugat II belum melaksanakan pelelangan atas obyek yang disengketakan a quo artinya Tergugat I dan Tergugat II masih berkoordinasi dengan Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam pelaksanaan jual beli cesie, secara hukum terhadap suatu perkara yang belum waktunya untuk digugat (prematur), untuk itu sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (**niet on vankelijk**) ;
5. Bahwa bila dilihat dari Posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai apa yang menjadi posita gugatannya, karena tidak ada relevansi sama sekali dengan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II, dimana dalam uraian Posita tidak terlihat sama sekali adanya Perbuatan Melawan Hukum (**on rechtmatige daad**) yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat I, dan justru apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II belum selesai dalam artian tidak melaksanakan suatu isi kesepakatan pengurusan cessie / lelang yang dibuat tertanggal 23 September 2021 yang disebutkan dalam Klausulnya adalah sebagai berikut : “ **Untuk proses Cessie / ataupun lelang semua pengurusan akan dilakukan oleh pihak pertama selaku Cessor, dan untuk waktu yang diperlukan untuk tahap lelang maksimal 3 (tiga) bulan supaya memenuhi persyaratan lelang.** “ jelas-jelas adalah bentuk perbuatan ingkar janji (wanprestasi) bukannya Perbuatan Melawan Hukum (on rechtmatige daad) sebagaimana dalil Penggugat dalam positanya, maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau tidak dapat diterima (**niet on vankelijk**) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam Pokok Perkara ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menyangkal dan menolak dalil-dalil Gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam Jawaban ini ;

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda



3. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat pada poin 1 dalil gugatannya tidak benar, yang benar Tergugat I sebagai penjual secara Cessie / Lelang dan Penggugat sebagai pembelinya (Jual Beli Cessie / Pengalihan Hutang) atas sebuah rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya, karena jual beli tersebut tidak lepas dari jual beli cessie dan melalui lelang, untuk itu sudah sepatutnya menurut hukum gugatan maka patut untuk ditolak ;
4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 2 jelas-jelas Penggugat membenarkan dan mengakuinya telah membayar uang muka (DP) kepada Tergugat I sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai pembelian sebuah rumah dengan cara Cessie atau Lelang, demikianpun pada poin 3 dibenarkan dan diakui Penggugat antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi Kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021 yang dibuat di bawah tangan (under hand) adalah sah dan mengikat menurut hukum (Pasal 1320 KUHPerdara juncto Pasal 1338 KUHPerdara) ; serta pada poin 4 , poin 5 dan poin 6 juga dibenarkan dan diakui oleh Penggugat Tergugat I secara berturut-turut telah menerima uang dari Penggugat untuk pengurusan Cessie / Lelang sebuah rumah Sertifikat Hak Milik / SHM, No. 1536 yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya ; Berdasarkan fakta hukum tersebut, jelas terlihat jual beli pengalihan hutang/Cessie tidak terbantahkan, oleh karenanya cukup beralasan hukum gugatan Penggugat Patut untuk ditolak ;
5. Bahwa pada point 7 dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar kalau Tergugat I selaku pemegang hak Cessie berdasarkan Akta Cessie, Nomor : 20, tertanggal 23 September 2021 yang diperoleh dari Turut Tergugat I / sebagai pemegang Hak Tanggungan atas sebuah rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya ; dan tidak alasan hukum sama sekali. Karena pada prinsipnya Tergugat I tidak pernah mengakui sebagai pemegang hak Cessie, sedangkan untuk poin 8 Tergugat I tidak perlu menanggapi karena ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah kehendak dan kepentingan dari Penggugat sendiri ;



6. Bahwa hasil kesepakatan yang dituangkan di dalam Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021 kedudukannya sebagai Cessor bukanlah sebagai pemegang hak Cessie sebagaimana yang di dalilkan Penggugat pada poin 9 dalam gugatannya;
7. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah mengakui keberadaan rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya yang seharusnya milik Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 9 dikatakan : **“.....karena seharusnya obyek tersebut sudah menjadi milik Penggugat, yang dimana Penggugat telah melunasi pembayarannya sebesar Rp. 1.200.000.000,00 (satu milyar, dua ratus juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021.”** adalah dalil yang tidak benar, dikarenakan tahapan-tahapan atau proses persyaratan dan pelelangan belum dilakukan, yaitu :

7.1. Tahap Lelang dan syarat-syarat lelang ;

7.2. Risalah lelang ;

7.3. Pajak pembelian ;

Berdasarkan fakta tersebut, jelas terlihat keberadaan Sertifikat SHM No. 1536 belum beralih atas nama Penggugat, dengan demikian secara hukum keberadaan sertifikat SHM No. 1536 masih atas nama Turut Tergugat I ;

8. Bahwa somasi yang didalilkan Penggugat pada poin 11, poin 12, poin 13 dan poin 14 tidak benar kalau Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tidak merespon dengan baik, artinya walaupun somasi telah diterima dan tetap diabaikan walaupun pada akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ;
9. Bahwa tidak benar kalau Para Tergugat tidak mengabaikan mengenai somasi yang di dalilkan Penggugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUH-Perdata sebagaimana dalil Peggugat pada poin 15, poin 16, dan poin 17 dalam gugatan Penggugat ;



10. Bahwa dalil / alasan-alasan Penggugat pada poin 18 berupa kerugian materiil sebesar Rp. 1.200.000.000,00 (satu milyar, dua ratus juta rupiah), dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tidaklah beralasan hukum karena tidak didukung fakta maupun bukti-bukti yang menguatkan dalil gugatan Penggugat, dan untuk itu dalil Penggugat yang demikian haruslah ditolak atau tidak dapat diterima ;
11. Bahwa tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk meminta diletakkan Sita Jaminan atas Rumah di Jl. Lesti No.2/217,Ngaglik,Batu Kota batu Jatim; Rumah di Jl.Wage Asri Blok AC No.6,RT.03/RW. 13,Desa Wage, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, dan Aset-aset PT Surya Gemilang Multindo dan Lisna Beauty di Komplek Ruko Sentral Jenggolo SC Pucang Jenggolo, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo ; serta Mobil Pajero Sport dengan Nopol N. 1096 AAH, untuk itu sudah sepatutnya secara hukum permohonan sita mana patut untuk ditolak ;
12. Bahwa dalil Penggugat pada poin 20 untuk menyerahkan hak-hak Penggugat (berupa : Materiil dan Immateriil), dan poin 21 tidak berdasarkan bukti-bukti otentik dan menolak putusan terlebih dahulu (uijt voerbaar bij voorraad), verzet, banding dan kasasi, dan / atau dalil-dalil gugatan yang selebihnya tidak beralasan hukum, yang pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) tetap menolaknya ;
13. Bahwa oleh karena dalil /alasan-alasan Penggugat pada poin 1 s/d poin 22 tidaklah beralasan hukum, dikarenakan tidak didukung fakta maupun bukti-bukti yang menguatkan dalil gugatan Penggugat, maka untuk itu sangatlah patut dan beralasan hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dapat diterima (**niet on vankleijke verklarrd**).

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi selaku Cessor berdasarkan Kesepakatan tanggal 23 September 2021 masih

Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda



mempunyai kewenangan untuk mengurus dan melanjutkan sesuai klausul yang telah disepakati bersama (Penggugat I, II Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi) dalam hal-hal

- 2.1. Tahap Lelang dan syarat-syarat lelang ;
- 2.2. Risalah lelang ;
- 2.3. Pajak pembelian ;
3. Bahwa berawal dari adanya kesepakatan pengurusan cessie / lelang antara para pihak (Penggugat I, II Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi) artinya perjanjian untuk mengalihkan hak tagih debitur dari kreditur lama pada pihak ketiga/kreditur baru/apabila bank melakukan restrukturisasi loan portofolionya (Restrukturisasi dilakukan dengan cara melakukan pengalihan piutang bank yang timbul dari suatu perjanjian kredit pada pihak ketiga) ;
4. Bahwa dalam perjanjian cessie, yang dialihkan adalah piutang atas nama atau kebendaan tidak bertambah lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat (1) KUH-Perdata yang menentukan, penyerahan atas piutang-piutang atas nama dan kebendaan tidak bertambah lainnya, setelah disepakati antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi membuat akta kesepakatan di bawah tangan dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain, maka secara yuridis Cessie adalah suatu peralihan piutang atas nama terhadap debitur (cessus), dari kreditur lama (cedent) kepada kreditur baru (cessionaris) dengan cara yang diatur oleh undang-undang, yakni dengan jalan membuat akta cessie baik akta otentik maupun akta bawah tangan dan dengan kewajiban pemberitahuan kepada debitur, atau secara tertulis diakui oleh debitur ;
5. Bahwa dengan berjalannya waktu Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi hendak melaksanakan sesuai yang disepakati bersama tersebut masih mendapatkan kendala-kendala dan hal-hal mengenai syarat-syarat dan proses peralihan hak cessie hingga pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ;



6. Bahwa sejak dibuatnya kesepakatan tersebut Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi masih tetap berupaya untuk melaksanakan sesuai dengan kesepakatan dan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi tidak pernah merasa menjual, dan dengan serta jual beli cessie menjadi milik Tergugat Rekonvensi artinya masih perlu tahapan-tahapan yang harus dikerjakan oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi hingga terjadi lelang/balik nama karena belum dilakukan jual beli dan kuasa menjual terhadap obyek Cessie ;
7. Bahwa prinsipnya Penggugat I, II Rekonvensi / Tergugat I, II Konvensi tidak pernah mengakui adanya penjual atas rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ;
8. Bahwa oleh karena pihak Turut Tergugat I selaku penyaluran fasilitas kredit yang dirasa tidak efektif (dalam artian : kebijakan internal bank melakukan restrukturisasi) di dalam kegiatan perkreditannya kepada Turut Tergugat II ada kendala-kendala dan / atau ada beberapa di antara alasan-alasan yang dapat menjadi dasar pertimbangan bank untuk mengalihkan piutangnya dengan jalan menjual piutang kreditnya itu kepada pihak ketiga in casu : Penggugat, dan yang menjadi kendala dalam pengalihan hak cessie, belum dilakukannya pemberitahuan kepada Turut Tergugat II / selaku debitur, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 613 (2) KUH-Perdata, yang berbunyi :

“Agar perjanjian pengalihan piutang yang dibuat oleh kreditur asal dengan kreditur baru mempunyai akibat hukum kepada debitur, maka mengenai telah dilakukannya pengalihan piutang tersebut harus diberitahukan kepada debitur atau secara tertulis disetujui atau diakui oleh debitur yang bersangkutan”.

Berdasarkan fakta tersebut, jelas secara prinsip pada mekanisme cessie, pihak kreditur baru (cessionaris) harus memberitahukan adanya pengalihan hak tagih kepada debitur / Para Penggugat Rekonvensi, sehingga apabila terjadi pembayaran yang dilakukan oleh debitur Tergugat Rekonvensi kepada debitur lama / Turut Tergugat II, oleh karena belum adanya pemberitahuan kepada



debitur lama, maka pembayaran sebagaimana dimaksud dianggap sah dan berlaku, hal ini terjadi kendala dan masih dalam proses artinya Cessie tidak menghapus kewajiban Tergugat Rekonvensi selaku debitur baru terhadap utang piutang, cessie hanya pengalihan hak kreditur lama kepada kreditur baru, pemberitahuan belum dilaksanakan, pengalihan hak tagih dilakukan untuk memenuhi Pasal 613 ayat 2 KUH-Perdata belum terjadi ;

9. Bahwa oleh karena dasar kesepakatan pengurusan Cessie / Lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 antara para pihak (Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi) dilakukan dengan itikad baik dan benar dan tidak ada unsur paksaan atau penekanan baik dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi maupun dari Pihak Ketiga adalah sah dan mengikat;

10. Bahwa terhadap tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang hendak meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas rumah-rumah dan aset-aset milik Penggugat I dan Penggugat II Konvensi yang berupa :

10.1 Rumah di Jl. Lesti No. 2/217, Ngaglik, Batu Kota batu, Jawa Timur;

10.2 Rumah di Jl. Wage Asri Blok AC No. 6, RT. 003 / RW. 013, Desa Wage, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo ;

10.3 Aset-aset PT Surya Gemilang Multindo dan Lisna Beauty di Komplek Ruko Sentral Jenggolo SC Pucang Jenggolo, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo ;

10.4 Mobil Pajero Sport dengan Nopol N. 1096 AAH

dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melanggar atau Melawan Hukum (**on rechtmatige daad**) ;

11. Bahwa untuk supaya Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;



12. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat I dan Tergugat II Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi ;

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Para Tergugat Konvensi serta gugatan Para Penggugat I dan II Rekonvensi di atas, selanjutnya mohon kepada Ketua/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar :

I. EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

II. DALAM KONVENSI

Pokok Perkara

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

III. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie /Lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 adalah sah dan mengikat Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie/Lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan terhadap sebuah rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya adalah Jual Beli Cessie masih dalam pengurusan dan diperlukan waktu untuk dilaksanakan sesuai kesepakatan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang masih berlaku dan mempunyai kekuatan hukum ;



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari apabila tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan atau sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verset), banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban tanggal 4 April 2023 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCURE LIBEL)

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tanpa ada dasar hukum yang jelas serta membuat *fundamentum petendi* yang mengada-ada tanpa peristiwa dengan perbuatan hukum yang konkrit serta penjelasan dengan bukti-bukti yang valid.
2. Bahwa Pada gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 25 Agustus 2021 telah **terjadi hubungan hukum Jual Beli** atas sebuah bangunan rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya **secara Cessie/Lelang** antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual.
3. Bahwa Antara jual beli, cessie, dan lelang merupakan perbuatan hukum yang berbeda dan diatur pada ketentuan yang berbeda pula. Jual Beli hak atas tanah diatur pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut mengatur bahwa Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian Cessie diatur pada **Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia**. Pada ketentuan tersebut diatur bahwa Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutangsebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endosemen surat itu. Selanjutnya terkait dengan lelang yang Penggugat sampaikan, Penggugat tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai lelang apa dan siapa yang melaksanakan lelang yang Penggugat maksud.

4. Bahwa Sedangkan dalam perkara a quo Penggugat tidak dapat menjelaskan peralihan rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi apakah melalui Jual Beli, Cessie, atau Lelang. Bahkan Penggugat malah mencampuradukan ketiga hal tersebut. Hal tersebut menunjukan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscure libel*) mengingat ketidakjelasan peristiwa hukum berupa peralihan rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya antara Penggugat dengan Tergugat I;
5. **Bahwa Kemudian pada posita dan petitum gugatan a quo, Penggugat tidak dapat menyebutkan bukti kepemilikan/dokumen yang menjadi objek perkara.** Penggugat hanya menyebutkan rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya **tanpa menjelaskan bukti kepemilikan/dokumen atas**



rumah tersebut, berapa luasnya, dan batas-batas yang terdapat pada rumah tersebut. Hal tersebut menunjukkan bahwa sebenarnya Penggugat tidak mengetahui dan tidak memahami apa sebenarnya yang menjadi objek perkara rumah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I sehingga menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang **Tidak Jelas / Kabur (Obscuure Libel)**;

6. Bahwa Dengan melihat konstruksi gugatan Penggugat seperti itu terlihat jelas bahwasannya gugatan Penggugat terkesan hanya asal menggugat dengan mencari pembenaran dan alasan yang dibuat-buat tanpa dasar hukum atau acuan hukum yang jelas, **sehingga gugatan yang tidak berdasar tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;**

I. **EKSEPSI II**

GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA) JIKA DITUJUKAN KEPADA TURUT TERGUGAT I KARENA TURUT TERGUGAT I TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT

1. Bahwa Berdasar materi Posita dan Petitum yang terdapat pada gugatan Penggugat tertanggal 8 Nopember 2022, nampak bahwa Peggugat mengajukan gugatan a quo berdasar permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I dimana terdapat hubungan hukum berupa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual atas rumah yang terletak pada Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya dimana Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II namun sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum menyerahkan unit rumah yang terletak pada Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya tersebut kepada Penggugat.

Dengan demikian, tidak ada sedikitpun dalam Posita maupun petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.



2. Bahwa Yang harus Penggugat pahami adalah Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apa pun dengan pihak Turut Tergugat I mengingat pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I adalah Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I berupa hutang piutang dimana Tergugat I selaku kreditur dan Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I selaku debitur. Kemudian Tergugat I memberikan SHM No. 5023/Gununganyar atas nama Merlisnawati, SHM No. 5024/Gununganyar atas nama Merlisnawati, dan SHM No. 4142/Ngaglik atas nama Merlisnawati kepada Tergugat I sebagai agunan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Dengan demikian sangat jelas terlihat bahwasanya gugatan Penggugat *a quo* merupakan gugatan yang salah alamat jika ditujukan kepada Turut Tergugat I. Hal ini mengingat tidak ada satupun pokok gugatan dalam surat gugatannya yang membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I.
3. Bahwa Sesuai dengan **Asas Personaliteit menyatakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya dapat mengikat subyek hukum yang menjadi pihak dalam perjanjian**. Sehingga subyek hukum yang tidak menjadi pihak dalam perjanjian tersebut tidak tunduk kepada perjanjian dimaksud. Oleh sebab itu sangatlah layak jika gugatan Penggugat dinyatakan *error in persona* dengan melibatkan Turut Tergugat sebagai pihak di dalam gugatan *a quo*.
4. Bahwa Ketentuan tersebut di atas juga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan perjanjian tersebut tidak memiliki akibat hukum kepada pihak ketiga. Dengan demikian dalam suatu gugatan perdata, suatu pihak hanya dapat menggugat pihak lainnya yang terikat dalam perjanjian tersebut dan tidak dapat menggugat pihak di luar perjanjian tersebut.

Pasal 1340 KUH Perdata, mengatur sebagai berikut :

“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.



Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ke tiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.”

5. Oleh karenanya gugatan yang mengikutsertakan **PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK.** berdasarkan hukum adalah gugatan yang salah alamat dan tidak dibenarkan menurut hukum. Sehingga berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku dan sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294 K/SIP/1971 bahwa “gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum” tidak terpenuhi. Oleh karena itu terhadap gugatan yang salah alamat demikian **harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

M A K A : Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas pengajuan gugatan sehingga Turut Tergugat I mohon ke hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, dengan ini Turut Tergugat I mengajukan jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :
2. Bahwa Hal - hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap menjadi satu kesatuan dengan jawaban pokok perkara ini.
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat I.
4. Bahwa Dari sekian banyak uraian gugatan Penggugat, tampak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil tersebut **DITOLAK dan TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN.**



5. Bahwa Untuk memperjelas permasalahan dengan benar sesuai fakta - fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, akan Turut Tergugat I terangkan dan jelaskan duduk perkaranya sebagai berikut :
6. Bahwa Terdapat hubungan hukum antara Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I selaku debitur dengan Turut Tergugat I selaku kreditur dimana Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I telah menerima fasilitas pinjaman dari Turut Tergugat I berupa Kredit Modal Kerja sejumlah Rp 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Ratus Juta Rupiah) seperti yang tertuang pada Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 99 tanggal 25 Mei 2018 yang telah dilakukan perpanjangan dan suplesi kredit seperti yang tertuang pada Akta Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Addendum Persetujuan Membuka Kredit No. 53 tanggal 18 April 2019 serta Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit No. 22 tanggal 20 Juli 2020 dimana akta-akta tersebut dibuat secara notarial oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Maria Baroroh, SH.
7. Bahwa Atas dasar perjanjian kredit tersebut, Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I memberikan asetnya kepa Turut Tergugat I untuk dijadikan agunan yaitu berupa SHM No. 5023/Gununganyar atas nama Merlisnawati, SHM No. 5024/Gununganyar atas nama Merlisnawati, dan SHM No. 4142/Ngaglik atas nama Merlisnawati yang diikat dengan Hak Tanggungan berdasar :

SHM No. 5023/Gununganyar atas nama Merlisnawati :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 248/2018 tanggal 13 Agustus 2018 yang dibuat oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH., Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 253/2018 tanggal 21 Agustus 2018 yang dibuat oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 4488/2018 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

SHM No. 4142/Ngaglik atas nama Merlisnawati :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 23 tanggal 20 Juli 2020 yang dibuat oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2020 tanggal 6 Agustus 2020 yang dibuat oleh PPAT Kota Batu atas nama Samiran, SH., MM., M.Kn. dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 728/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Batu.

8. Bahwa Dengan demikian telah jelas bahwa Turut Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berupa hutang piutang. Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dalam kaitan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual atas rumah yang terletak pada Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya dimana Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp 1.200.000.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II namun sampai dengan saat ini Tergugat I dan Tergugat II belum menyerahkan unit rumah tersebut kepada Penggugat.
9. Bahwa Pada gugatan a quo, Penggugat mendalilkan bahwa terdapat hubungan hukum berupa jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual atas rumah yang terletak pada Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya secara Cessie/Lelang. Kemudian Penggugat mendalilkan telah melakukan pembayaran Tergugat I berupa Down Payment sejumlah Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah), kemudian sejumlah Rp 360.000.000,- (Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan kwitansi tanggal 30 September 2021, dan sejumlah Rp 830.000.000,- (Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah). Menanggapi dalil Penggugat tersebut, dapat Tergugat I sampaikan bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan secara jelas peralihan apa yang terjadi terhadap rumah yang terletak pada Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya dimana Penggugat telah mencampuradukan perbuatan hukum jual beli, cessie dan lelang dimana ketiga hal tersebut memiliki pengertian yang berbeda serta diatur pada ketentuan yang berbeda pula.
10. Bahwa Tergugat I tegaskan pula, peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Salah satu peralihan hak atas tanah dapat

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



dilakukan melalui jual beli. Sesuai dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

11. Bahwa Perbuatan hukum jual beli tidak dapat dikatakan sah apabila hanya berdasarkan dengan kwitansi saja, karena sesuai dengan pasal 37 ayat 1 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, secara umum menyatakan bahwa dasar untuk dapat dilakukan jual beli serta dilakukan pendaftaran peralihan hak antara penjual dan pembeli objek tanah melalui kantor pertanahan hanya dapat dilakukan berdasarkan akta jual beli. Sedangkan kwitansi dalam hal ini hanya dapat dikatan sebagai tanda penerimaan pembayaran saja, akan tetapi tidak dapat dinyatakan sebagai bentuk peralihan hak yang sah. Dengan adanya akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, yaitu akta jual beli maka akta tersebut merupakan pembuktian bahwa hak atas suatu tanah telah dialihkan. **Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 th 1997 menjelaskan bahwa akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah);**

Putusan Serta Merta

Turut Tergugat I menolak dengan tegas tuntutan Penggugat yang yang memohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya hukum. Berdasarkan butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil diatur bahwa ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama UNTUK TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal Gugatan didasarkan pada bukti autentik dan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.



Butir 4 huruf a dan f SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu ketua pengadilan negeri, ketua pengadilan agama, para hakim pengadilan negeri dan hakim pengadilan agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan (hand schrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
 - b. *Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan."*
12. Tergugat I secara tegas menolak permohonan Penggugat dalam Gugatan a quo yang memohon putusan serta merta, karena dalam permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak didasarkan pada bukti surat autentik atau putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan. Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak permohonan putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat tersebut.

Penggugat dalam gugatannya menuntut untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset-aset milik para Tergugat salah satunya adalah : Rumah di Jl. Lesti No. 2/217, Ngaglik, Batu, Kota Batu Jawa Timur.

13. Bahwa Mengenai sita jaminan yang dituntut Penggugat dalam gugatannya, dapat Tergugat I jelaskan bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394K/Pdt/1984 tanggal 5 Juli 1985 menyatakan :

"Terhadap tanah yang telah dijaminkan (diagunkan) kepada Bank dan dibebani dengan Hak Tanggungan (dahulu Hypotik) tidak dapat diletakkan sita jaminan (CB), akibat juridisnya Mahkamah Agung memerintahkan Pengadilan Negeri untuk mengangkat CB atas tanah



yang telah dijaminkan pada Bank".

Oleh karenanya sangat patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang Mulia menolak Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan oleh Penggugat tersebut untuk seluruhnya.

14. Bahwa Terbukti berdasarkan dasar hukum yang telah Turut Tergugat I jelaskan diatas bahwa Turut Tergugat I dengan itikad baik telah melaksanakan peraturan perundangan dengan baik dan benar sehingga sudah seharusnya hubungan hutang piutang yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit hingga pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan adalah sah dan mengikat dan mendapatkan perlindungan hukum dari Pengadilan perkara *a quo*.
15. Mengingat dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Positanya merupakan dalil-dalil yang tidak berdasar dan mengada-ngada maka tuntutan-tuntutan yang Penggugat ajukan juga merupakan tuntutan yang tidak benar, tidak berdasar, dan mengada-ngada. Oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat sudah seharusnya **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diteima.**
16. Bahwa Selanjutnya Turut Tergugat I mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memutus perkara *a quo* dengan putusan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT YANG DEMIKIAN ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gigatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi yaitu sebagai berikut:

1. Kartu Tanda Penduduk NIK. 3578162101560002 atas nama Darma Bakti Tanggal 21-01-2017 diberi tanda :P-1;
2. Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie Tanggal 23 September 2021 antara Pihak Pertama (Penjual) Merlisnawati dengan Pihak Kedua (Pembeli) Darma Bakti diberi tanda :P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kwitansi Down Payment (DP) atas pembelian sebuah bangunan rumah Cassie/Lelang di Jalan Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Wiyung, Surabaya, Tanggal 25 Agustus 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diberi tanda : P-3;
4. Kwitansi dari Darma Bakti untuk Pembayaran Dana Setoran 30% Permohonan Rumah Cassie/Lelang SHM No. 1536 di Jalan Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Wiyung, Surabaya, Tanggal 25 Agustus 2021 sebesar Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) Tanggal 30 September 2021 diberi tanda : P-4;
5. Kwitansi Pelunasan 1 (satu) unit Rumah Jalan Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Wiyung, Surabaya, Tanggal 08 Oktober 2021 dari Darma Bakti sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) Pelunasan 1 (satu) unit rumah Cassie/Lelang diberi tanda : P-5;
6. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1536 di Jalan Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Kelurahan Jajartunggal, Kecamatan Karangpilang, Surabaya diberi tanda : P-6;
7. Somasi Undangan Nomor 51/S&R/S/VIII/2022 Tanggal 08 Agustus 2022. diberi tanda : P-7;
8. Surat Somasi Nomor: 54/S&R/S/VIII/2022 Tanggal 08 Agustus 2022. diberi tanda : P-8;
9. Surat Somasi Terakhir Nomor: 13/S&R/S/IX/2022 Tanggal 22 September 2022 diberi tanda : P-9;
10. Print Out Bukti Iklan Facebook diberi tanda : P-10;
11. Print Out Bukti Chat WhatsApp mulai Agustus 2021 hingga 10 Juli 2022. diberi tanda : P-11;
12. Surat Keterangan, Tanggal 27 Mei 2023 diberi tanda : P-12;
13. Foto Obyek Rumah di Jalan Lesti No. 2/217, Nganglik, Kota Batu diberi tanda : P-13;

Fotokopi bukti surat P-1, P-3, P-4 sampai dengan P-5, dan P-7 sampai dengan P-9 serta P-12 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sedangkan bukti surat P-2, P-6, P-10, P-11 dan P-13;

Menimbang, bahwa Penggugat telah pula mengajukan bukti berupa keterangan saksi yang memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

SAKSI I PENGGUGAT : BAGUS IMAWAN

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah bekerja sejak April 2021 dengan Tergugat I dan II di bagian marketing independennya atau freelance. Tergugat I adalah pimpinan Tergugat II. Tergugat II bergerak di bidang properti sama kecantikan. Sekarang saksi sudah tidak bekerja lagi disitu;
- Bahwa bergerak dibidang kecantikan produksi skin care "Beauty Lisna". Saksi tidak begitu tau dimana pabriknya karena saksi hanya focus di bidang property;
- Bahwa PT. Surya Gemilang Multindo alamat kantornya di Ruko Sentral Jenggolo Di Sidoarjo. Sedangkan Tergugat I ibu Merlisnawati rumahnya di Asrama Polisi Wage. Saksi tidak tau kenapa bisa tinggal disitu sedangkan Tergugat I atau suaminya bukan anggota polisi;
- Bahwa sebagai pekerja marketing freelance saksi menerima gaji setiap bulannya dan juga mendapatkan komisi;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi yang menjualkan rumah Wiyung Indah 7 Blok L 18 tersebut kepada pak darma , saksi tidak mengetahui dimana rumah pak Darma tetapi saksi menemui Pak Darma di Jalan Kebraon. Saksi menjualkan lewat facebook. Penjualnya adalah PT. Surya Gemilang Multindo, sebagai rumah lelangan;
- Bahwa rumah tersebut rumah jadi, sudah ada penghuninya, akan tetapi karena mau dilelang, rumah tersebut dikosongkan;
- Bahwa Penggugat membeli dari Tergugat I, Penggugat tau kalau rumah tersebut adalah rumah lelangan. Saksi tau itu rumah lelang karena list tentang rumah rumah yang mau dilelang ada dikantor tergugat II. Transaksi di kantor bu Lisna. Penggugat memberikan DP sebesar Rp.10.000.000,- lalu saat 3 (tiga) bulan kemudian baru pembayarannya 2 (dua) kali. Dibuat kesepakatan jual beli antara suami bu Lisna (Pak Dennis) dengan Pak darma, saksi tidak membacanya;
- Bahwa Rp. 1,2 M harga lelang. Tergugat I yang mengatakannya kepada saksi rumah tersebut sudah ada sertifikatnya SHM. Fotokopinya di pegang bu Lisna;;
- Bahwa penggugat sudah lama membayar lunas. Saksi tau karena saksi berada di kantor Ketika membayar;
- Bahwa tanah tersebut di lelang BRI cabang Surabaya;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kantor Saksi pernah menerima bukti surat-surat mengenai status objek tersebut berupa fotocopynya SHM atas nama Agus Setiawan, aslinya ada pada Bank;
- Bahwa sebagai agen saksi cuma mendapatkan Rp.800.000, untuk setiap bulannya saksi mendapat gaji 1, 1 juta kadang-kadang Cuma 1 juta;
- Bahwa sampai saat ini Penggugat belum juga menempati rumah tersebut padahal sudah dibayar lunas. Saksi tau lunas ada catatannya di buku kantor. Bayarnya 3X transfer;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang rumah itu masih ditempati Turut tergugat II;
- Bahwa pada saat dijual ke pak darma Lalu pada saat dijual itu, sebagai pemilik atau pemenang lelang apa belum pernah dilakukan sita eksekusi atau pengosongan?
- Bahwa penggugat pernah menyampaikan kepada Tergugat ! kalau rumah tidak bisa dikuasai maka Penggugat minta uangnya dikembalikan. Kemudian saksi menyampaikan kepada Tergugat I , tergugat I menjawab "bukan urusanmu". Penggugat juga pernah menyampaikan kepada Tergugat I tapi hanya dijawab "sabar ya pak" tanpa ada tindak lanjut;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Penggugat, Turut Tergugat I mengajukan bukti berupa fotokopi yang diberi materai yang cukup sebagai berikut :

1. Salinan Akta Persetujuan Membuka Kredit No. 99 Tanggal 25 Mei 2018 dibuat secara Notariil di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. diberi tanda : T.T I-1;
2. Salinan Akta Persetujuan Tambahan (Suplesi) dan Addendum Persetujuan Membuka Kredit No. 53 Tanggal 18 April 2019 dibuat secara Notariil di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. diberi tanda : T.T I-2;
3. Akta Addendum Persetujuan Membuka Kredit No. 22 Tanggal 20 Juli 2020 dibuat secara Notariil di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH. diberi tanda : T.T I-3;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 4142/ Ngaglik atas nama Merlisnawati. diberi tanda : T.T I-4;
5. Salinan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 23 Tanggal 20 Juli 2020 dibuat oleh PPAT Kota Surabaya atas nama Maria Baroroh, SH diberi tanda : T.T I-5;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 5/2020 Tanggal 6 Agustus 2020 dibuat oleh PPAT Kota Batu atas nama Samiran, SH., MM., M.Kn. diberi tanda : T.T I-6;
7. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 00728/2020. Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) TBK diberi tanda : T.T I-7;

Fotokopi bukti surat T.T I-1 sampai dengan T.T I-7 tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat, Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

I. Eksepsi Para Tergugat

1. Gugatan Penggugat mengalami kurang pihak, dimana dalam gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Pertanahan Surabaya Kota I selaku Pejabat yang berwenang dalam menerbitkan / mengeluarkan Sertifikat Hak Milik / SHM. No. 1536 dan /atau Sertifikat Hak Tanggungan / SHT, yang tertulis pemegang haknya in casu : PT. Bank Rakyat Indonesia yang berkedudukan Hukum di Jakarta;
2. Gugatan Penggugat mengalami kekaburan (obscur libel), hal mana terlihat dari apa yang diuraikan dalam dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad),

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



senyatanya perbuatan antara Penggugat dan Para Tergugat mengenai kesepakatan yang diwujudkan dalam perjanjian yang tertuang di dalam Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang tertanggal 23 September 2021 dibuat di bawah tangan (under hand) adalah yang merupakan bentuk perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi), sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPdt;

3. Gugatan Penggugat belum waktunya untuk digugat (prematur), karena Para Tergugat belum melaksanakan pelelangan atas obyek yang disengketakan a quo artinya Tergugat I dan Tergugat II masih berkoordinasi dengan Pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam pelaksanaan jual beli cessie;
4. Posita gugatan Penggugat dengan petitumnya tidak sinkron. Dalam posita tidak diuraikan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, sementara isi kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah perjanjian pengurusan cessie yang bentuknya adalah bentuk perbuatan ingkar janji (wanprestasi) bukannya Perbuatan Melawan Hukum (on rechtmatige daad) sebagaimana dalil Penggugat dalam positanya;

II. Eksepsi Turut Tergugat I

1. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (Obscuure Libel).

- Penggugat tidak menjelaskan peralihan rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya antara Penggugat dengan Para Tergugat apakah terjadi melalui Jual Beli, Cessie, atau Lelang. Bahkan Penggugat malah mencampuradukan ketiga hal tersebut. Sedangkan antara jual beli, cessie, dan lelang merupakan perbuatan hukum yang berbeda dan diatur pada ketentuan yang berbeda pula. Penggugat tidak menjelaskan peristiwa hukumnya dengan jelas;
- Penggugat hanya menyebutkan rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya tanpa menjelaskan bukti kepemilikan/dokumen atas rumah tersebut, berapa luasnya, dan batas-batas yang terdapat pada rumah tersebut. Hal tersebut menunjukkan bahwa sebenarnya Penggugat tidak mengetahui dan tidak memahami apa sebenarnya yang menjadi objek perkara rumah



yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I sehingga menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang Tidak Jelas / Kabur (*Obscuure Libel*).

2. Gugatan Penggugat salah alamat (Error In Persona)

- Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I, pada posita gugatan tidak ada disinggung adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat I. Turut Tergugat I mempunyai hubungan hukum hanya dengan Para Tergugat adalah Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I berupa hutang piutang dimana Tergugat I selaku kreditur dan Merlisnawati/Tergugat I dan Deni Irawan/Suami Tergugat I selaku debitur. Kemudian Tergugat I memberikan SHM No. 5023/Gununganyar atas nama Merlisnawati, SHM No. 5024/Gununganyar atas nama Merlisnawati, dan SHM No. 4142/Ngaglik atas nama Merlisnawati kepada Tergugat I sebagai agunan yang diikat dengan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa memperhatikan materi eksepsi tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat materi eksepsi Tergugat I, II, turut tergugat tersebut diatas adalah merupakan materi pokok perkara sehingga berdasar hukum untuk ditolak;

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyangkal gugatan Penggugat, Para Tergugat tidak pernah mengakui keberadaan rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya yang seharusnya milik Penggugat yang benar adalah Para Tergugat sebagai penjual secara Cessie / Lelang dan Penggugat sebagai pembelinya (Jual Beli Cessie / Pengalihan Hutang) atas sebuah rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya. Demikian pula Turut tergugat I menyangkal dengan mendalilkan Turut Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I berupa hutang piutang. Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dalam kaitan jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku pejual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas rumah yang terletak pada Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18 Karangpilang Surabaya dimana Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp 1.200.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mendalilkan suatu hak dan hak tersebut sudah disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I maka sebagaimana Pasal 163 HIR, Penggugat wajib untuk membuktikan haknya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P- 13 serta keterangan 1 (satu) orang saksi bernama Bagus Imawan . selanjutnya untuk membuktikan sangkalannya Para Tergugat tidak mengajukan bukti-bukti, akan tetapi Turut Tergugat mengajukan bukti berupa surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-7. Keseluruhan bukti bukti tersebut telah memenuhi syarat formal suatu alat bukti sehingga dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan P-2 bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo demikian pula berdasarkan bukti P-3, P-4, P-5 terbukti Tergugat II berkedudukan hukum di Kabupaten Sidoarjo, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas 1A Khusus berwenang memeriksa perkara *a quo*:

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal oleh para pihak maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

1. Para Tergugat telah mengiklankan untuk dijual lewat Face Book atas 1 (satu) untit rumah yang terletak di Wiyung Surabaya;
2. Para Tergugat telah menerima pembayaran sebesar Rp.1.200.000, (satu juta dua ratus ribu rupiah) untuk pembayaran sebuah bangunan rumah di Jalan Wiyung Indah VII Blok L No 18 Karang Pilang Surabaya Jawa Timur . Dijanjikan untuk Proses cessie/ataupun lelang semua pengurusan akan dilakukan oleh Para Tergugat selaku cessor dan untuk waktu yang diperlukan ke tahap lelang maksimal 3 (tiga) bulan agar memenuhi persyaratan lelang;
3. Sampai pada gugatan diajukan Penggugat, Para Tergugat tidak menyerahkan tanah/rumah tersebut walaupun Penggugat sudah membayar lunas berdasarkan kuitansi tertanggal 23 September 2021 (P-2);

Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat oleh karena tidak menyerahkan rumah kepada Penggugat padahal telah dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum yaitu *"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada oranglain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan peraturan tersebut maka unsur-unsur suatu Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis;
 2. Adanya Kesalahan (Schuld);
 3. Adanya Kerugian (schade);
 4. Adanya Hubungan Kausal (Oorzakelijk Verband);
- Keseluruhan unsur-unsur tersebut diatas haruslah bersifat kumulatif agar suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Ad.1. Perbuatan melawan Hukum baik tertulis maupun tidak tertulis meliputi :

- Melanggar hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan yang baik;
- Berentangan dengan keharusan dan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Menimbang, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat serta keterangan saksi, Majelis Hakim berpendapat telah diperjanjikan Para Tergugat menjual tanah/rumah yang sedang dalam penawaran lelang dan akan dibeli secara cessione oleh Para Tergugat dari pihak yang akan melelang tanah/rumah tersebut in casu PT Bank Rakyat Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta jalan jenderal Sudirman No 44-46 Jakarta Pusat. Selanjutnya Para Tergugat menjanjikan akan menyerahkan tanah/rumah tersebut kepada Penggugat setelah proses cessie/lelang selama 3 (tiga) bulan. Penggugat mengetahui adanya jual beli rumah tersebut dari iklan Face Book dan juga dari saksi selaku marketing Para Tergugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1319 KUH Perdata menegaskan *"semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada aturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain";*

Menimbang, bahwa Pasal 1333 KUH Perdata menegaskan *"suatu Perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya, jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung";*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka dapat disimpulkan Penggugat dan Para Tergugat telah melakukan suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut adalah suatu perjanjian yang tidak bernama. Adalah keliru jika Turut Tergugat I mendalilkan dalil gugatan Penggugat adalah kabur karena telah mencampur adukkan tentang hubungan hukum jual beli dengan cessie dan lelang. Pada perjanjian tersebut telah terbentuk perjanjian campuran antara perjanjian tidak bernama (pengurusan cessie) dan perjanjian bernama (jual beli rumah). Perjanjian tidak bernama timbul dalam pergaulan masyarakat yang dinamis yang diperlukan untuk menampung semua kepentingan para pihak terutama dalam lapangan hukum bisnis yang berkembang cepat, sepanjang perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, pasal 1320 KUHP menegaskan , haruslah memenuhi 4 (empat) unsur yaitu sebagai berikut :

- 1.Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- 2.Kecakapan mereka yang mengikatkan diri;
- 3.Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan telah terjadi kesepakatan antara penggugat dan tergugat yang tidak dibantah oleh para

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)

Halaman 36



pihak tersebut. Pada persidangan tidak ditemukan bukti tentang ketidak cakupan para pihak tersebut dimana para pihak adalah orang-orang dewasa dan tidak sedang dibawah pengampuan. Para pihak tersebut memperjanjikan pengurusan cessie terhadap barang yang akan dilelang.perjanjian itu sendiri merupakan suatu perjanjian dengan objek perjanjian yang tidak dilarang oleh undang-undang;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat perjanjian antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Unsur perbuatan melawan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis;

Ad 2. Adanya Kesalahan (Schuld);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengikat perjanjian dengan Para Tergugat untuk pembelian sebuah rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII Blok L No 18 Karangpilang, Surabaya;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat tidak menyangkali fakta Penggugat sudah membayar lunas uang pembelian rumah tersebut sebagaimana disepakati;

Menimbang, bahwa pada Kesepakatan Pengurusan Cessie/Lelang tanggal 23 September 2021, disepakati “untuk proses cessie/ataupun lelang semua pengurusan akan dilakukan oleh pihak pertama (in litis Tergugat I dan II selaku cessor, dan untuk waktu yang diperlukan ke tahap lelang maksimal 3 (tiga) bulan supaya memenuhi proses lelang. Para Tergugat mendalilkan masih mengupayakan pelaksanaan kesepakatan tersebut, belum diselesaikannya proses cessie tersebut oleh karena terhalang masih perlu tahapan-tahapan yang harus dikerjakan oleh Para Tergugat hingga terjadi lelang/balik nama karena belum dilakukan jual beli dan kuasa menjual terhadap obyek cessi;

Menimbang, bahwa menilai jangka waktu dan proses lelang yang dikemukakan Para Tergugat, yaitu waktu pembayaran Penggugat sebagaimana telah diterima oleh Para Tergugat yaitu tanggal 23 September 2021 sampai saat perkara *a quo* didaftarkan, maka dapat disimpulkan jangka waktu tersebut sudah melebihi batas waktu yang patut untuk sebuah proses lelang dan juga prosesnya tidak sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan *"setiap perjanjian haruslah dilakukan dengan iktikad baik"*

Menimbang, bahwa pasal 1339 KUH Perdata menegaskan :*"suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian , diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang";*

Menimbang, bahwa Para Tergugat berdalih tidak ada perjanjian rumah tersebut akan menjadi milik Penggugat. Hal tersebut menunjukkan adanya iktikad tidak baik dari Para Tergugat, karena apabila dihubungkan dengan iklan yang menawarkan rumah tersebut, juga penerimaan uang dari Penggugat kepada Para Tergugat maka akan menimbulkan pertanyaan :lantas uang yang diterima Para Tergugat dari Penggugat tersebut uang untuk apa? Berdasarkan hal tersebut maka dapat dengan jelas disimpulkan Para Tergugat berusaha mencari celah untuk dapat mengelak dari tanggung jawab penerimaan uang yang sudah diterimanya dari Penggugat;

Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUH Perdata menegaskan *"suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain";*

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya;

Menimbang, bahwa pasal 1338 (1) KUH Perdata menegaskan *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan rumah yang dibeli Penggugat dari Para Tergugat berdasarkan pengalihan cession kepada ParaTergugat atas rencana lelang rumah tersebut adalah merupakan suatu kesalahan dari Para Tergugat, sehingga unsur ketiga berupa kesalahan (schuld) Para Tergugat telah terpenuhi;

Ad.3 Adanya kerugian (schade);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan atas kesalahan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian berupa belum dapat

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



menempati rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya seharga Rp. 1.200.000.000 (satu milyar dua ratus juta rupiah) serta kerugian immaterial karena kehilangan kepercayaan dari rekan-rekan bisnis Penggugat yang apabila dinilai dengan uang maka senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat tersebut adalah wajar apabila dihitung senilai Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

Ad.4 . Adanya Hubungan Kausal (Oorzakelijk Verband);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta di persidangan, kerugian yang dialami oleh Penggugat tersebut adalah disebabkan perbuatan Tergugat I dan II yang tidak menyerahkan rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dimana sampai saat ini menurut keterangan saksi sebagai agen penjualan rumah tersebut, rumah tersebut masih ditempati oleh Turut Tergugat II yang sebelumnya adalah merupakan Termohon Lelang sedangkan pemohon Hak Tanggungan adalah BRI. Tergugat I dan II masih dalam jawabannya masih saja mendalilkan keterlambatan tersebut adalah karena masih proses lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka keseluruhan unsur dari suatu perbuatan melawan hukum telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum gugatan Penggugat pada angka (2) berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi sebagai agen penjualan rumah tersebut, rumah tersebut masih ditempati oleh Turut Tergugat II yang sebelumnya adalah merupakan Termohon Lelang sedangkan Pemohon Hak Tanggungan adalah Turut Tergugat I. Turut Tergugat I di persidangan tidak membuktikan tentang keberadaan namanya sebagai pemegang Hak Tanggungan yang diikat pada tanggal 16-03-2016. Turut tergugat menyebutkan Penggugat telah salah alamat menarik Turut Tergugat I sebagai pihak oleh karena Turut Tergugat I hanya mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat dalam hal pemberian kredit dimana atas pinjaman kredit tersebut, Para Tergugat telah menjaminkan sebidang tanah sebagaimana yang dimohonkan sita oleh Penggugat untuk menjamin pelaksanaan putusan *a quo*. Majelis Hakim berpendapat hubungan hukum yang dimaksud oleh Penggugat adalah sehubungan dengan nama Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1536, dengan demikian dapat ditarik kesimpulan Turut Tergugat I tidak menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut. Pada SHM No 1536 tersebut sebagai pemegang hak adalah Turut Tergugat II yang memperoleh haknya berdasarkan jual beli pada tanggal 19 AUG 2009. Turut Tergugat II tersebut tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk membuktikan haknya. Berdasarkan keterangan keterangan saksi selaku agen penjualan rumah tersebut, rumah tersebut sampai saat ini masih ditempati oleh turut Tergugat II. Saksi tersebut tidak mengetahui hak apa Turut tergugat II tersebut berada disitu, karena setiap kali saksi tersebut menanyakan kepada Para Tergugat, selalu mendapat jawaban, hal tersebut bukan urusan saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim memandang cukup beralasan apabila rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat oleh karena sudah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Para Tergugat selaku selaku penerima piutang yang baru melalui cessie;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan Penggugat pada angka (3) yaitu agar menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dalam keadaan kosong jika perlu dengan bantuan aparat hukum adalah berdasar hukum untuku dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, telah terbukti kerugian Penggugat secara materil yaitu tidak diberikannya rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dan telah pula diperintahkan kepada Para Tergugat agar menyerahkan atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dalam keadaan kosong jika perlu dengan bantuan aparat hukum, sehingga apabila Penggugat menuntut juga pengembalian pembayaran uang pembelian rumah tersebut maka akan menimbulkan kerancuan karena Penggugat akan mendapatkan rumah dan sekaligus pengembalian uang pembelian rumah tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka kerugian Materil yang dituntut oleh Penggugat adalah berdasar hukum untuk ditolak. Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah pula ditetapkan kerugian Immateril yang patut untuk Penggugat yaitu sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) maka

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



petitum gugatan Penggugat pada angka (4) adalah berdasar hukum untuk dikabulkan sebagian yaitu dengan perbaikan redaksi amar putusan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah memohon agar diletakkan sita atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat oleh karena objek yang akan disita tersebut Sebagian adalah merupakan objek yang telah diletakkan hak tanggungan oleh Para Tergugat sebagaimana yang diterangkan oleh Turut Tergugat I. Sedangkan benda-benda yang lain tidak ada diterangkan data-data tentang benda-benda tersebut, sehingga oleh karenanya petitum Gugatan Penggugat pada angka (5) adalah berdasar hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan untuk dijatuhkannya putusan serta merta pada perkara ini tidak ditemukan sebagaimana yang ditentukan SEMA No 3 tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij vooraad) serta Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil maka petitum gugatan Penggugat pada angka (6) berdasar hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat telah ditolak untuk Sebagian maka petitum gugatan penggugat pada angka (1) agar menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya adalah berdasar hukum untuk ditolak;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagaimana terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat I Rekonvensi, Tergugat II Konvensi disebut sebagai Penggugat II Rekonvensi dan secara bersama-sama Tergugat I dan II Konvensi akan disebut sebagai Para Pengugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya adalah jual beli Cessie masih dalam pengurusan dan diperlukan waktu untuk dilaksanakan sesuai kesepakatan antara Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;



Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan pada gugatan Ronvensi mutatis mutandis dianggap merupakan pertimbangan pada gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada Kesepakatan Pengurusan Cessie/Lelang sebagai pihak pertama (Penjual) adalah Kergugat I Konvensi in litis Penggugat I Rekonvensi selaku Direktur Tergugat II Konvensi in litis Penggugat II Rekonvensi. Dengan demikian adalah keliru apabila Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan kesepakatan tersebut hanya mengikat Penggugat I Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan gugatan konvensi telah terbukti hal-hal yang tidak disangkal oleh kedua belah pihak sehingga oleh karenanya dianggap telah terbukti, dengan demikian pula petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi pada angka (2) dan (3) agar menyatakan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie/lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 adalah sah dan mengikat Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi serta menyatakan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie/lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum adalah berdasar hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya tidak pernah mengakui menjual rumah yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya. Kesepakatan antara Para penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah perjanjian untuk mengalihkan hak tagih dari kreditur lama kepada kreditur baru apabila bank melakukan restrukturisasi loan portofolionya. Para Penggugat Rekonvensi sampai saat ini masih tetap berupaya untuk melaksanakan kesepakatan akan tetapi masih terkendala syarat-syarat dan proses peralihan hak cessie hingga pelelangan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kesepakatan tersebut masih dalam proses tahapan-tahapan yang harus dikerjakan oleh Penggugat I dan II Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan Konvensi telah terbukti Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak menyerahkan rumah yang telah dibeli oleh Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya. Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi juga telah dihukum untuk menyerahkan rumah di Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya. Para Peggugat Rekonvensi mendalilkan masih mempunyai kewenangan untuk mengurus dan melanjutkan sesuai dengan klausul yang disepakati bersama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka petitum gugatan agar menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana pada petitum gugatan Rekonvensi angka (4) adalah berdasar hukum untuk ditolak. Demikian pula petitum gugatan pada angka (5) agar menyatakan terhadap sebuah rumah yang terletak di Jalan Wiyung Indah VII, Blok L, No. 18, Karangpilang, Surabaya adalah Jual Beli Cessie masih dalam pengurusan dan diperlukan waktu untuk dilaksanakan sesuai kesepakatan antara Peggugat I dan Peggugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang masih berlaku dan mempunyai kekuatan hukum adalah berdasar hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Rekonvensi sudah ditolak maka petitum gugatan Peggugat Rekonvensi agar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-hari apabila tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan atau sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagaimana petitum gugatan angka (6) demikian pula agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verset), banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) sebagaimana petitum gugatan angka (7) adalah berdasar hukum untuk ditolak;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan, maka Para Tergugat Konvensi/Para Peggugat Rekonvensi dipihak yang kalah sehingga oleh karenanya berdasar hukum untuk dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan peraturan-peraturan yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah Cessie / Lelang Jl. Wiyung Indah VII Blok L No. 18, Karangpilang, Surabaya dalam keadaan kosong jika perlu dengan bantuan aparat hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi immaterial yaitu : sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi untuk Sebagian;
2. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie / Lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 adalah sah dan mengikat Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Surat Kesepakatan Pengurusan Cessie/Lelang, tertanggal 08 Oktober 2021 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini yang timbul dalam perkara ini yaitu sebesar Rp. 3.375.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Senin tanggal 17 Juli 2023 , oleh kami, Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua , Moh Fatkan, S.H., M.Hum. dan Heru Dinarto, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda tanggal 13 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 24 Juli 2023 putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui e-litigasi pada e-court tersebut oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hermin Ningsih, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

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

Heru Dinarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hermin Ningsih, S.H..

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 321/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



Perincian Biaya Perkara

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	Rp. 100.000,00
3. PNBP	Rp. 50.000,00
4. Biaya sumpah	Rp. 15.000,00
5. Biaya Panggilan	Rp 3.160.000,00
7. Biaya Redaksi	Rp. 10.000,00
8. M a t e r a i	Rp. 10.000,00

J u m l a h **Rp 3.375.000,00**

(Tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);