



PUTUSAN

Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN.Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara:

Endang Sukanti, bertempat tinggal di Wisma Kedung Asem Indah H-5 Rt.003, Rw.005 Kelurahan Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, Kel. Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Pelawan I**;

Yosi Mirna Tri Handayani, bertempat tinggal di Wisma Kedung Asem Indah H-5 Rt.003, Rw.005 Kelurahan Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, Kel. Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Pelawan II**;

Yosa Endriatmoko, bertempat tinggal di Jalan Pulosari 3l/13 Rt.003/rw 007, Kelurahan Gunung Sari, Kecamatan Dukuh Pakis, Kel. Gunung Sari, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur , sebagai **Pelawan III**;

Yohan Seno Aji Joyo Atmojo, bertempat tinggal di Wisma Kedung Asem Indah H-5 Rt.003, Rw.005 Kelurahan Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, Kel. Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Pelawan IV**;

Para Pelawan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yulyawan Soedjoko, S.H, Dkk Advokat yang berkantor di Jl Arief R.Hakim No 169-171 Lantai 3 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 juli 2021;

Lawan:

Heri Widijanto, bertempat tinggal di Jalan Taman Siswa 23 Rt.004/rw.002 Kelurahan Purwotengah Kecamatan Kranggan Mojokerto, Purwotenggah, Kranggan, Kab. Mojokerto, Jawa Timur, sebagai **Terlawan I**



Ranti Oktasari, S.H.,Mkn, bertempat tinggal di Ruko Graha Bunder
Asri Jl Raya Permata No.2 Gresik, Kembangan, Kebomas, Kab.
Gresik, Jawa Timur, sebagai **Terlawan II**

Sugeng Prijadi, S.H.,Mkn, bertempat tinggal di Perum Unimas
Garden Regency Blok O No.27 Waru Sidoarjo, Desa Pepelegi,
Kecamatan Waru, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Terlawan**
III;

Yustina Endrayani, bertempat tinggal di Jalan Pakis Tirtosari VI-A/21
Surabaya, Kel. Pakis, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, Jawa
Timur, sebagai **Turut Terlawan I**

Cristina Eka Setyawardhani, S.H., bertempat tinggal di Bratang
Binangun 1/36 Surabaya, Kel. Barata Jaya, Kecamatan Gubeng,
Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Turut Terlawan II**

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya II, tempat
kedudukan Jl. Krembangan Barat No. 57, Kel. Krembangan
Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Jawa Timur,
sebagai **Turut Terlawan III;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar para pihak dipersidangan;

Telah memeriksa dan meneliti bukti surat yang diajukan oleh pihak
Pelawan dan Terlawan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya
tanggal 19 Juli 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya
pada tanggal 28 Juli 2021 di bawah Register perkara Nomor: 732/Pdt.Bth/2021
/PN.Sby., telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut:

Bahwa sebelum adanya gugatan ini antara Turut Terlawan-I bersama suaminya
yang bernama TAKRIS PRATANA (tidak dijadikan pihak dalam perkara ini
karena tidak termasuk yang berhak atas obyek sengketa dan tidak terkait
dengan peristiwa hutang piutang), pernah mengajukan gugatan di Pengadilan
Negeri Mojokerto sebagaimana dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk,
berkaitan dengan adanya hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan
Terlawan-I dengan dua kali tahapan yaitu :

- a. Hutang tahap pertama, Maret 2017 senilai Rp.500.000.000 (lima ratus
juta rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan
yang berada diatasnya sebagaimana SHM Nomor 1942 /Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedung Baruk Surabaya, yang tercatat atas nama para Pelawan dkk dan Turut Terlawan-I, yang terletak di Perumahan Kedung Asem, Jalan Kedung Asem Indah H.5, RT/RW. 003/005, Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, selanjutnya disebut obyek sengketa.

Peristiwa hutang piutang tersebut menjadi masalah karena ketika Turut Terlawan-I bersama para Pelawan menghadap Terlawan-II ditempat lain diluar kantor Terlawan-II untuk menandatangani akta perjanjian Hutang Piutang sebagaimana yang telah dikehendaki serta telah disepakati para Pelawan, Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I, oleh Terlawan-II menerbitkan akta lain diluar kehendak para Pelawan yaitu Akta Pengikatan Jual beli Nomor 12 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 13, keduanya tanggal 14 Nopember 2017.

Bahwa atas obyek sengketa selanjutnya oleh Turut Terlawan-II menerbitkan Akta Jual beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018, sehingga SHM Nomor 1942 /Kel. Kedung Baruk Surabaya, yang sebelumnya tercatat atas nama para Pelawan dan Turut Terlawan-I menjadi atas nama Terlawan-I, sehingga dengan adanya akta Jual Beli Nomor 17/2018 tersebut, oleh Turut Terlawan-III melakukan balik nama atas SHM tersebut menjadi atas nama Terlawan-I.

Para Pelawan dan Turut Terlawan-I sama sekali tidak mengetahui perihal adanya akta tersebut karena para Pelawan dan Turut Terlawan-I tidak pernah menjual rumah kepada Terlawan-I, kecuali melakukan hubungan hukum hutang piutang.

Akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II, bertentangan dengan hukum yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 ayat (3) huruf c : Ayat (3), Badan akta memuat : huruf c : isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.

Kedua akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II dan Turut Terlawan-II tersebut tidak dibuat menurut bentuk dan tata cara yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Sebagaimana pengertian Akta Notaris dalam Undang-undang tersebut : pada Pasal 1 angka (7) ; Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

Catatan : penulisan dengan huruf tebal dan garis bawah untuk penekanan makna.

Halaman 3 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pelawan dan Turut Terlawan-I juga tidak pernah mengenal Turut Terlawan-II, tidak pernah menghadap Turut Terlawan-II, tetapi ada akta jual beli tersebut.

Perbuatan Turut Terlawan-II dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 tersebut yang tanpa melalui prosedur yang benar dalam menerbitkan akta tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, mohon agar Majelis Hakim menyatakan Turut Terlawan II dalam menerbitkan akta jual beli tersebut bersama Terlawan-I sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materil bagi para Pelawan dan Turut Terlawan-I.

Turut Terlawan-II dan Turut Terlawan-III di ikutkan sebagai pihak oleh para Pelawan dalam gugatan ini karena terkait peralihan hak atas obyek sengketa melibatkan Turut Terlawan-II yang menerbitkan Akta Jual Beli dan oleh Turut Terlawan-III yang melakukan pencatatan balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I, walaupun tidak sebagai pihak dalam perkara sebelumnya.

Ketika para Pelawan dan Turut Terlawan-I menemui Terlawan-II saat menandatangani kedua akta yang diterbitkan Terlawan-II tersebut sebelum ditandatangani para Pelawan dan Turut Terlawan-I, oleh Terlawan-II sama sekali tidak memperlihatkan akta-akta tersebut dari halaman pertama mulai judul hingga isinya, serta tidak membacakannya oleh Terlawan-II kepada Para Pelawan dan Turut Terlawan-I sebagaimana lazimnya serta tidak diberikan kesempatan oleh Terlawan-II kepada para Pelawan dan Turut Terlawan-I untuk membaca sendiri akta-akta tersebut dan juga Terlawan-II tidak memberikan penjelasan kepada para Pelawan maupun Turut Terlawan-I tentang isi, maksud serta tujuan penandatanganan akta-akta tersebut.

Oleh Terlawan-II langsung menyodorkan halaman terakhir dari akta-akta tersebut dan memerintahkan para Pelawan dan Turut Terlawan-I untuk segera menandatangani akta-akta tersebut serta disuruh menandatangani beberapa lembar kertas kosong.

Para Pelawan dan Turut Terlawan-I melakukan tanda tangan atas akta-akta tersebut karena sebelumnya antara para Pelawan dan Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I sudah saling mengerti dan oleh Terlawan-I menjelaskan akan dibuat dalam bentuk akta hutang piutang atas pinjaman tersebut hal ini seperti yang dikehendaki para Pelawan, Turut Terlawan-I dan yang sebelumnya juga telah ada kesepakatan antara para

Halaman 4 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan dengan Terlawan-I bahwa peristiwa hukum hutang piutang tersebut akan dibuat akta hutang piutang dengan Terlawan-I melalui Terlawan-II atas arahan Terlawan-I.

Pada saat penandatanganan akta-akta tersebut juga tanpa adanya para saksi, tanpa hadirnya Terlawan-I, tetapi pada kedua akta tersebut terdapat dua orang nama saksi yang tidak hadir pada saat penandatanganan kedua akta tersebut.

- b. Hutang tahap kedua Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I, tanggal 19 Juni 2017, sejumlah Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dengan jaminan sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya sebagaimana SHM Nomor 835/ Desa Bligo Kecamatan Candi Sidoarjo, yang tercatat atas nama Turut Terlawan-I, yang beralamat di Perumahan Mutiara Citra Graha Blok K.5 Nomor 15 Sidoarjo.

Dana tersebut digunakan oleh Turut Terlawan-I untuk melunasi kredit di BRI Syariah Sidoarjo sebesar Rp. 185.050.000 (seratus delapan puluh lima juta lima puluh ribu rupiah). Atas hutang tersebut ada pemotongan langsung oleh Terlawan-I sebesar Rp. 22.500.000 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), untuk bayar bunga 4,5 % dari pinjaman yang pertama sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan pemotongan 4,5 % sebesar Rp. 15.750.000 (lima belas juta rupiah) untuk bayar bunga disconto pinjaman yang Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Atas hubungan hukum hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I tersebut, oleh Terlawan-I melalui Terlawan-III tanpa sepengetahuan Turut Terlawan-I menerbitkan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 22, tanggal 15 Juni 2017 antara Turut Terlawan-I bersama suaminya dengan Terlawan-I, Akta Perjanjian Pengosongan Rumah Nomor 24, tanggal 15 Juni 2017.

Namun terkait hutang tahap kedua beserta jaminannya yang dilakukan oleh Turut Terlawan I terhadap Terlawan-I, tidak menjadi ruang lingkup gugatan perlawanan ini.

Namun Terlawan-III menjadi pihak dalam perkara ini karena menjadi Terlawan/Terlawan-III dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk.

Total kedua hutang Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I adalah Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pernah oleh Turut Terlawan-I hendak melunasi namun tidak disetujui oleh Terlawan-I,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi pembayaran bunga dan angsuran dari Turut Terlawan-I tetap diterima oleh Terlawan-I.

Atas hutang Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I oleh Turut Terlawan-I tetap membayar angsuran dan bunga hutang sejak tanggal 9 Maret 2017 hingga 18 Oktober 2017, dengan total pembayaran Rp.199.500.000 (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah)

Dari peristiwa hukum tersebut diatas Turut Terlawan-I bersama suaminya pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Terlawan-I, Terlawan-II dan Terlawan-III di Pengadilan Negeri Mojokerto, dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat-I.

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensasi

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensasi untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat Rekonpensasi adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat hak Milik Nomor 1942/Kedung Baruk atas nama pemegang hak HERI WIDIJANTO, terletak di Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya.
3. Menyatakan perbuatan para Tergugat Rekonpensasi yang menguasai obyek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1942/Kedung Baruk atas nama pemegang hak HERI WIDIJANTO terletak di Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut Kota Surabaya adalah melawan hukum.
4. Menghukum para Tergugat Rekonpensasi dan siapasaja yang diberi hak olehnya, untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensasi dalam keadaan kosong dan baik obyek sengketa yang terletak di Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Kota Surabaya berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1942 atas nama pemegang hak HERI WIDIJANTO.

Dalam Konpensasi/Rekonpensasi

Halaman 6 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum para Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp.960.000,00 (Sembilan ratus enam puluhribu rupiah).

Bahwa atas putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Terlawan-I telah mengajukan Permohonan Penetapan Sita Jaminan dan Sita Ekskusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tertanggal 21 Juni 2019.

Bahwa obyek dalam perkara tersebut adalah sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya sebagaimana Serifikat Hak Milik Nomor 1942, luas 144 m2/Kelurahan Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Surabaya atas nama pemegang hak: a. ENDANG SUKANTI; b. YOSI MIRNA TRI HANDAYANI; c. YOSA ENDRIATMOKO;d. YUSTINA ENDRAYANI; e. YOHAN SENO AJI JOYO ADMOJO.

Berkaitan dengan obyek yang sama sudah ada perkara Nomor 198/Pdt.G/2019/PN.Sby, dalam perkara antara para Pelawan (sebagai para Pelawan) melawan Terlawan-I sebagai Terlawan-I, Terlawan-II sebagai Terlawan-II dan Turut Terlawan-III sebagai Turut Terlawan.

Bahwa atas perkara Nomor 198/Pdt.G/2019/PN.Sby, telah mengajukan upaya hukum Banding oleh para Pelawan/saat itu sebagai para Pembanding, sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 770/PDT/2019/PT.SBY. dan atas putusan tersebut masih ada upaya hukum Kasasi oleh para Pelawan dan Turut Terlawan-I (sebagai Pemohon Kasasi).

Obyek sengketa merupakan harta peninggalan dari pewaris yang bernama Drs.JB.MARDI HANDOKO/suami Pelawan-I, ayah kandung Pelawan-II sampai dengan Pelawan-IV dan Turut Terlawan-I, sehingga kedudukan para Pelawan, Turut Terlawan-I adalah ahli waris.

Adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 13, keduanya tanggal 14 Nopember 2017, yang diterbitkan oleh Terlawan-II demikian juga dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 yang diterbitkan Turut Terlawan-II, saat ini masih dalam proses hukum di Polrestabes Surabaya sebagaimana Laporan Polisi di Polda Jatim Nomor TBL/398/IV/2018/UM/JATIM, tertanggal 2 April 2018, yang dilimpahkan ke Polrestabes Surabaya, karena ada dugaan terbitnya akta-akta tersebut mengandung unsur tindak pidana.

Dengan adanya hak waris dari ahli waris/para Pelawan dan Turut Terlawan-I atas obyek sengketa seharusnya Sita Jaminan dan Sita Ekskusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tertanggal 21 Juni 2019, TIDAK DAPAT

Halaman 7 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DILAKSANAKAN karena atas obyek eksekusi terdapat hak orang lain yaitu para Pelawan, mengingat yang melakukan hubungan hukum hutang piutang dengan Terlawan-I adalah Turut Terlawan-I.

Namun oleh karena Turut Terlawan-I maupun para Pelawan merasa tidak pernah jual obyek sengketa kepada Terlawan-I, melainkan ada hubungan hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I sehingga secara hukum para Pelawan mempunyai hak secara hukum untuk mengajukan perlawanan terhadap adanya sita jaminan maupun sita eksekusi terhadap obyek sengketa yang tercatat atas nama para Pelawan dan Turut Terlawan-I.

Ketika ada orang lain yang berhak atas obyek sengketa selain para pihak yang ada dalam perkara tentunya secara hukum putusan yang sudah ada, sekalipun sudah berkekuatan hukum tetap tidak dapat dilaksanakan eksekusi.

Melainkan pemenang perkara/pemohon eksekusi wajib melakukan proses hukum tersendiri terhadap pihak lain yang merasa berhak juga atas obyek sengketa yaitu para Pelawan yang pada saat ini secara nyata menempati, menguasai diatas obyek sengketa.

Bahwa gugatan perlawanan ini diajukan berkaitan dengan adanya Sita Jaminan dan Sita Ekskusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tertanggal 21 Juni 2019, para Pelawan merasa keberatan sehingga mengajukan gugatan perlawanan ini. Bahwa sekalipun Turut Terlawan-II dan Turut Terlawan-III, tidak sebagai pihak dalam perkara nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, namun oleh karena Turut Terlawan-II dan III terkait dengan perbuatan hukum terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa kepada Terlawan-I, maka menurut para Pelawan terkait peralihan hak atas obyek sengketa telah melibatkan Turut Terlawan-II dan III.

Sesuai dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan, maka dari uraian tersebut beralasan menurut hukum oleh karena atas perbuatan Turut Terlawan-II dan III menjadi adanya hubungan hukum atas perbuatan Turut Terlawan-II dan III dengan para Pelawan sebagai pemilik atas obyek sengketa, telah menimbulkan akibat hukum bagi para Pelawan berupa terjadinya peralihan hak milik para Pelawan, Turut Terlawan-I atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I.

Bahwa sebelum adanya perkara ini, terdapat perkara sebelumnya antara para Pelawan dan Turut Terlawan-I melawan Para Terlawan, dalam perkara Nomor 961/Pdt.Bth/2020/PN.Sby, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI

Halaman 8 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan-I, Terlawan-III dan Terlawan-V

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima
- Menghukum para Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.268.000 (dua juta dua ratus enam puluh delapan ribu rupiah).

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan perlawanan rekonsensi dari Pelawan-I Rekonsensi dan Pelawan-III Rekonsensi tidak dapat diterima.
- Menghukum Pelawan-I Rekonsensi dan Pelawan-II Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya nihil.

Bahwa dalam perkara tersebut, terdapat pertimbangan hukum pada halaman 72 dan 73, antara lain :

Menimbang, bahwa dalam perkara perlawanan ini pihak-pihaknya adalah Ny. Endang Sukanti selaku Pelawan I, Yosi Mirna Tri Handayani selaku Pelawan II, Yosa Endriatmoko selaku Pelawan III, Yustina Endrayani selaku Pelawan IV, dan Yohan Seno Aji Joyo Atmojo selaku Pelawan V. Heri Widijanto selaku Terlawan I, Ranti Oktasari, SH., M.Kn selaku Terlawan II, Sugeng Prijadi, SH., M.Kn selaku Terlawan III, Kantor BPN Kota Surabaya II selaku Terlawan III, dan Cristiana Eka Setyawardhani, SH selaku Terlawan V.

Menimbang, bahwa Pihak Pelawan I Ny. Endang Sukanti berdasarkan bukti P-17, berupa putusan Nomor 1063/Pdt.Bth/2019/PN Sby selaku pihak Pelawan telah mengajukan perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet) terhadap Penetapan Sita Eksekusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk tanggal 21 Juni 2019 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya.

Menimbang, bahwa perkara perlawanan Pelawan I Ny. Endang Sukanti tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua pihak dalam perkara pokok Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk dijadikan sebagai pihak dalam perlawanan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-17 tersebut, pihak Terlawan I Ny. Endang Sukanti telah mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi yang sama dengan Penetapan Eksekusi perkara ini dengan kapasitas pihak sebagai Pihak Ketiga (Derden Verzet).

Menimbang, bahwa Yosi Mirna Tri Handayani selaku Pelawan II, Yosa Endriatmoko selaku Pelawan III, dan Yohan Seno Aji Joyo Atmojo selaku

Halaman 9 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan V adalah anak dari Pelawan I sebagai ahli waris masing-masing tercatat sebagai pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1942 yang terletak di Jalan Wisma Kedung Asem Indah H-5 RT/RW 003/005 Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, sekarang beralih menjadi atas nama Heri Widiyanto (Terlawan I).

Menimbang, bahwa Yosi Mirna Tri Handayani selaku Pelawan II, Yosa Endriatmoko selaku Pelawan III, dan Yohan Seno Aji Joyo Atmojo selaku Pelawan V bukan sebagai pihak dalam perkara pokok Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk tanggal 13 Nopember 2018. Sehingga sama halnya dengan Pelawan I mereka dalam perlawanan ini sebagai Pihak Ketiga.

Menimbang, bahwa perlawanan Pihak Ketiga dengan perlawanan pihak-pihak (Derden Partij) dibedakan, karena kapasitas dan kepentingannya berbeda satu dengan lainnya. Sehingga perlawanan yang diajukan oleh Pihak Ketiga dan Pihak-pihak secara sekaligus dan bersamaan, mengakibatkan perlawanan para Pelawan menjadi kabur (obscuur libel) sehingga menyulitkan bagi pihak lawan dalam melakukan pembelaannya.

Bahwa dari pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, Para Pelawan mengajukan gugatan perlawanan ini, yang disertai alasan-alasan selengkapnya yang menjadi dasar duduk perkara sekaligus sebagai dasar diajukannya gugatan para Pelawan karena adanya hubungan hukum antara para Pelawan dengan para Terlawan maupun dengan para Turut Terlawan sehingga para Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan ini dengan uraian sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal Maret 2017 Turut Terlawan-I hendak mengajukan pinjaman ke Bank Panin Syaria'ah cabang HR.Muhamad Surabaya dengan Jaminan berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya sebagaimana dalam Serifikat Hak Milik Nomor 1942, luas 144 m2/Kelurahan Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Surabaya (selanjutnya disebut obyek sengketa) dengan pemegang hak atas nama: a. ENDANG SUKANTI; b. YOSI MIRNA TRI HANDAYANI; c. YOSA ENDRIATMOKO; d.YUSTINA ENDRAYANI; e. YOHAN SENO AJI JOYO ADMOJO.

Oleh karena para Pelawan sebagai pemegang hak atas obyek sengketa maka para Pelawan berhak secara hukum untuk mengajukan gugatan Perlawanan ini.

2. Bahwa oleh karena proses bank memerlukan waktu yang agak lama maka bank mengarahkan Turut Terlawan-I untuk menemui marketing bank Panin Syari'ah selanjutnya memeperkenalkan dengan seseorang yang dapat

Halaman 10 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby



membantu pihak bank memperkenalkan Turut Terlawan-I dengan seseorang dapat membantu Turut Terlawan-I bila memerlukan dana talangan, kemudian marketing melakukan komunikasi dengan Terlawan-I yang bisa menyediakan pinjaman dana talangan.

3. Bahwa setelah berkomunikasi dengan Terlawan-I menyanggupi untuk memberikan pinjaman sebagai dana talangan sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Turut Terlawan-I dengan disepakati bunga sebesar 5% perbulan dengan jaminan obyek sengketa atas nama para Pelawan.
4. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2017 Turut Terlawan-I dan suaminya yang bernama TAKRIS PRATANA datang ke Bank BCA Hr. Mohamad menemui Terlawan-I serta istrinya untuk menerima uang pinjaman sebesar Rp. 390.000.000 (tiga ratus Sembilan puluhjuta rupiah) dari total Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) setelah sebelumnya telah diterima oleh Turut Terlawan-I sebesar Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah) untuk biaya pelunasan (tebus) obyek sengketa yang sebelumnya dijaminan di BPR KMS Margorejo Surabaya termasuk untuk biaya makelar, potong langsung untuk komisi makelar yang bernama Rendra sebesar 4 % = Rp.20.000.000 (dua puluh juta rupiah), potongan langsung untuk bunga (disconto) 7% sebesar Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah) dan biaya notaris sebesar Rp. 4. 500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah).
5. Bahwa atas hubungan hukum hutang piutang (selanjutnya disebut akta Perjanjian Hutang Piutang) tersebut Turut Terlawan-I melibatkan Terlawan-II atas arahan Terlawan-I, untuk menerbitkan akta hutang piutang untuk dana sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dengan jaminan obyek sengketa, lalu Terlawan-I, melalui Terlawan-II mengundang para Pelawan dan Turut Terlawan-I untuk menandatangani akta Perjanjian Hutang Piutang, kemudian Terlawan-II pada tanggal 8 Maret 2017 mengundang para pemegang hak atas obyek sengketa untuk datang ke McDonald Jalan Basuki Rahmad Surabaya menandatangani akta Perjanjian Hutang Piutang karena memang sebelumnya antara para Pelawan, Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I telah bersepakat bahwa atas hubungan hutang piutang tersebut perlu dibuat akta Perjanjian Hutang Piutang.
6. Bahwa pada saat penandatanganan tersebut Terlawan-I tidak datang, tidak ada dan oleh Terlawan-II langsung memerintahkan para Pelawan dan Turut Terlawan-I untuk menandatangani Akta Perjanjian Hutang Piutang tersebut tanpa dijelaskan terlebih dahulu, tanpa dibacakan terlebih dahulu oleh



Terlawan-II agar dimengerti isi akta tersebut oleh para Pelawan dan Turut Terlawan-I dan juga tidak diberi kesempatan untuk membaca sendiri akta tersebut melainkan diperintahkan oleh Terlawan-II untuk segera tanda tangan akta tersebut tanpa ada penjelasan tentang maksud dan tujuan serta isi atas akta yang ditandatangani tersebut.

Bahwa yang dipahami dan yang ada dalam hati para Pelawan bahwa akta yang ditandatangani tersebut pasti akta Perjanjian Hutang Piutang karena sesuai dengan kesepakatan awal dengan Terlawan-I, bukan akta ikatan jual beli dan bukan akta kuasa jual.

7. Bahwa pada saat penandatanganan akta tersebut pada halaman pertama yang ada judul akta dan nomor akta termasuk halaman isinya tidak diperlihatkan, tidak dibacakan, tidak dijelaskan sedikitpun oleh Terlawan-II kepada para Pelawan maupun Turut Terlawan-I, juga tidak disuruh untuk membacakan sendiri akta tersebut, melainkan langsung aktanya ditunjukkan pada bagian halaman terakhir bagian lembar tanda tangan untuk ditandatangani bahkan disodorkan untuk menandatangani beberapa kertas kosong yang tidak dipahami apa maksudnya karena semuanya tanpa dibacakan oleh Terlawan-II, tanpa disuruh bacakan terlebih dahulu oleh para Pelawan.

Yang dipahami para Pelawan dan yang ada dalam benak para Pelawan bahwa akta yang ditandatangani tersebut tidak lain adalah akta Perjanjian Hutang Piutang karena sesuai dengan kesepakatan awal dengan Terlawan-I, bukan akta Jual Beli dan bukan akta kuasa menjual, karena memang para Pelawan maupun Turut Terlawan-I, sama sekali tidak ada niat, tidak ada maksud, tidak ada rencana untuk menjual rumah yang menjadi obyek jaminan hutang piutang tersebut.

8. Bahwa pada saat penandatanganan akta Perjanjian Hutang Piutang tersebut tidak ada saksi yang hadir kecuali hanya ada para Pelawan dan Terlawan-II sedangkan Terlawan-I tidak hadir tanpa dijelaskan juga oleh Terlawan-II kepada para Pelawan mengapa Terlawan-I tidak hadir dan setelah akta tersebut ditandatangani hingga beberapa bulan kemudian, tidak diberikan salinannya akta tersebut kepada para Pelawan juga termasuk kepada Turut Terlawan-I sebagai salah satu pihak dalam akta tersebut tidak diberikan Salinan aktanya oleh Terlawan-II, namun yang ada dalam benak para Pelawan bahwa akta yang ditandatangani tersebut adalah akta Perjanjian Hutang Piutang karena memang sebelumnya sudah ada kesepakatan



dengan Terlawan-I bahwa akan dibuatkan akta Perjanjian Hutang Piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I oleh Terlawan-II yang ditunjuk Terlawan-I.

9. Bahwa proses dan tata cara terjadinya akta Perjanjian Hutang Piutang tersebut syarat dengan adanya pelanggaran hukum terutama terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku terhadap Terlawan-II, yang ternyata belakangan baru diketahui oleh para Pelawan maupun oleh Turut Terlawan-I, ternyata akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II atas hubungan hukum hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I bukan akta Perjanjian Hutang Piutang yang dikehendaki para Pelawan maupun Turut Terlawan-I melainkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama, serta Turut Terlawan-II menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018, sementara para Pelawan maupun Turut Terlawan-I tidak pernah kenal, tidak pernah menghadap Turut Terlawan-II. Dengan demikian Turut Terlawan-II menerbitkan akta tersebut tanpa melalui prosedur yang sebenarnya sebagai perbuatan melawan hukum.

Sehingga apa yang dilakukan oleh Terlawan-II dalam membuat akta atas hubungan hukum hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I tersebut telah dilakukan secara melanggar hukum yang dalam hal ini adalah melanggar Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, karena apa yang menjadi kewajiban Terlawan-II dalam menjalankan tugasnya tidak sesuai dengan kehendak para Pelawan maupun Turut TERLAWAN-I sebagai salah satu pihak dalam akta perbuatan hukumnya adalah hutang piutang sedangkan akta yang diterbitkan Terlawan-II adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama.

Demikian juga perbuatan Turut Terlawan-II dalam menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 karena tanpa melalui prosedur yang benar, para Pelawan sebelumnya tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu dengan Turut Terlawan-II, tetapi terbit akta tersebut, telah melakukan pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengakibatkan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karenanya batal demi hukum.

Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017 oleh Terlawan-II



maupun akta Jual Beli Nomor 17/2018 oleh Turut Terlawan-II, bekerjasama dengan Terlawan-I, merupakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif berkaitan dengan bentuk akta yang diterbitkan Terlawan-II dan Turut Terlawan-II, adanya akta-akta tersebut termasuk kausa yang terlarang karena Terlawan-II dan Turut Terlawan-II menerbitkan akta yang tidak dikehendaki para Pelawan maupun Turut Terlawan-I, yang mengakibatkan akta-akta tersebut batal demi hukum.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 38 ayat (3). Badan Akta memuat pada huruf c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan (penulisan huruf tebal untuk penekanan).

Akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II dan Turut Terlawan-II tersebut tidak dibuat menurut bentuk dan tata cara yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Sebagaimana pengertian Akta Notaris dalam Undang-undang tersebut : pada Pasal 1 angka (7) ; Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

Catatan : penulisan dengan huruf tebal dan garis bawah untuk penekanan makna.

10. Bahwa sesuai dengan Pasal 1335 KUH Perdata, Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan.

Hal ini membuktikan bahwa setiap perjanjian harus mempunyai kausa yang halal. Dalam Pasal 1337 KUH Perdata, Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum jika mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang, atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dengan adanya ketentuan-ketentuan yang jika dilanggar mengakibatkan akta notaris menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan telah diuraikan dengan jelas dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang berkaitan dengan profesi Terlawan-II dan Turut Terlawan-II.

11. Bahwa setelah para Pelawan memahami serta mencermati perihal adanya perbedaan antara maksud Turut Terlawan-I menghadap Terlawan-II untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat akta Perjanjian Hutang Piutang namun ternyata Terlawan-II menerbitkan akta lain diluar maksud dan kehendak Turut Terlawan-I yaitu Terlawan-II malah menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama, hal ini merupakan bentuk pelanggaran yang secara nyata telah dilakukan oleh Terlawan-II, sebagai perbuatan melanggar hukum.

Demikian juga perbuatan Turut Terlawan-II yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018 yang tanpa sepengetahuan para Pelawan yang juga merupakan pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang berlaku terhadap Terlawan-II dan Turut Terlawan-II, antara lain dalam :

- a. Pasal 1 angka 9 dan 10 berkaitan dengan "Salinan akta atau kutipan akta" yang tidak diberikan kepada para Pelawan termasuk kepada Turut Terlawan-I sebagai salah satu pihak dalam akta.
- b. Pasal 4 :
 - ayat 1: Sebelum menjalankan jabatannya Notaris wajib mengucapkan sumpah /janji menurut agamanya.....dan seterusnya.
 - Ayat 2 :saya bersumpah/berjanji :

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara RI, Pancasila, UUD 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai notaris.

Kenyataannya Terlawan-II, Terlawan-V dalam menjalankan tugasnya telah melakukan pelanggaran berkaitan sumpah jabatan dalam profesinya sebagaimana pada Pasal 4 ayat 2 tersebut diatas, yang ternyata Terlawan-II, Turut Terlawan-II tidak amanah, tidak jujur, bersikap berpihak dan tidak melakukan sebagaimana sepatutnya dilakukan oleh Terlawan-II, Turut Terlawan-II sebagai notaris.

Terlawan-II telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama, diluar kehendak para Pelawan, Turut Terlawan-I, yang

Halaman 15 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



seharusnya maksud para Pelawan maupun Turut Terlawan-I datang ke Terlawan-II untuk membuat perjanjian hutang piutang, Terlawan-II telah bersikap tidak amanah, tidak jujur, bersikap berpihak kepada Terlawan-I dan tidak melakukan sebagaimana sepatutnya dilakukan oleh Terlawan-II sebagai notaris.

Demikian juga Turut Terlawan-II yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018 tanpa sekehendak para Pelawan karena para Pelawan tidak pernah kenal, tidak pernah bertemu dengan Turut Terlawan-II namun muncul akta tersebut.

- c. Pasal 15 ayat 1: Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian...dan seterusnya.

Kenyataannya Terlawan-II tidak membuat akta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan yaitu Turut Terlawan-I maupun para Pelawan, yang maksudnya untuk membuat akta hutang piutang tetapi malahan Terlawan-II menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama.

Demikian juga Turut Terlawan-II yang tanpa sepengetahuan para Pelawan maupun Turut Terlawan-I menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018.

- d. Pasal 16 :

- ayat 1: Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban : huruf (a) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Kenyataannya: Terlawan-II, Turut Terlawan-II tidak bertindak jujur dan bertindak memihak Terlawan-I, dan atas tindakan Terlawan-II, Turut Terlawan-II tersebut merugikan para Pelawan maupun Turut Terlawan-I

- ayat 1 huruf (l) : membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris berkaitan dengan tersebut.

Kenyataannya :Terlawan-II tidak pernah membacakan dihadapan para Pelawan akta-akta yang ditandatangani oleh para Pelawan dan



kepada para Pelawan juga tidak diberikan penjelasan terlebih dahulu tentang maksud, tujuan serta isi akta-akta yang akan ditandatangani para Pelawan maupun Turut Terlawan-I, hanya langsung diperintahkan agar segera tanda tangan.

Terlawan-II tidak memberikan kesempatan kepada para Pelawan maupun Turut Terlawan-I untuk membaca sendiri akta-akta tersebut yang terkesan perbuatan Terlawan-II tersebut memperdaya para Pelawan agar para Pelawan tidak boleh bertanya berkaitan dengan isi, maksud serta tujuan akte-akte tersebut.

Pada kedua akte yang diterbitkan oleh Terlawan-II pada kalimat terakhir sebelum halaman terakhir ada tertulis :

“Setelah saya, notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka segera para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris menandatangani akta ini”

Padahal kenyataannya, Terlawan-II tidak membacakan akta dihadapan penghadap/para Pelawan dan Turut Terlawan-I , tidak ada seorang saksipun yang hadir tetapi dalam akta ada nama dua orang saksi yaitu FAIDATUR ROFIQOH dan HIDAYATUN NIKMAH, hal ini merupakan suatu kebohongan dalam akta otentik .

- ayat 7 ; Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf I tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Kenyataannya : penghadap/para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak diberi kesempatan untuk membaca sendiri akta-akta tersebut, para Pelawan tidak mengetahui, tidak memahami isinya akta-akta tersebut, kesannya Terlawan-II pada saat itu seakan-akan terburu-buru agar para Pelawan/penghadap tidak boleh bertanya.

Hanya menyodorkan halaman pada bagian yang ditandatangani bahkan disuruh menandatangani beberapa kertas kosong. Terlawan-II dengan sengaja membuat, memperlakukan para penghadap/para Pelawan dalam keadaan tidak berdaya.

Misalnya para penghadap/para Pelawan pada saat itu dibacakan oleh Terlawan-II kepada para Pelawan, Turut Terlawan-I ataupun Terlawan-



II memberikan kesempatan kepada para Pelawan untuk membaca sendiri akta-akta tersebut dan apabila mengetahui bahwa ternyata yang akan ditandatangani adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017, pastilah para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak akan, tidak mungkin melakukan tandatangan atas akta-akta tersebut karena para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak ada maksud, tidak ada rencana untuk menjual rumah mereka kepada Terlawan-I.

- Ayat 8 : Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf I dan ayat 7 tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Bahwa penjelasan hukum atas ketentuan ayat (7) dan ayat (8) tersebut adalah sebagai berikut :

Jika oleh notaris tidak membacakan akta-akta yang dibuatnya dihadapan para penghadap atau jika notaris tidak memberikan kesempatan kepada penghadap untuk membaca sendiri akta-akta tersebut maka akta-akta tersebut termasuk cacat bentuk akta notaris. Karena pembacaan akta oleh notaris dihadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menjelaskan bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan. Dan setelah dilakukan pembacaan tersebut wajib dicantumkan pada bagian akhir akta notaris.

Demikian pula jika notaris tidak membacakan dihadapan para pihak, tapi para pihak berkehendak untuk membaca sendiri akta tersebut, maka kehendak para pihak tersebut harus dicantumkan pada bagian akhir akta notaris.

Dengan demikian baik akta dibacakan maupun akta tidak dibacakan harus dicantumkan pada bagian akhir akta. Jika hal itu tidak dilakukan, maka ada aspek formal yang tidak dipenuhi yang mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk.

Dari uraian tersebut diatas dikaitkan dengan kenyataan yang ada pada saat proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017, yang kenyataannya pada saat sebelum penandatanganan atas kedua akta tersebut tidak dibacakan oleh Terlawan-II dihadapan para Pelawan, Turut Terlawan-I, demikian juga



kepada para Pelawan tidak diberikan kesempatan terlebih dahulu untuk membacanya sendiri, namun pada bagian akhir akta-akta yang dibuat Terlawan-II ada tertulis :

“Setelah saya, notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka segera para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris menandatangani akta ini”

Padahal kenyataannya :

Terlawan-II tidak membacakan akta dihadapan penghadap/para Pelawan, tidak ada seorang saksipun yang hadir tetapi dalam akta ada nama dua orang saksi yaitu FAIDATUR ROFIQOH dan HIDAYATUN NIKMAH, hal ini merupakan suatu kebohongan dalam akta otentik .

Oleh sebab itu kekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017, yang tidak dibacakan kepada para penghadap/para Pelawan, Turut Terlawan-I oleh Terlawan-II dan tidak diberikan kesempatan untuk dibacakan sendiri kepada para pelawan oleh Terlawan-II maka konsekwensi hukum atas akta-akta tersebut bukan sebagai akta otentik lagi karena mengandung cacat dari segi bentuk sehingga hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sesuai dengan Pasal 16 ayat (8) dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Maka secara hukum keberadaan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017, hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, BUKAN SEBAGAI AKTA OTENTIK.

Selanjutnya apakah secara hukum peralihan hak atas obyek sengketa oleh TERLAWAN-II maupun perbuatan balik nama atas obyek sengketa oleh Turut Terlawan-III diperbolehkan dengan menggunakan AKTA DIBAWAH TANGAN?

e. Pasal 39 :

- Ayat 2 :Penghadap harus dikenal oleh notaris, atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi.....dan seterusnya.

Kenyataannya : tidak ada saksi yang hadir pada saat penandatanganan kedua akta tersebut.

- Ayat 3 : Pengenalan sebagaimana dimaksud pada ayat dua dinyatakan secara tegas dalam akta.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kenyataannya : pada saat penandatanganan akta oleh para Pelawan, Turut Terlawan-I, tidak ada saksi, tidak ada kehadiran dua orang saksi tetapi pada halaman 8 (delapan) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017, terdapat dua orang nama saksi yang bernama FAIDATUR ROFIQOH dan nama HIDAYATUN NIKMAH dan terdapat dua orang nama saksi yang sama tersebut pada akta Kuasa Jual Nomor 13, sementara pada saat penandatanganan akta tersebut kedua saksi tidak ada, tidak hadir ditempat penandatanganan akta tersebut.

- f. Pasal 40 ayat 1 : Setiap akta yang dibacakan oleh notaris dihadiri paling sedikit dua orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.

Kenyataannya : sebelum akta-akta ditandatangani para Pelawan, Turut Terlawan-I, oleh Terlawan-II tidak membacakan akta-akta tersebut dihadapan para Pelawan dan juga tidak diberikan kesempatan kepada para Pelawan, Turut Terlawan-I terlebih dahulu untuk membaca sendiri akta-akta tersebut melainkan langsung diperintahkan oleh Terlawan-II kepada para Pelawan agar segera menandatangani akta-akta tersebut tanpa penjelasan apapun.

Juga tidak ada saksi yang hadir pada saat tanda tangan akta tersebut tetapi pada akta-akta yang diterbitkan Terlawan-II terdapat nama dua orang saksi, padahal dalam Pasal 40 Ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris ada ketentuan : "Setiap akta yang dibacakan oleh notaris, dihadiri paling sedikit dua orang saksi"

- g. Pasal 41 : Apabila ketentuan dalam pasal 39 ataupun pasal 40, tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
- h. Pasal 44 ayat (1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya.

Kenyataannya: Maksud para Pelawan, Turut Terlawan-I, menghadap Terlawan-II adalah untuk membuat akta Perjanjian Hutang Piutang, bukan untuk membuat akta Ikatan Jual Beli maupun Kuasa Jual karena memang para Pelawan termasuk Turut Terlawan-I tidak pernah menghendaki untuk menjual rumah mereka yang digunakan sebagai jaminan dalam hubungan hukum hutang piutang tersebut.

Halaman 20 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Sebelum akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 maupun akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017, di tandatangani para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak pernah dibacakan oleh Terlawan-II maupun tidak pernah disuruh oleh Terlawan-II untuk membacakan sendiri dan tidak pernah dijelaskan oleh Terlawan-II berkaitan dengan isi, maksud dan tujuan akta-akta tersebut, hanya diperintahkan agar segera tanda tangan.

Kepada para Pelawan, Turut Terlawan-I dengan sengaja diperdaya oleh Terlawan-II bersama Terlawan-I karena oleh Terlawan-I yang mengarahkan para Pelawan, Turut Terlawan-I kepada Terlawan-II, yang sebelumnya para Pelawan tidak pernah kenal dengan Terlawan-II.

Selain daripada itu Terlawan-II juga tidak membacakan isi akta kepada para Pelawan maupun tidak disuruh membacakan sendiri kepada agar tidak mengetahui isi, maksud serta tujuan akta tersebut, hal ini dibuktikan dari adanya akta yang dibuat Terlawan-II yang berupa Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 maupun akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017, yang menyimpang dari maksud para Pelawan termasuk maksud Turut Terlawan-I menghadap Terlawan-II yaitu untuk membuat akta Perjanjian Hutang Piutang dengan jaminan sesuai dengan yang dikehendaki para Pelawan dan Terlawan-I yang sesuai juga dengan kesepakatan antara para Pelawan, Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I sebelum menghadap Terlawan-II.

- i. Pasal 54 : Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse akta, Salinan atau Kutipan Akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris atau orang yang memperoleh hak,dan seterusnya.

Kenyataannya : Terlawan-II tidak pernah memberikan kepada Turut Terlawan-I, para Pelawan atas akta-akta yang dibuatnya padahal Turut Terlawan-I, para Pelawan termasuk orang yang berkepentingan langsung pada akta-akta tersebut, yang baru diberikan setelah para Pelawan, Turut Terlawan-I ketika ada perkara.

- j. Pada BAB XI Undang-undang Jabatan Notaris tentang Ketentuan sanksi, pada Pasal 84 : Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (i), huruf (k), Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau



suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menederita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

12. Bahwa hingga ketika Turut Terlawan-I menerima hutang dari Terlawan-I, Salinan akta Perjanjian Hutang Piutang yang dimaksud ternyata yang diterbitkan oleh Terlawan-II berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama.

Salinan akta-akta tersebut baru setelah ada perkara, baru diberikan oleh Terlawan-II kepada Turut Terlawan-I setelah dipaksa oleh kuasa hukum Turut Terlawan-I, para Pelawan yang sebagai salah satu pihak yang berkepentingan dalam akta, sekalipun sebelumnya telah diminta berkali-kali, akta mana yang dikehendaki dan dipahami oleh Turut Terlawan-I ketika menghadap Terlawan-II dan sesuai dengan kesepakatan antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I sebelum dana diberikan, oleh Terlawan-I menjelaskan kepada Turut Terlawan-I, akan membuat akta Perjanjian Hutang Piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I.

Jadi bukan akta Pengikatan Jual Beli dan bukan akta Kuasa Jual sebagaimana akta-akta yang telah disimpangi pembuatannya oleh Terlawan-II, akta yang diterbitkan Terlawan-II diluar kehendak Turut Terlawan-I termasuk para Pelawan, diluar kesepakatan antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I sebelumnya bahwa akan dibuat kesepakatan dalam bentuk akta Perjanjian Hutang Piutang berkaitan dengan hutang tersebut, sebagai perbuatan melawan hukum.

Demikian juga tindakan Turut Terlawan-II yang menerbitkan akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanpa sepengetahuan Turut Terlawan-I, para Pelawan merupakan bentuk pelanggaran hukum yang menimbulkan kerugian terhadap para Pelawan maupun Turut Terlawan-I.

13. Bahwa baru pada tanggal 17 Januari 2018 foto copy akta-akta tersebut diberikan kepada Turut Terlawan -I melalui kuasa hukum setelah ada perkara dan Turut Teelawan-I serta para Pelawan merasa kaget karena ternyata akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II bukan akta Perjanjian Hutang Piutang melainkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama.

Padahal kenyataannya pada waktu menandatangani Perjanjian Hutang Piutang tanggal 8 Maret 2017, yang apabila Turut Terlawan-I maupun para



Pelawan mengetahui bahwa akta yang ditandatangani oleh para Pelawan, Turut Terlawan-I di Mc Donal Jalan Basuki Rahmat Surabaya pastilah para Pelawan tidak mau menandatangani akta-akta tersebut karena Turut Terlawan-I maupun para Pelawan, memang sama sekali tidak menghendaki dan tidak pernah mempunyai rencana untuk menjual obyek sengketa.

14. Bahwa menurut para Pelawan, Turut Terlawan-I perbuatan Terlawan-II yang tidak bertanggungjawab dalam menjalankan tugasnya, mengakibatkan kerugian besar terhadap dan para Pelawan, Turut Terlawan-I karena tidak memberikan penjelasan tentang maksud, tujuan serta isi akta yang akan ditandatangani para Pelawan maupun Turut Terlawan-I.

Terlawan-II juga tidak membacakan akta pengikatan jual beli maupun akta kuasa jual dihadapan para Pelawan, Turut Terlawan-I maupun tidak menyuruh untuk membacakan sendiri, tidak memberikan kesempatan kepada para Pelawan, Turut Terlawan-I untuk membaca sendiri akta-akta tersebut sebelum ditandatangani.

Yang sebenarnya jika Turut Terlawan-I, para Pelawan mengetahui bahwa akta-akta yang akan ditandatangani para Pelawan, Turut Terlawan-I tersebut berupa akta Pengikatan Jual Beli maupun akta Kuasa Jual, pastilah para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak melakukan tanda tangan atas akta-akta tersebut karena para Pelawan, Turut Terlawan-I menghadap Terlawan-II tidak bermaksud, tidak ada rencana menjual obyek sengketa yang dijadikan jaminan hutang tersebut.

15. Bahwa Terlawan-II bersama Terlawan-I telah melakukan tipu daya terhadap para Pelawan, Turut Terlawan-I, dengan cara memerintahkan para Pelawan, Turut Terlawan-I untuk segera tanda tangan akta-akta yang disodorkan dengan hanya menunjukkan halaman terakhir dari akta-akta tersebut pada bagian lembaran tanda tangan, tanpa dibacakan terlebih dahulu oleh Terlawan-II kepada para Pelawan, tanpa penjelasan tentang isi, maksud serta tujuan penandatanganan akta-akta tersebut dan tanpa memberikan kesempatan kepada Turut Terlawan-I, para Pelawan untuk membaca agar memahami akan maksud, isi serta tujuan akta-akta tersebut.

Namun karena dalam pemahaman para Pelawan, Turut Terlawan-I bahwa akta-akta yang ditandatangani tersebut adalah akta Perjanjian Hutang Piutang, bukan akta yang lainnya sehingga dari dasar pemikiran tersebut para Pelawan, Turut Terlawan-I tanda tangan saja.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam menerbitkan akta-akta tersebut, Terlawan-II telah melanggar beberapa Pasal Undang-undang Jabatan Notaris sebagaimana telah diuraikan dimuka termasuk telah melanggar sumpah jabatannya sebagai notaris, dalam Pasal 4 ayat 2 kalimat ketiga :

“Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak”.

16. Bahwa dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 14 Nopember 2017 yang dikeluarkan Terlawan-II tersebut, pada pasal 3 : Harga jual beli tanah dan bangunan tersebut ditetapkan oleh para pihak sebesar Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah), padahal hutang Turut Terlawan-I pada Terlawan-I senilai Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan nilai tersebut yang ril telah diterima Turut Terlawan-I dengan jaminan berupa obyek sengketa atas nama para Pelawan dan Turut Terlawan-I.

Jadi sejak awal para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak pernah ada rencana, tidak pernah bermaksud untuk menjual obyek sengketa melainkan bermaksud melakukan hubungan hutang piutang dengan Terlawan-I dan menggunakan jaminan berupa obyek sengketa.

17. Bahwa seandainya para Pelawan maupun Turut Terlawan-I ingin menjual obyek sengketa tersebut, tentu sesuai dengan harga pasaran saat ini yang harganya tidak kurang dari Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah), karena berada dilokasi jalan akses ke MERR, jalan utama menghubungkan kota Surabaya dan Bandara Juanda, sehingga tidak mungkin menjual dengan harga Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta) yang menurut para Pelawan, Turut Terlawan-I semua ini hasil rekayasa Terlawan-I dan Terlawan-II.
18. Bahwa hutang Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I dengan total dua kali hutang sebesar Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) oleh Turut Terlawan-I telah melakukan pembayaran bunga melalui rekening bank BCA Nomor 08853 72118 ke rekening Nomor 05000 28335 bank Mandiri atas nama Terlawan-I selama beberapa kali yaitu :
- a. Tanggal 9 April 2017 telah membayar bunga pinjaman dengan cara melalui storan tunai dari rekening Bank Mandiri Turut Terlawan-I Nomor 1420002 2170099 ke Nomor rekening 14100156 08625 Bank Mandiri atas nama Terlawan-I sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) atau sebesar 5 % dari pinjaman Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Halaman 24 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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

- b. Tanggal 9 Agustus 2017 sebesar Rp. 22.500.000 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) melalui Bank BCA
- c. Tanggal 19 Agustus 2017 sebesar Rp. 15.750.000 (lima belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) melalui Bank BCA;
- d. Tanggal 9 September 2017 sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) melalui Bank BCA;
- e. Tanggal 12 September 2017 sebesar Rp. 21.000.000 (dua puluh satu juta rupiah) melalui Bank BCA;
- f. Tanggal 19 September 2017 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) melalui Bank Mandiri;
- g. Tanggal 26 September 2017 sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), transfer melalui Bank BCA;
- h. Tanggal 28 September 2017 sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) melalui Bank Mandiri;
- i. Tanggal 9 Oktober 2017 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) transfer melalui Bank Mandiri;
- j. Tanggal 18 Oktober 2017 Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) transfer melalui Bank Mandiri

Pembayaran tersebut di atas terdapat pula dalam percakapan WA perincian dengan total pembayaran bunga terhadap kedua kali hutang Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I yang sudah dilakukan kepada Terlawan-I sebesar Rp. 199.500.000 (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah).

19. Bahwa apa yang dikehendaki oleh Turut Terlawan-I berupa adanya akta Perjanjian Hutang Piutang tersebut selain terwujud kesepakatan yang ada sebelumnya dengan Terlawan-I, juga terwujud dalam perbuatan yang dilakukan oleh Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I berupa adanya pembayaran bunga setiap bulannya, adanya komunikasi lewat WA dengan Terlawan-I perihal yang disebutkan hutang piutang maupun pinjaman, adanya penjelasan Terlawan-I akan dikenakan denda jika terlambat melakukan pembayaran bunga pinjaman, serta adanya upaya pelunasan oleh Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I yaitu pada Januari 2018.
20. Bahwa sebelum adanya upaya pelunasan tersebut pernah dilakukan somasi kepada Terlawan-I agar menerima pelunasan untuk dua SHM jaminan Turut Terlawan-I dengan penawaran pelunasan sebesar Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah), tetapi Terlawan-I tidak setuju.

Halaman 25 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Terlawan-I diundang oleh Turut Terlawan-I serta keluarga para Pelawan untuk datang ke rumah para Pelawan yang beralamat di Pakis Tirtosari VIA Nomor 21 Surabaya karena saat itu sudah menyediakan dana sejumlah Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk melunasi kedua pinjaman tetapi tidak diterima, tidak setuju oleh Terlawan-I meminta pelunasan Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah). Hal ini tidak disetujui oleh Turut Terlawan-I maupun para Pelawan karena tidak mempunyai dana sejumlah tersebut dan merasa permintaan Terlawan-I tersebut terlalu besar, di luar kewajaran dan sangat tidak patut.

21. Bahwa adanya Akta Ikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 Nopember 2017 merupakan atas kehendak Terlawan-II sendiri bekerja sama dengan Terlawan-I sebagai bentuk telah melakukan perbuatan melawan hukum karena sebelumnya antara Turut Terlawan dengan Terlawan-I telah ada kesepakatan bahwa hubungan tersebut adalah hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I yang akan dibuat akta hutang piutang, bukan akta Ikatan Jual beli maupun akta Kuasa Jual. Demikian juga perbuatan Turut Terlawan-II dalam menerbitkan akta Jual Beli Nomor 17/2018, yang berkaitan dengan akta-akta yang diterbitkan Terlawan-II, merupakan perbuatan melawan hukum.

Berkaitan dengan hubungan hutang piutang tersebut terwujud dalam bentuk perbuatan yang dilakukan Turut Terlawan-I yang berupa melakukan pembayaran bunga hutang kepada Terlawan-I sejumlah Rp.199. 500.000 (seratus sembilan puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), adanya komunikasi melalui WA agar jangan lupa membayar bunga hutang tiap bulannya dan jika terlambat maka Terlawan-I akan melakukan balik nama obyek sengketa/SHM Nomor 1942 hingga yang terakhir adanya upaya Turut Terlawan-I untuk melakukan pelunasan.

22. Bahwa dengan adanya penerbitan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 Nopember 2017 oleh Terlawan-II yang bekerja sama dengan Terlawan-I dan terbitnya akta Jual Beli Nomor 17/2018 oleh Turut Terlawan-II sebagai hasil rekayasa, karena secara nyata hubungan hukum antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I adalah hutang piutang sehingga adanya akta-akta tersebut merupakan hasil rekayasa yang bersifat melanggar hukum sehingga dikategorikan sebagai melakukan perbuatan melanggar hukum maka terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I oleh Turut Terlawan-III, tidak

Halaman 26 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



sah menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

23. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan para Pelawan, yang antara lain berkaitan dengan akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh Terlawan-II dalam menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Jual Beli Nomor 17/2018, yang diterbitkan oleh Turut Terlawan-II mengakibatkan keberadaan akta-akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Melihat ketentuan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notari :

Pasal 16, Dalam menjalankan jabatannya notaris wajib :

Pada Huruf m : Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris.

Makna ketentuan Pasal 16 ayat (7) : Jika oleh notaris tidak membacakan akta-akta yang dibuatnya di hadapan para penghadap atau jika notaris tidak memberikan kesempatan kepada penghadap untuk membaca sendiri akta-akta tersebut maka akta-akta tersebut termasuk cacat bentuk akta notaris.

Karena pembacaan akta oleh notaris di hadapan para pihak dan saksi merupakan suatu kewajiban untuk menjelaskan bahwa akta yang dibuat tersebut sesuai dengan kehendak yang bersangkutan. Dan setelah dilakukan pembacaan tersebut wajib dicantumkan pada bagian akhir akta notaris.

Demikian pula jika notaris tidak membacakan dihadapan para pihak, tapi para pihak berkehendak untuk membaca sendiri akta tersebut, maka kehendak para pihak tersebut harus dicantumkan pada bagian akhir akta notaris.

Pasal 16 ayat 9 : Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan (huruf tebal sengaja dibuat sebagai penekanan).

Dengan demikian baik akta dibacakan maupun akta tidak dibacakan harus dicantumkan pada bagian akhir akta. Jika hal itu tidak dilakukan, maka ada aspek formal yang tidak dipenuhi yang mengakibatkan akta tersebut cacat dari segi bentuk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kenyataannya pada saat sebelum penandatanganan kedua akta tersebut tidak dibacakan oleh Terlawan-II di hadapan para Pelawan, Turut Terlawan-I tidak di berikan kesempatan terlebih dahulu untuk membacanya sendiri, namun pada bagian akhir akta-akta yang dibuat Terlawan-II ada tertulis :

“Setelah saya, notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka segera para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris menandatangani akta ini”

Padahal kenyataannya, Terlawan-II tidak membacakan akta di hadapan penghadap/para Pelawan, Turut Terlawan-I, tidak ada seorang saksipun yang hadir tetapi dalam akta ada nama dua orang saksi yaitu FAIDATUR ROFIQOH dan HIDAYATUN NIKMAH, hal ini merupakan suatu kebohongan dalam akta otentik .

Maka konsekwensi hukum atas cara prosedur yang tidak benar dalam penerbitannya mengakibatkan akta-akta tersebut bukan sebagai akta otentik karena mengandung cacat dari segi bentuk, hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan sesuai dengan Pasal 16 ayat (9) dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Dengan demikian maka terjadinya balik nama atas obyek sengketa yang semula atas nama para Pelawan, Turut Terlawan-I kemudian oleh Turut Terlawan-II melakukan Akta Jual Beli dengan akta Jual Beli Nomor 17/2018, sehingga oleh Turut Terlawan-III melakukan balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I, merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan dengan cacat prosedur, tidak dilakukan menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-Undang Jabatan Notaris, sebagai cacat hukum karena :

terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa dengan menggunakan akta di bawah tangan, bukan sebagai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana seharusnya, dengan akibat hukum peralihan hak tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang sah sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat, tidak sah menurut hukum oleh karenanya proses terjadinya peralihan hak tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa apa yang dilakukan Turut Terlawan-III tersebut karena melakukan peralihan hak atas obyek sengketa dengan menggunakan akta di bawah tangan melakukan balik nama atas obyek sengketa sebagai telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Halaman 28 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pelawan, Turut Terlawan-I mohon keadilan kepada Majelis Hakim agar menghukum Turut Terlawan-III untuk melakukan pencoretan atas peralihan balik nama atas obyek sengketa yang pernah tercatat atas nama Terlawan-I, agar diganti, dicoret pada buku tanah Turut Terlawan-III agar dicatat kembali seperti semula menjadi atas nama para Pelawan dan Turut Terlawan-I atas obyek sengketa.

24. Bahwa terbitnya akta Ikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 Nopember 2017 atas kerjasama Terlawan-II dengan Terlawan-I demikian juga terbitnya akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 oleh Turut Terlawan-II, bekerja sama dengan Terlawan-I sebagai hasil rekayasa karena secara nyata hubungan hukum antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I adalah hutang piutang bukan Ikatan Jual Beli maupun Kuasa Jual.

Oleh karena itu apa yang dilakukan Terlawan-I yang bekerja sama dengan Terlawan-II dan Turut Terlawan-II tersebut telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara : Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Bahwa perbuatan Terlawan-I yang bekerja sama dengan Terlawan-II dan Turut Terlawan-II yang berupa menerbitkan akta-akta lain tidak sesuai dengan peristiwa hubungan hukum yang sebenarnya antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I tersebut, terbitnya akta-akta tersebut oleh Terlawan-II dan Turut Terlawan-II, bukan kehendak Turut Terlawan-I tanpa sekehendak yang berkepentingan dalam akta-akta tersebut sebagai perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut :

- a. Melanggar Undang-Undang yang berlaku, bagi Terlawan-II, Turut Terlawan-II dalam menjalankan tugas profesinya.
- b. Perbuatan Terlawan-I yang bekerja sama dengan Terlawan-II, Turut Terlawan-II telah melanggar hak orang lain yang dalam hal ini melanggar hak para Pelawan, Turut Terlawan-I yang dijamin oleh hukum.
- c. Perbuatan Terlawan-I yang bekerja sama dengan Terlawan-II dan Turut Terlawan-II bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku Terlawan-II, Turut Terlawan-II, telah melanggar kewajiban hukum yang harus dipatuhinya dalam menjalankan tugas profesinya sebagaimana diuraikan pada posita gugatan.

Halaman 29 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



- d. Perbuatan Terlawan-I yang bekerja sama dengan Terlawan-II, yang dilanjutkan oleh Turut Terlawan-II dalam menerbitkan akta-akta tersebut bertentangan dengan kesusilaan.
- e. Perbuatan Terlawan-I dan Terlawan-II, Turut Terlawan-II dalam proses menerbitkan akta-akta peralihan hak tersebut bertentangan dengan sikap yang baik dalam kehidupan bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
- f. Perbuatan Turut Terlawan-III, dalam melakukan balik nama atas obyek sengketa tidak berdasarkan hukum yang wajib ditaatinya dalam menjalankan kewajiban hukumnya dalam mentaati peraturan perundangan yang berlaku.

25. Bahwa tindakan Terlawan- I yang bekerja sama dengan Terlawan-II dilanjutkan oleh Turut Terlawan-II dalam proses menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 Nopember 2017, Akta Jual Beli Nomor 17/2018, telah menimbulkan kerugian secara materil maupun kerugian imateril terhadap para Pelawan dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materil karena beralih haknya atas obyek sengketa yang berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya milik para Pelawan sebagaimana SHM Nomor 1942 karena SHM tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Terlawan-I yang diperkirakan harga obyek sengketa saat ini tidak kurang dari Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
- b. Kerugian imateril karena akibat perbuatan Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II yang menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 Nopember 2017, Akta Jual Beli Nomor 17/2018, sehingga obyek sengketa menjadi beralih hak kepada Terlawan-I, membuat kehidupan para Pelawan mengalami kehidupan yang tidak tenang, merasa malu dimasyarakat akibat adanya Sita Eksekusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN. Sby Jo Nomor 3/EK.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/pn.Mjk, tertanggal 21 Juni 2019, terhadap obyek sengketa dan merasa malu di masyarakat karena merasa tidak pernah menjual obyek sengketa tiba-tiba mau diusir dari tempat tinggal para Pelawan, yang menempati obyek sengketa, yang pantas dinilai dengan uang sejumlah Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total kerugian materil maupun kerugian imateril para Pelawan adalah sebesar Rp.3.000.000.000 (tigamilyar rupiah) yang dibayar secara tunai kontan dan sekaligus oleh Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-V, kepada para Pelawan satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

26. Bahwa untuk menjamin Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II melakukan pembayaran ganti rugi materil maupun ganti rugi imateril kepada para Pelawan tanpa lalai hingga dilaksanakan kewajiban pembayaran tersebut secara lunas selesai sekaligus, maka para Pelawan mohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II dikenakan pembayaran uang paksa sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) perhari keterlambatan menyelesaikan kewajiban pembayaran ganti rugi tersebut kepada para Pelawan terhitung sejak satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga pembayaran ganti rugi tersebut sampai lunas.

27. Bahwa dengan adanya tata cara prosedur serta alas hak terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa yang semula atas nama para Pelawan, Turut Terlawan-I kemudian oleh Turut Terlawan-II melakukan akta Jual Beli dengan akta Nomor 17/2018, lalu oleh Turut Terlawan-III telah melakukan balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I maka alas hak yang menjadi dasar hukum adanya balik nama oleh Turut Terlawan-III atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I tersebut tanpa prosedur yang sah, tanpa dasar hukum yang sah karena dengan menggunakan akta peralihan hak yang berupa akta dibawah tangan menjadi dasar untuk balik nama atas obyek sengketa, sebagai perbuatan melawan hukum sehingga adanya pencatatan atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I oleh Turut Terlawan-III tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga menjadi batal demi hukum.

Bahwa dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

“ peralihan hak atas tanah dan hak milikhanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kenyataannya : berkaitan dengan peralihan hak atas obyek sengketa dari atas nama para Pelawan, Turut Terlawan-I menjadi atas nama Terlawan-I, para Pelawan tidak pernah menghadap PPAT untuk melakukan tanda tangan

Halaman 31 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 dalam memenuhi ketentuan tersebut.

Dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

Kenyataannya : ketika para Pelawan, Turut Terlawan-I disodorkan halaman terakhir akta-akta yang dibuat Terlawan-II untuk ditandatangani tanpa kehadiran para saksi yang diwajibkan hukum.

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39 :ayat (1) : PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

huruf (d) salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

28. Bahwa para Pelawan adalah pemilik, pemegang hak atas obyek sengketa dan tidak pernah menjual obyek tersebut kepada Terlawan-I maupun kepada pihak lainnya, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan para Pelawan dalam gugatan perlawanan ini sebagai para Pelawan yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum.

29. Bahwa oleh karena para Pelawan sebagai pemilik atas obyek sengketa dan para Pelawan sebagai pihak ketiga maka para Pelawan menolak dengan tegas sehingga sangat berkeberatan atas adanya Sita Jaminan beserta Sita Eksekusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tanggal 21 Juni 2018, yang diajukan Terlawan-I.

30. Bahwa obyek sengketa dalam Putusan perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, terletak dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Mojokerto terkait obyek sengketa yang terletak dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya merupakan pelanggaran hukum acara perdata yang seharusnya Majelis Hakim secara jabatan menolak gugatan dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tersebut karena sesuai dengan asas Actor Sequitor Forum Rei dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 Rbg, maka seharusnya jika obyek gugatan berupa barang tidak bergerak maka seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri wilayah hukum barang tidak bergerak

Halaman 32 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berada, yang dalam hal ini seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Surabaya.

Dengan demikian maka adanya Sita Jaminan beserta Sita Eksekusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tanggal 21 Juni 2018, yang diajukan Terlawan-I berawal dari adanya pelanggaran hukum acara berkaitan dengan penerapan asas Actor Sequitor Forum Rei dalam Pasal 118 HIR/Pasal 142 Rbg,.

Selain dari pada itu dalam akta pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017, dalam Pasal 10 dan Akta Kuasa Jual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017 terdapat klausul :

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak dapat diubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di Kota Surabaya

Dengan adanya pilihan domisili hukum para pihak dalam kedua akta tersebut maka secara hukum melahirkan "kompetensi absolut pengaduan" dalam mengadili sengketa yang timbul antara para pihak berkaitan dengan permasalahan yang timbul dari adanya akta-akta tersebut, yang dalam hal ini menjadi kompetensi Pengadilan Negeri Surabaya.

Jadi adanya Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN. MJK, syarat pelanggaran hukum acara perdata sehingga para Pelawan mohon keadilan hukum kepada Majelis Hakim agar menilai putusan tersebut sekalipun telah berkekuatan hukum tetap, paling tidak demi keadilan agar dalam mengadili perkara ini selanjutnya tidak berdasarkan pijakan pada putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN. MJK, melainkan berdasarkan fakta hukum dalam persidangan.

Bahwa oleh karena terjadi pelanggaran penerapan hukum acara perdata dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN. MJK, maka demi penegakan hukum yang baik dan benar maka para Pelawan mohon keadilan kepada Majelis Hakim agar dalam amar putusan perkara ini nantinya menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto tidak berwenang dalam mengadili perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN. MJK karena obyek sengketa yang berupa jaminan atas hubungan hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya.

Dari adanya kekeliruan dalam penerapan hukum acara pada putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN. MJK, tersebut maka agar tidak menimbulkan penderitaan bagi para Pelawan mohon agar putusan dalam perkara ini serta merta,

Halaman 33 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby



dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali serta upaya hukum perlawanan lainnya.

31. Bahwa mohon Majelis Hakim mempertimbangkan dengan penuh hikmat dan kebijaksanaan dalam putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tanggal 21 Juni 2018, telah menunjukkan banyak kesalahan yang berupa tidak cermat, tidak teliti dalam menilai fakta-fakta dalam persidangan, baik terhadap hubungan hukum yang nyata antara Turut Terlawan-I/Pelawan dengan Terlawan-I/Terlawan-I, terhadap keterangan saksi, terhadap bukti surat yang diajukan para pihak, sehingga dari kesalahan-kesalahan tersebut berpijak pertimbangan hukum yang salah pula yang menghasilkan putusan yang tidak adil menurut hukum sehingga putusan tersebut sangat merugikan Pelawan dalam perkara tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Halaman 26:.....telah mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang telah didengar keterangannya tanpa disumpah yaitu 1.Saksi WIDI AGUNG ISPANDU.2. Saksi RENDRA DWI PERMANA.

Saksi yang didengar keterangannya tanpa disumpah adalah melanggar hukum acara perdata apalagi keterangan saksi tersebut digunakan sebagai pertimbangan hukum putusan, kecuali terhadap saksi yang dikecualikan disumpah, tetapi tidak boleh dari keterangan saksi tersebut dijadikan pertimbangan hukum.

- b. Halaman 26: Bahwa pada tanggal 9 Maret 2017 ada pertemuan antara para Pelawan dengan Terlawan-I di Bank BCA H.R. Muhamad Surabaya, dan tidak pernah ada pembayaran/penyerahan uang sebesar Rp.390.000.000 (tiga ratus Sembilan puluh juta rupiah) di bank BCA H.R. Muhamad Surabaya tersebut.

Terjadi penyerahan uang/ pembayaran secara tunai sebesar Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Nopember 2017 di bank BCA HR.Muhamad Surabaya.

Kenyataannya yang benar tanggal 9 Maret 2017 tidak ada pertemuan antara para Pelawan dengan Terlawan-I di Bank BCA H.R. Muhamad Sutabaya, dan tidak pernah ada pembayaran/penyerahan uang sebesar Rp.390.000.000 (tiga ratus Sembilan puluhjuta rupiah).

Kenyataannya :tidak ada penyerahan uang/ pembayaran secara tunai sebesar Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluhjuta rupiah) pada tanggal 15 Nopember 2017 di bank BCA HR.Muhamad Surabaya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angka uang sebesar Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut itu tidak benar, merupakan rekayasa Terlawan-I, padahal senyatanya angka tersebut merupakan gabungan dua kali tahap hutang Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I, yang didalilkan Terlawan-I dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 dan Akta Kuasa Jual Nomor 13, keduanya tanggal 14 Nopember 2017, sebagai jumlah nilai harga jual beli obyek sengketa milik para Pelawan kepada Terlawan-I.

Pada halaman 37-38: Menimbang bahwa Terlawan-I, berdasarkan bukti-bukti tertulis yang merupakan akta otentik, antara lain : kwitansi pelunasan tertanggal 14 Nopember 2017 sebesar Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) pembelian Sertifikat Hak Milik Nomor 1942 dengan luas 144 m2 atas nama HERI WIDIJANTO yang terletak di Kel Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Kota Surabaya (Bukti T-I.12).

Kenyataan yang sebenarnya : Pelawan tidak pernah menandatangani kwitansi senilai Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk penjualan rumah Pelawan. Yang ada adalah hubungan hutang piutang antara Terlawan-I dengan Pelawan.

Angka Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut merupakan rekayasa saksi dan Terlawan-I yang sebenarnya angka Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) merupakan gabungan jumlah dua tahap hutang Pelawan kepada Terlawan-I.

Hutang pertama sejumlah Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah), dengan jaminan obyek sengketa dan hutang kedua sejumlah 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 835/ Desa Bligo Kabupaten Sidoarjo, atas nama Turut Terlawan-I.

Perbuatan Terlawan-I dalam perkara tersebut dengan memunculkan kwitansi senilai Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) merupakan palsu/rekayasa Terlawan-I agar terkesan benar Terlawan-I telah membeli rumah/obyek sengketa, nyatanya Terlawan-I hendak mengaburkan fakta yang sebenarnya berupa hutang Turut Terlawan-I kepada Terlawan-I selama dua kali/dua tahap, para Pelawan maupun Turut Terlawan-I tidak pernah menjual rumah kepada Terlawan-I.

Harga rumah di Perumahan Kedung Asem Indah tersebut tidak ada dengan harga Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 35 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paling tidak harga umum untuk tanah dan bangunan dalam SHM Nomor 1942 tersebut tidak kurang dari Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah) untuk saat ini.

Kejanggalan juga terdapat perbedaan tanggal dalam penyerahan uang Rp.850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) di Bank BCA HR.Muhamad Surabaya, tertanggal 15 Nopember 2017 sedangkan bukti kwitansi tertanggal 9 Nopember 2017, tidak ditulis oleh Turut Terlawan-I.

Jadi apa yang didasarkan pada bukti tertulis tersebut menjadi tidak sempurna dengan adanya perbedaan tanggal tersebut, tidak diketahui mana tanggal yang benar penyerahan uang tersebut, hal yang bersifat kontradiksi tersebut itupun tetap dipertimbangkan Majelis Hakim, yang seharusnya diragukan kebenaran bukti tersebut sehingga tidak perlu di jadikan pertimbangan hukum putusan.

- c. Terdapat keadaan maupun bukti-bukti dalam persidangan yang menimbulkan dugaan kuat bahwa memang ada hubungan hutang piutang antara Pelawan dengan Terlawan-I, pada pertimbangan hukum halaman 26:..... Tertanggal 13 Nopember 2018, (Bukti : print dari WA) HERI WIDIJANTO kepada para Pelawan), jika keadaan itu sudah diketahui pada waktu sidang pemeriksaan perkara masih berlangsung, hasilnya akan berupa putusan yang mengabulkan gugatan para Pelawan, setidaknya-tidaknya lain dari putusan yang ada sekarang.
- d. Halaman 40: -Menimbang, bahwa sementara itu dari pihak Terlawan-I telah menghadirkan saksi WIDI AGUNG ISPANDU pegawai Terlawan III dan saksi RENDRA DWI PERMANA.

Menimbang, bahwa keterangan saksi WIDI AGUNG ISPANDU:

- Para Pelawan dan Terlawan I telah datang kekantor Terlawan III di Perum Unimas Garden Regency Blok O No. 27 Waru, Sidoarjo, Jawa Timur.

Kenyataannya : Untuk hutang kedua, Pelawan dan suaminya datang ke kantor Terlawan-III, tetapi hanya bertemu dengan satu orang pegawai Terlawan-III untuk menandatangani akta hutang piutang tanpa dihadiri notaris/Terlawan-III, sebelumnya juga tidak pernah kenal Terlawan-III.

- Para Pelawan dan Terlawan-I menerangkan akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah.

Halaman 36 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Padahal kenyataan yang sebenarnya :

para Pelawan dengan Terlawan I mengadakan kesepakatan hutang piutang dengan jaminan sertifikat rumah bukan untuk menjual rumahnya, juga adanya teguran dalam bukti print WA oleh Terlawan-I yang berupa sanksi pembayaran denda bila Pelawan terlambat membayar angsuran, akan dibalik nama.

Bahwa yang menetik akta di Kantor Notaris RANTI OKTASARI, SH.,MKn beralamat di Ruko Graha Bunder Asri Jalan Raya Permata No. 2 Gresik, Jawa Timur adalah saksi sendiri.

Menjadi tidak masuk akal saksi sebagai pegawai Terlawan-III, yang berkantor di Sidoarjo, lalu saksi menetik akta-akta yang diterbitkan Terlawan-II yang berkantor di Gresik.

Fakta saksi WIDI AGUNG ISPANDU adalah pegawai Terlawan-III yang beralamat di Sidoarjo, yang menjadi pihak dalam perkara, bukan pegawai dari Terlawan-II yang beralamat di Gresik.

- e. Halaman 41: Menimbang, keterangan saksi RENDRA DWI PERMANA pada intinya: harga Rp. 850.000.000,-adalah harga yang wajar untuk rumah di daerah Rungkut di Perum Mutiara Garden.

Keterangan saksi tersebut membingungkan karena :

sesuai faktanya, yang dimaksud rumah Rungkut adalah obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 144 m2 terletak di Wisma Kedung Asem Indah H-5, RT.003, RW 005 Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Sutabaya, sedangkan Perum Mutiara Garden itu tidak ada, itupun tetap dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.

32. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Pebruari 2001 :Yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Terlawan, pemilik atau Derden Verzet.

Berkaitan dengan itu sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo Pasal 207 HIR Jo Pasal 208 HIR, Penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga.

Dalam gugatan perlawanan ini yang melakukan hubungan hutang piutang adalah turut Terlawan-I dengan Terlawan-I, dan obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa atas nama para Pelawan. Sehingga beralasan menurut hukum bagi para Pelawan dalam mengajukan gugatan perlawanan ini.

Sesuai dengan pengaturan dalam Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman beracara dalam peradilan, halaman 45, Perlawanan Pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo Pasal 206 ayat (6) RBg.

Berkaitan dengan sita jaminan, terdapat Yurisprudensi MARI Nomor 476 K/Sip/1974, tanggal 14 Nopember 1974 : Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik Pihak Ketiga.

Mengingat yang melakukan hubungan hukum dengan Terlawan-I adalah Turut Terlawan-I yang dalam hal ini apa yang menjadi obyek sita eksekusi tersebut masih merupakan barang milik bersama dalam keluarga yang belum dibagi sehingga merupakan barang milik bersama antara para Pelawan, Turut Terlawan-I, karena para Pelawan tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Terlawan-I termasuk tidak pernah menjual obyek sita kepada Terlawan-I, juga yang terjadi adalah hubungan hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I.

Adanya peralihan hak atas obyek sengketa yang melibatkan Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II, melalui suatu perbuatan melawan hukum karena proses terjadinya akta-akta tersebut mengandung cacat hukum dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, secara hukum tidak boleh digunakan untuk peralihan hak, balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I.

Dengan demikian maka peralihan hak atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I oleh Turut Terlawan-III yang hanya berdasarkan surat dibawah tangan, bukan berdasarkan akta otentik, sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dilakukan tidak menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, yang mengakibatkan akta-akta tersebut menjadi tidak sah mengandung cacat hukum oleh karenanya peralihan hak tersebut batal demi hukum,

Para Pelawan mohon keadilan kepada Majelis Hakim agar menyatakan tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat peralihan hak atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I, karena mengandung cacat hukum dalam prosedurnya oleh karenanya tercatatnya

Halaman 38 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, oleh karenanya batal demi hukum.

Memperhatikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) : 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. Di tulis dengan huruf tebal untuk penekanan.

Dengan demikian maka oleh karena akta peralihan yang yang diterbitkan Terlawan-II, Turut Terlawan-II, sebagai akta yang cacat prosedur, karena dilakukan tidak menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang sehingga mengandung cacat hukum yang berdasarkan akta-akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II dan Turut Terlawan-II kemudian Turut Terlawan-III melakukan balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I, maka balik nama atas obyek sengketa menjadi atas nama Terlawan-I, yang dilakukan oleh Turut Terlawan-III tersebut sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku mengikat, oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum.

Oleh karena itu para Pelawan mohon keadilan kepada Majelis Hakim agar menghukum Terlawan-I untuk mengangkat Sita Jaminan beserta Sita Eksekusi Nomor 04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tanggal 21 Juni 2018, yang diajukan Terlawan-I.

33. Bahwa untuk menghindari terjadinya peralihan hak lebih lanjut atas obyek sengketa yang berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya sebagaimana SHM Nomor 1942/Kelurahan Kedung Baruk Kota Surabaya, luas 144 meter persegi, setempat dikenal dengan Wisma Kedung Asem Indah H-5, RT.003, RW. 005, Kelurahan Kedung Baruk kecamatan Rungkut Kota Surabaya, yang semula tercatat atas nama para Pelawan, kemudian beralih secara melawan hukum menjadi atas nama Terlawan-I dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Rumah milik pak Made
- b. Sebelah Selatan :Jalan dalam Wisma Kedung Asem Indah H, RT.003, RW. 005, Kelurahan Kedung Baruk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebelah Timur : Rumah milik pak HAMDAN, Blok H-4, Wisma Kedung Asem Indah
- d. Sebelah Barat : Rumah milik pak HADI, Blok H-6 Wisma Kedung Asem Indah.

agar diletakkan sita jaminan dan menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut.

Bahwa dari keseluruhan dalil para Pelawan dalam gugatan ini berdasarkan hukum yang sesuai juga dengan keadaan, fakta-fakta yang sebenarnya yang menunjukkan adanya hubungan hukum hutang piutang antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I dan dari uraian-uraian tersebut, para Pelawan mohon keadilan kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar berkenan untuk menjatuhkan putusan yang berdasarkan kebenaran dan keadilan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah semua alat bukti yang diajukan para Pelawan dalam gugatan ini
3. Menyatakan para Pelawan sebagai para Pelawan yang beritikad baik dan jujur yang dilindungi hukum.
4. Menyatakan hubungan hukum antara Turut Terlawan-I dengan Terlawan-I merupakan hutang piutang.
5. Menyatakan para Pelawan adalah sebagai pemilik, pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1942/Desa Kedung Baruk Surabaya, luas 144 meter persegi yang berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya yang beralamat di Wisma Kedung Asem Indah H.5, RT/RW. 003/005, Kelurahan Kedung Baruk Kecamatan Rungkut Kota Surabaya dan para Pelawan tidak pernah menjual obyek tersebut kepada Terlawan-I.
6. Menyatakan Terlawan-I, Terlawan-II, Terlawan-III, dan Turut Terlawan-II dan Turut Terlawan-III telah melakukan perbuatan yang melawan hukum.
7. Menyatakan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 November 2017 yang diterbitkan oleh Terlawan-II dan akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018, yang diterbitkan oleh Turut Terlawan-II dinyatakan sebagai akta dibawah tangan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan akta-akta yang diterbitkan oleh Terlawan-II, Turut Terlawan-II tidak sah menurut hukum oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum.
9. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II untuk melakukan pembayaran ganti rugi materil maupun imateril kepada para Pelawan secara tunai dan sekaligus, satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, dengan uraian sebagai berikut :
 - a. Kerugian materil karena beralih haknya atas obyek sengketa yang berupa: sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada di atasnya milik para Pelawan sebagaimana SHM Nomor 1942 karena SHM tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Terlawan-I yang diperkirakan harga obyek sengketa saat ini tidak kurang dari Rp.2.000.000.000 (dua milyar rupiah).
 - b. Kerugian imateril karena akibat perbuatan Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II yang menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 Nopember 2017, Akta Jual Beli Nomor 17/2018, sehingga obyek sengketa menjadi beralih hak kepada Terlawan-I, membuat kehidupan para Pelawan mengalami kehidupan yang tidak tenang, merasa malu dimasyarakat akibat adanya Sita Eksekusi dan sita jaminan terhadap obyek sengketa dan merasa malu di masyarakat karena merasa tidak pernah menjual obyek sengketa tiba-tiba mau diusir dari obyek sengketa tempat tinggal para Pelawan, yang menempati obyek sengketa, yang pantas dinilai dengan uang sejumlah Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah).Total kerugian materil maupun kerugian imateril para Pelawan adalah sebesar Rp.3.000.000.000 (tigamilyar rupiah) yang dibayar secara tunai kontan dan sekaligus oleh Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-V, kepada para Pelawan satu hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.
10. Menghukum Terlawan-I, Terlawan-II dan Turut Terlawan-II untuk membayar uang paksa kepada para Pelawan apabila terlambat, lalai melakukan pembayaran ganti rugi materil maupun ganti rugi imateril kepada para Pelawan, dengan dikenakan pembayaran uang paksa sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) perhari keterlambatan menyelesaikan kewajiban pembayaran ganti rugi tersebut kepada para Pelawan terhitung sejak satu

Halaman 41 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, hingga pembayaran ganti rugi tersebut sampai lunas.

11. Menyatakan tidak sah menurut hukum oleh kareanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga batal demi hukum akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 November 2017 yang diterbitkan oleh Terlawan-II dan akta Jual beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 yang diterbitkan Turut Terlawan-II, yang diterbitkan tanpa sepengetahuan para Pelawan.
12. Menyatakan terbitnya akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 November 2017 yang diterbitkan oleh Terlawan-II dan akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018 yang diterbitkan Turut Terlawan-II, selain diterbitkan tanpa sepengetahuan para Pelawan, Turut Terlawan-I, juga diterbitkan dengan melawan hukum karena dilakukan tidak menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, dinyatakan sebagai akta dibawah tangan.
13. Menyatakan perbuatan Terlawan-II dan Turut Terlawan-II, atas perintah Terlawan-I, yang telah menerbitkan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, akta Kuasa Menjual Nomor 13 keduanya tertanggal 14 November 2017, akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018, diluar kehendak para Pelawan untuk menerbitkan akta hutang piutang sebagai dilandasi itikad tidak baik.
14. Menyatakan Pengadilan Negeri Mojokerto tidak berwenang dalam mengadili perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, karena :
 - a. Obyek sengketa sebagaimana dalam Sertifikat hak Miik Nomor 1942/Kelurahan Kedung Baru atas nama para Pelawan berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya.
 - b. Sesuai dengan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 Nopember 2017, yang diterbitkan Terlawan-II, dalam Pasal 10, maupun dalam akta Kuasa jual Nomor 13 terdapat klausul :

Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya, para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tidak dapat diubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.
15. Menyatakan yang berwenang untuk mengadili obyek sengketa dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, adalah Pengadilan Negeri Surabaya.
16. Menghukum Terlawan-I untuk mengangkat sita jaminan serta sita eksekusi dalam Penetapan Sita Jaminan beserta Sita Eksekusi Nomor

Halaman 42 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/Pen.Pdt/Del/2019/PN.Sby Jo Nomor 3/Ek.G/2019/PN.Mjk Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, tanggal 21 Juni 2018.

17. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang dimohonkan terhadap obyek sengketa yang berupa sebidang tanah beserta bangunan rumah yang berada diatasnya sebagaimana SHM Nomor 1942/Kelurahan Kedung Baruk Kota Surabaya, luas 144 meter persegi, setempat dikenal dengan Wisma kedung Asem Indah H-5, RT.003, RW. 005, Kelurahan Kedung Baruk kecamatan Rungkut Kota Surabaya, yang semula tercatat atas nama para Pelawan, kemudian beralih menjadi atas nama Terlawan-I dengan batas-batas sebagai berikut:
- a. Sebelah Utara : Rumah milik pak MADE.
 - b. Sebelah Selatan: Jalan dalam Wisma Kedung Asem Indah H, RT.003, RW. 005, Kelurahan Kedung Baruk
 - c. Sebelah Timur : Rumah milik pak HAMDAN, Blok H-4, Wisma Kedung Asem Indah.
 - d. Sebelah Barat : Rumah milik pak HADI, Blok H-6 Wisma Kedung Asem Indah.
18. Menyatakan perbuatan Turut Terlawan-III yang melakukan balik nama terhadap Sertifikat hak Milik Nomor 1942 /Desa Kedung Baruk Surabaya yang semula atas nama para Pelawan menjadi atas nama Terlawan-I sebagai perbuatan melawan hukum.
19. Menyatakan tidak sah oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga batal demi hukum atas Sertifikat hak Milik Nomor 1942 /Desa Kedung Baruk Surabaya yang tercatat atas nama Terlawan-I.
20. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta-akta yang mendasari terjadinya peralihan hak atas obyek sengketa, maupun surat-surat lainnya karena keberadaan akta-akta tersebut sebagai akta dibawah tangan.
21. Menghukum Turut Terlawan-III untuk melakukan pencoretan atas peralihan SHM Nomor 1942 yang tercatat atas nama Terlawan-I, diganti, dirubah dan dicoret pada buku tanah Turut Terlawan-III agar dicatat Kembali seperti semula menjadi atas nama para Pelawan, Turut Terlawan-I.
22. Menyatakan putusan dalam perkara ini serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali serta upaya hukum perlawanan lainnya.
23. Menghukum para Terlawan, para Turut Terlawan maupun pihak lainnya untuk taat pada isi putusan dalam perkara ini.

Halaman 43 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



24. Menghukum para Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan telah hadir dipersidangan, yaitu:

- untuk Para Pelawan datang menghadap Kuasanya tersebut;
- untuk Terlawan I datang menghadap sendiri;
- untuk Turut Terlawan I datang menghadap sendiri;
- untuk Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil dengan patut, berdasarkan relaas panggilan sidang Perkara Nomor: 732/Pdt.G/2021/PN.Sby, masing-masing, untuk persidangan tanggal 16 Agustus 2021, tanggal 13 September 2021, 4 Oktober 2021, dan 26 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir di persidangan (antara Para Pelawan dengan Terlawan I dan Turut Terlawan I) melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi Di Pengadilan Negeri dengan menunjuk Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara gugatan ini dimulai dengan membacakan Surat Gugatan Perlawanan Pelawan di persidangan, yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Pelawan tersebut, Terlawan I memberikan Jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

A. Kewenangan Relatif Pengadilan :

Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, karena tempat tinggal TERLAWAN I berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mojokerto. Dalam hukum acara perdata, menurut pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri (PN) yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Terlawan (actor sequitur forum rei). Mengajukan gugatan pada pengadilan diluar wilayah hukum tempat tinggal Terlawan, tidak dibenarkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Terlawan I bertempat tinggal di wilayah Kota Mojokerto, sehingga domilisi atau tempat tinggal Terlawan I di kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya;

B. Gugatan Pelawan Error in Persona (Gemis aanhoeda nigheid)

1. Salah sasaran pihak yang digugat;

Bahwa, TERLAWAN I yang dalam hal ini ditarik sebagai Terlawan adalah sangat keliru dan tidak tepat apabila Terlawan I, oleh karena Para PELAWAN dalam Gugatan Perlawanan atas Sita Jaminan berserta Sita Ekskusi atas bidang tanah beserta bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1942 terletak di Kelurahan Kedungbaruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama HERI WIDIJANTO (Terlawan I), selaku pemegang Hak, sehingga sama sekali tidak ada kaitan dan Hubungan hukum antara pokok perkara gugatan dengan TERLAWAN I.

2. Bahwa, Para PELAWAN sebagai Penjual telah secara Fakta dan formal secara sadar telah melakukan JUAL BELI kepada Pembeli HERI WIDIJANTO (Terlawan I) dengan AKTA JUAL BELI nomor 17/2018 pada tanggal (limabelas) 15 Naret 2018 (dua ribu delapanbelas) dihadapan Turut Terlawan II;

3. Bahwa, dalam buku karya mantan Hakim Agung M.Yahya Harahap yang berjudul "Hukum Acara Perdata" halaman 114 Menyatakan:

"Yang sah sebagai Pelawan ataupun Terlawan adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian, pihak ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang Terlawan, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai Terlawan salah sasaran atau keliru orang yang digugat"

4. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan :

"bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

5. Bahwa, gugatan yang diajukan oleh Para PELAWAN juga dapat dikatakan gugatan kurang (Plurium Litis Consortium);

Adalah (gugatan kurang pihak), yaitu pihak yang seharusnya bertindak sebagai Pelawan atau yang ditarik sebagai Terlawan, tidak lengkap, masih ada yang harus bertindak sebagai Pelawan atau ditarik Terlawan, oleh karena itu gugatan dalam bentuk plurium litis consortium yang berarti gugatan kurang pihak;

Halaman 45 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, terkait dengan gugatan PELAWAN tertanggal 28 Juli 2021 PELAWAN kurang teliti dalam hal menarik pihak, karena terdapat pihak-pihak yang didalilkan dalam gugatan tersebut tidak ditarik menjadi TERLAWAN maupun TURUT TERLAWAN.

Oleh karena itu Gugatan PELAWAN yang demikian harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

ALASAN HUKUMNYA :

1. Bahwa, pada posita halaman 4 gugatan PELAWAN mendalilkan "Bahwa sebelum adanya gugatan ini antra Turut Terlawan I bersama suaminya bernama TAKRIS PRATAMA (tidak dijadikan pihak dalam perkara ini karena tidak termasuk yang berhak atas obyek sengketa dan tidak terkait dengan peristiwa (hutang piutang), pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Mojokerto sebagaimana dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk, berkaitan dengan adanya hutang piutang antara Turut Terlawan I dengan dengan Terlawan I dengan dua kali harapan, yaitu :"
2. Bahwa dalam gugatan Para PELAWAN tersebut telah mengandung cacat hukum Plurium Litis Consortium), karena pihak yang ditarik sebagai TERLAWAN adalah tidak lengkap, karena tidak menarik/mengikutsertakan pihak yang lain (TAKRIS PRATANA), sebagai PELAWAN, TERLAWAN / TURUT TERLAWAN;
3. Bahwa pada gugatan Para PELAWAN mengajukan gugatan kepada Para TERLAWAN, sedangkan dalam hal ini jelas-jelas ada Pihak Lain yang telah disebutkan oleh Para PELAWAN, yaitu TAKRIS PRATANA dahulu sebagai Pelawan, tidak dijadikan sebagai PELAWAN, TERLAWAN / TURUT TERLAWAN oleh Para PELAWAN dalam gugatan.

Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah di pandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan PELAWAN dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan, tetapi tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Pelawan, Terlawan/Turut Terlawan, maupun pihak Para Terlawan atau Turut Terlawan, sehingga mengakibatkan gugatan Para PELAWAN haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 46 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal mana dipertegas dalam suatu Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut ; "Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8-6-1976 No. 1424 WSip/1975 " Mahkamah Agung RI, membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri : bahwa gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini. (Yide, rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI - II' hukum perdata dan hukum Acara perdata" terbitan tahun 1977 , halaman -201 . " Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 21-8-1974 No. 565 Wsipl1973 " menyatakan " gugqtan harus dinyatalan tidak dapat diterima karena gugatan tidak sempurna..... dsl.

Dengan demikian gugatan Para PELAWAN tersebut mengandung cacat formil berupa kekurangan para pihak (Plurium Litis Consortium), dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas;

Bahwa dengan demikian masih ada pihak lain yang seharusnya dijadikan sebagai pihak PELAWAN, TERLAWAN/TURUT TERLAWAN oleh Para PELAWAN atau dengan kata lain pihak yang ditarik dan didudukan sebagai PELAWAN, TERLAWAN/TURUT TERLAWAN oleh Para PELAWAN tidaklah lengkap (ex juri terti), yang berakibat sengketa yang dipersoalkan tidak akan dapat diselesaikan secara tuntas karena ada kekurangan pihak dalam gugatan.

Oleh karenanya konstruksi gugatan PELAWAN mengandung cacat formil plurium litis consortium, yang harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

C. Gugatan Pelawan Tidak Jelas/Kabur(Obscuur Libel)

Bahwa, Gugatan Para Pelawan tidak jelas/kabut dimana Para Pelawan mendalilkan antara Gugatan Perlawanan terhadap Pihak Ketiga dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa, dalam gugatannya Para Pelawan tidak jelas dalam menyebutkan tentang perlawanan yang dimaksudkan, apakah tentang perbuatan melawan hukum atau tentang Perlawanan terhadap Sita Eksekusi. Hal ini menjadikan gugatan perlawanan adalah tidak jelas/kabur, karena Para Pelawan tidak menyebutkan lebih spesifik perbuatan Para Terlawan yang mana dikategorikan perbuatan melawan hukum atau perlawanan

Halaman 47 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Pihak Ketiga Sita Eksekusi. Gugatan harus memuat penjelasan lebih rinci terhadap suatu perkara.

Bahwa, Para Pelawan mendalilkan, perbuatan Para Terlawan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana gugatan pada halaman 11 point 9, sebagai berikut :

“bahwa proses dan tata cara terjadinya akta Perjanjian Hutang Piutang tersebut dengan syarat dengan adanya pelanggaran hukum terutama Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku terhadap Terlawan II, yang ternyata belakangan baru diketahui oleh Para Pelawan maupun Turut Terlawan I, ternyata akta yang diterbitkan oleh Terlawan II atas hubungan hukum hutang piutang antara Turut Terlawan I dengan Terlawan I bukan akta Perjanjian Hutang Piutang yang dikehendaki Para Pelawan maupun Turut Terlawan I melainkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama, serta Turut Terlawan II menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018m tanggal 15 Maret 2018, sementara Para Pelawan maupun Turut Terlawan I tidak pernah kenal, tidak pernah menghadapi Turut Terlawan II. Dengan demikian Turut Terlawan II menerbitkan akta tersebut tanpa melalui prosedur yang sebenarnya sebagai perbuatan melawan hukum.

Bahwa, dalil gugatan Para Pelawan yang demikian tersesbut lagi-lagi menjadikan gugatan Perlawanan Para Pelawan adalah tidak jelas/kabur. Para Pelawan tidak menjelaskan mengenai hukum apa yang telah dilawan oleh Para Terlawan, juga tidak menjelaskan atau menguraikan dasar hukum yang telah dilanggar oleh Terlawan I. Jika yang dimaksud oleh Para Pelawan adalah pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut sebagai KUH Perdata) yang merupakan PERBUATAN MELANGGAR HUKUM, maka dalam hal ini Para Terlawan haruslah menjelaskan secara rinci perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan. Dengan kata lain haruslah ada hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I dengan kerugian yang di alami oleh Para Pelawan. Namun demikian tidak ada satupun dalil Para Pelawan yang menguraikannya dengan jelas dan rinci sehingga menyebabkan gugatan perlawanan Para Pelawan adalah tidak jelas/kabur.

Halaman 48 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut diatas cukuplah beralasan hukum untuk menyatakan GUGATAN PERLAWANAN PARA PELAWAN TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL). Sehingga gugatan perlawanan Para Pelawan harus dinyatakan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, hal-hal yang telah tertulis pada bagian Eksepsi tersebut diatas menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan dengan jawaban TERLAWAN I Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, TERLAWAN I dengan Tegas menolak seluruh dalil Para PELAWAN kecuali dalam hal-hal yang secara jelas ditegaskan dalam Jawaban ini.
3. Bahwa TERLAWAN I dengan tegas menyatakan terkait Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1942 terletak di Kelurahan Kedungbaruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama HERI WIDIJANTO (Terlawan I) sudah jelas-jelas menjadi hak milik dari TERLAWAN I, sehingga tidak perlu dipertentangkan lagi terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut;
4. Bahwa, hal tersebut diatas dengan kesepakatan bahwa jika Para PELAWAN sudah mengetahui dan mengerti tentang segala perbuatan hukum yang dilakukan, sehingga dalam hal ini TERLAWAN I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dituduhkan oleh Para Pelawan;
5. Bahwa, sesuai dengan kejadian Fakta dan Nyata Para PELAWAN Menjual secara sukarela kepada TERLAWAN I sesuai Akta Jual Beli nomor 17/2018 pada tanggal 15 Maret 2018 (dua ribu delapan belas) dihadapan Turut TERLAWAN II. Bahwa dengan dijualnya Obyek a quo oleh Para PELAWAN secara Sukarela dan TERLAWAN I sudah menerima pengembalian dari transaksi jual beli tersebut maka pinjaman tersebut dianggap selesai.
6. Bahwa mengenai transaksi jual beli obyek a quo antara Para PELAWAN dengan TERLAWAN I adalah urusan pribadi antara Para PELAWAN dengan TERLAWAN I, terkait hal ini sudah tidak ada lagi hubungan hukum, oleh karena itu Dalil-dalil Para PELAWAN yang mengaitkan TERLAWAN I dengan Gugatan Perlawanan atas Sita Eksekusi haruslah ditolak.

Halaman 49 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sela dalam perkara ini yang menyatakan dan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi-eksepsi TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan GUGATAN PARA PELAWAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD);
3. Menghukum PARA PELAWAN untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERLAWAN I adalah pemilik sah Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1942 terletak di Kelurahan Kedungbaruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya atas nama HERI WIDIJANTO (TERLAWAN I);
3. Menyatakan TERLAWAN I sebagai pemilik sah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik yang merupakan alat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah, sehingga Sertipikat Hak Milik tersebut sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai fisik dan data yuridis termuat didalamnya;
4. Menghukum Para PELAWAN untuk membayar biaya perkara.

ATAU : apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang Terhormat berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Pelawan tersebut, Turut Terlawan I juga memberikan Jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa ibu kami bernama Endang Sukanti beserta Yosi Mirna Tn Handayani, Yosa Endriatmoko dan Yohan Senoaji Joyoatmojo, sudah benar bila menggugat Hen widijanto dan kami Yustina Endrayani.
2. Dan point no.1 kebenaran dan kenyataan yang ada adalah bahwa ibu kami Endang Sukanti dan saudara kami Yosi Mirna Tn Handayani, Yosa Endriatmoko, Yohan Senoaji Joyoatmojo tidak pernah kenal dan ketemu dengan Hen Widijanto hingga masalah ml diperkarakan, jadi mana mungkin ada transaksi jual beli (minimal nego harga) antara penjual dan pembeli tidak pernah kenal dan ketemu.

Halaman 50 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



3. Kebenaran dan kenyataan yang ada adalah saya bernama Yustina Endrayani salah satu pewaris rumah di Wisma Kedung Asem Indah Blok H No. 5 RI. 03 RW. 05 Kel. Kedung Baruk Kec. Rungkut Kota Surabaya berhutang kepada Hen Widijanto sebesar 500jt atas jaminan rumah dan sertifikat SHM Nomer 1942, sekali lagi yang berhutang hanya saya Yustina Endrayani dan suami saya Takris Pratana, untuk ibu kami Endang Sukanti dan saudara kami Yosi Mirna Tn Handayani, Yosa Endriatmoko, Yohan Senoaji Joyoatmojo tidak pernah berhutang kepada Hen Widijanto. Saya sudah membayar hutang saya kepada Hen Widijanto belum lunas dan saya sudah berencana untuk melunasinya tapi tiba-tiba surat sertifikat kami sudah di balik nama tan pa persetujuan kami term asuk ibu kami Endang Sukanti dan saudara kami Yosi Mirna Tn Handayani, Yosa Endriatmoko, Yohan Senoaji Joyoatmojo.
4. Menurut saya hasil sidang pengadilan Mojokerto dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk tidak sesuai bila diterapkan / dan dipakai untuk rumah ibu kami Endang Sukanti dan saudara kami Yosi Mirna Tn Handayani, Yosa Endriatmoko, Yohan Senoaji Joyoatmojo yang semua nama-nama tersebut tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomer 1942, karena kebenaran dan kenyataan yang ada adalah yang menggugat pada waktu itu hanyalah saya Yustina Endrayani dan suami saya Takris Pratana yang tidak punya hak sama sekali untuk rumah di Wisma Kedung Asem Indah Blok H No. 5 RT. 03 RW. 05 Kel. Kedung Baruk Kec. Rungkut Kota Surabaya.

Demikian jawaban saya atas dakwaan pengacara Bapak Amatus Sudin SH,MH dan rekan — rekan sebagai pengacara dan ibu Endang Sukanti, Yosi Mirna Tn Handayani, Yosa Endriatmoko dan Yohan Senoaji Joyoatmojo, akan tetapi yang kami utarakan adalah kebenaran dan kenyataan yang ada, mohon kiranya ada keadilan yang tumbuh dan hati nurani yang dalam dan yang terhormat Bapak I Ibu MajeJis Hakim, dikarenakan karni 5 keluarga termasuk ibu karni yang sudah usia 75th sudah tidak punya tern pat berteduh / rumah dikarenakan rumah kami yang beralarnat di Wisrna Kedung Asern Indah Blok H No. 5 RT. 03 RW. 05 Kel. Kedung Baruk Kec. Run gkut Kota Surabaya, Nomer SHM 1942 telah di eksekusi atas permintaan Hen Widiyanto pada han Karnis Tan ggal 16 Desember 2021 walaupun kami sudah mengirimkan surat Permohonan Penundaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, kami hanya bisa berdoa dan berharap kepada Tuhan Yang Maha Esa, Alloh SWT agar sekiranya dapat memberikan bimbingan kepada bapak / Ibu Majelis hakim agar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa memutuskan secara bijaksana dan adil di atas kebenaran dan kenyataan yang ada.

Menimbang, bahwa atas dalil Jawaban Terlawan I dan Turut Terlawan I tersebut, Para Pelawan telah menanggapi secara tertulis (Replik) tertanggal 12 Januari 2022 dan atas Replik tersebut pihak Terlawan I menanggapi secara tertulis (Duplik) tertanggal 19 Januari 2022 dan Turut Terlawan tertanggal 26 Januari 2022 selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I dalam eksepsinya ada mengajukan eksepsi tentang kompetensi Relatif, maka Majelis Hakim sebelum melanjutkan pemeriksaan pokok perkara telah menjatuhkan putusan sela yang diktumnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak eksepsi dari Terlawan I tentang kewenangan relatif;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan Perlawanan Nomor: 732/Pdt.Bth/2021/PN.Sby ini;
3. Memerintahkan agar pemeriksaan perkara gugatan Perlawanan Nomor: 732/Pdt.Bth /2021/PN.Sby dilanjutkan dengan pembuktian;
4. Menanggguhkan pembebanan biaya perkara bersama dengan putusan ahir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya Para Pelawan telah menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama ENDANG SUKANTI/Pelawan-I
- Bukti P-2 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama YOSI MIRNA TRI HANDAYANI/Pelawan-II
- Bukti P-3 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama YOSA ENDRI ATMOKO/Pelawan-III
- Bukti P-4 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama YOHAN SENO AJI JOYO/Pelawan-IV
- Bukti P-5 : Foto copy SHM Nomor 1942/Kelurahan kedung Baruk Surabaya, atas nama ENDANG SUKANTI, DKK
- Bukti P-6 : Foto copy Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 22, tanggal 15 Juni 2017,
- Bukti P-7 : Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 13, tanggal 14 Nopember 2017.

Halaman 52 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-8 : Foto copy Salinan Akta Jual Beli Nomor 17/2018, tanggal 15 Maret 2018.
- Bukti P-9 : Foto copy Turunan Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto, yang di putus tanggal 13 Nopember 2018; Perkara No: 57/Pdt.G/2018/PN.MJK.
- Bukti P-10 : Foto copy Relas Penggilan Aanmaning Nomor 3/Eks. G/2019/PN. Mjk, Jo Nomor 57/Pdt.G/2018/PN. Mjk, tanggal 20 Maret 2019.
- Bukti P-11 : Foto copy Salinan Putusan PN.Surabaya Nomor 1063/Pdt.Bth/2019/PN.Sby.
- Bukti P-12 : Foto copy Surat Pernyataan Persaksian oleh DIMAS ALDI TRIYONO, Tentang adanya Hutang Piutang, tanggal 14 Pebruari 2018, dengan lampiran foto copy KTP.
- Bukti P-13 : Foto copy penyerahan kembali Agunan yang berupa SHM Nomor 1942, atas nama para Pelawan, dengan penerima YUSTINA ENDRAYANI/Turut Terlawan-I, tertanggal 8-3-2017, dari PT.BPR Karya Mugi Sentosa, dan lampirannya berupa Bukti pembayaran pelunasan/penebusan atas SHM tersebut dari BPR, sejumlah Rp. 110.000.000 (seratus sepuluh juta rupiah)
- Bukti P-14 : Foto copy Surat Pernyataan Tentang adanya Hutang Piutang, tanggal 24 Januari 2019, yang ditanda tangani para Pelawan.
- Bukti P-15 : Foto copy Surat dari Kuasa Hukum Para pelawan berupa Surat Permohonan Blokir ke Kantor BPN Surabaya-II tanggal 27 Pebruari 2019, atas obyek dalam SHM Nomor 1942, atas nama para Pelawan.
- Bukti P- 16 : Foto copy Bukti pembayaran Rekening Koran untuk pembayaran bunga tanggal 9 April 2017, sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), ke rekening HERI WIDIJANTO.
- Bukti P-17 : Foto copy Bukti Slip pembayaran bunga untuk tanggal 9 April 2017, sejumlah Rp. 25.000.000, yang ditranfer tanggal 7 April 2017, ke rekening HERI WIDIJANTO.
- Bukti P-18 : Foto copy Bukti pembayaran Rekening Koran untuk pembayaran bunga tanggal 19 Juni 2017, sejumlah Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah), ke rekening HERI WIDIJANTO.

Halaman 53 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-19 : Foto copy dengan meterai cukup sesuai dengan aslinya, Bukti pembayaran Rekening Koran untuk pembayaran bunga tanggal 9 Agustus 2017, sejumlah Rp. 22.500.000 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), ke rekening HERI WIDIJANTO.
- Bukti P-20 : Foto copy Bukti pembayaran Rekening Koran untuk pembayaran bunga tanggal 9 September 2017, sejumlah Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan pembayaran bunga tanggal 25 September 2017 sejumlah Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), ke rekening HERI WIDIJANTO.
- Bukti P-21 : Foto copy Bukti pembayaran Rekening Koran ke Rekening HERI WIDIJANTO :
- Bukti P-22 : Foto copy TANDA TERIMA Bukti P-10 yaitu Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12, tanggal 14 November 2017 dan Bukti P-11 yaitu salinan Akta Kuasa Menjual Nomor 13, tanggal 14 November 2017, yang diterima tanggal 17 Januari 2018.
- Bukti P-23 : Foto ketika YUSTINA ENDRAYANI (yang memakai krudung) didampingi suaminya, ketika menerima uang sejumlah Rp. 335.000.000 dari HERI WIDIJANTO.
- Bukti P-24 : Foto Akta Pengikat Jual beli Nomor -12- tanggal 14 November 2017
- Bukti P-25 : Foto copy Akta Pernyataan Nomor 02, tanggal 8 Mei 2021, yang di buat dihadapan Notaris-PPAT Hendrikus Dwi Hendratono, SH:
- Bukti P-26 : Foto copy Salinan putusan No. 961 /Bth/2020/PN.Sby pada hari Kamis tanggal 1 Juli 2021
- Bukti P-27 : Percakapan melalui WA tanggal 18 Juni 2017, antara YUSTINA ENDRAYANI dengan HERI WIDIJANTO,
- Bukti P-28 : Percakapan melalui WA tanggal 8 Juli 2017 dan 19 Juli 2017,
- Bukti P-29 : Percakapan melalui WA tanggal 12 September 2017
- Bukti P-30 : Percakapan melalui WA bukti transfer angsuran pinjaman Rp.5.000.000,-
- Bukti P-31 : Foto bukti transfer pembayaran angsuran pinjaman ke rekening bank BCA Nomor 0500028335 an. HERI WIDIJANTO:

Halaman 54 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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

Halaman 54



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-32 : Foto bukti transfer pembayaran angsuran pinjaman ke rekening bank BCA Nomor 0500028335 an. HERI WIDIJANTO:
- Bukti P-33 : Foto bukti transfer pembayaran angsuran pinjaman ke rekening bank BCA Nomor 0500028335 an. HERI WIDIJANTO:
- Bukti P-34 : Foto bukti transfer pembayaran angsuran pinjaman ke rekening bank Mandiri Nomor 1410015508625 an. HERI WIDIJANTO:
- Bukti P-35 : Foto bukti transfer pembayaran angsuran pinjaman ke rekening bank Mandiri Nomor 1410015508625 an. HERI WIDIJANTO:
- Bukti P-36 : Foto copy Surat Daftar Bukti Rekapitulasi Pembayaran hutang/pinjaman YUSTINA ENDRAYANI kepada HERI WIDIJANTO, sejumlah Rp. 199.500.000
- Bukti P-37 : Foto copy Surat Pernyataan Ahli waris tanggal 21 Januari 2022.

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata untuk bukti P-5, bukti P-10, bukti P-13, bukti P-17, bukti P-18, bukti P-19, bukti P-20, bukti P-26, bukti P-31, bukti P-32, bukti P-33, bukti P-34, bukti P-35 hanya berupa fotocopy tanpa ada aslinya sedangkan bukti P-27, bukti P-28, bukti P-29, bukti P-30, berupa fotocopy dari screenshot HP, sedangkan bukti yang lain sesuai dengan aslinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Pelawan juga mengajukan saksi, yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu sesuai agamanya sebagai berikut ;

1.

Saksi M HAMDAN

- Bahwa saksi adalah tetangga Pelawan
- Bahwa anak Ibu Endang adalah : Jusi, Yosar , Yusin dan Yohan
- Bahwa Ibu Endang tinggal di Wisma Keduang Asem Rungkut Surabaya
- Bahwa tinggal mulai tahun 1986 sampai dengan des 2021
- Bahwa rumah tersebut atas nama Ibu Endang dan anak anak nya
- Bahwa Ibu Endang tidak pernah jual rumah tersebut demikian juga anak anaknya
- Bahwa suami Ibu Endang yang sudah meninggal

Halaman 55 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa suami ibu Endang meninggal di rumah tersebut
- Bahwa rumah tersebut belum pernah dibagi warisan kepada anak anaknya
- Bahwa setahu saksi ibu Endang tidak pernah punya hutang kepada orang lain
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat /sertifikat asli rumah tersebut
- Bahwa saksi diberitahu oleh putri Ibu Endang (Yustinah) bahwa surat tanah tersebut HGB (Hak Guna Bangunan)
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahu oleh Ibu Endang terkait dengan jual beli di notaries mengenai rumah tersebut
- Bahwa rumah saksi berjarah 4 rumah dari rumah Ibu Endang
- Bahwa saksi kenal dekat seperti saudara dengan Ibu Endang sering ngobrol ngobrol di depan rumah
- Bahwa awalnya rumah tersebut HGB (Hak Guna Bangunan) dan saksi tidak tahu bahwa rumah tersebut disertifikatkan oleh Handoko
- Bahwa kondisi rumah sekarang kosong didepan rumah ada jalan dan ada tulisan (disewakan /dijual) dan selanjutnya dilepas karena ada pihak kelurahan datang dan Tanya kepada istri saksi , urusan apa saksi tidak tahu

2.

Saksi A SSENNO SUPRIJANTO

- Bahwa saksi adalah tetangga Pelawan
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Endang dan anak anak nya
- Bahwa Ibu Endang tinggal di wisma keduang asem rungkut Surabaya
- Bahwa rumah saksi berdekatan dengan rumah Ibu Endang/ satu kompleks
- Bahwa rumah yang ditempati Ibu Endang dulu adalah rumah suaminya bernama Handoko
- Bahwa saksi tinggal sejak tahun 1990
- Bahwa yang menempati siap saksi tidak tahu
- Bahwa saksi tidak tahu surat / sertifikat tersebut
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut pernah dijual
- Bahwa suami ibu Endang bernama Handoko sudah meninggal
- Bahwa sebelum meninggal setahu saksi rumah tersebut atas nama Handoko

Halaman 56 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu Ibu Endang pernah pinjam uang dengan jaminan rumah tersebut
- Bahwa Ibu Yustin anak ibu Endang pernah pinjam uang dengan orang lain, saksi dengar langsung dari ibu Yustin sendiri
- Bahwa hutang sudah lunas atau belum saksi tidak tahu
- Bahwa jumlah hutang 500 juta kata Ibu Yustin
- Bahwa Ibu Endang pindah dari rumah tersebut sejak desember 2021 karena rumahnya di Eksekusi
- Bahwa Ibu Endang tidak pernah memberitahukan kepada saksi bahwa menjual rumah nya tersebut kepada orang lain
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada surat keterangan waris yang dikeluarkan di kecamatan
- Bahwa Ibu Yustinah punya hutang waktu di Pak RW saksi tahu pada saatitu disampaikan

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya maka pihak Terlawan I telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Terlawan I bukti T-1
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik. No.1942 Surat Ukur tgl. 21-08-2007 No.20/Kedung Baruk/2007 Luas : 144 M2 atas nama HEM WIDIJANTO bukti T-2
3. Foto Pembayaran bukti T-3
4. Fotocopy Kwitansi pembayaran pembelian tanah SHM No.1942/Kedung Baruk bukti T-4
5. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto No. 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk bukti T-5
6. Fotocopy Keterangan Putusan berkekuatan hukum tetap/ Inkracht, tanggal 13 Pebruari 2019 No. W14.U12/589/Hk.02/2/2019 bukti T-6
7. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 198/Pdt.G/2019/PN.Sby bukti T-7
8. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 770/ Pdt / 2019 / PT. Sby bukti T-8
9. Fotocopy Tanda Terima Memori Kasasi bukti T-9
10. Fotocopy Kontra Memori Kasai bukti T-10
11. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Surabaya 1063/Pdt.Bth/2019/ PN.Sby bukti T-11
12. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Surabaya 961/Pdt.Bth/2020 /PN.Sby bukti T-12

Halaman 57 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy Berita Acara Eksekusi bukti T-13

14. Fotocopy Berita Acara Penyerahan Kunci Rumah bukti T-14

Menimbang, bahwa Bukti Surat dari Terlawan bertanda T-1 sampai dengan T-14, tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya,;

Menimbang, bahwa Terlawan I menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya maka pihak Turut Terlawan I telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk a/n.Turut Terlawan I NIK 3578105704730004 a/n. YUSTINA ENDRAYANI, bukti TT.I-1
2. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto No Perk. 57/Pdt.G/2018/PN.MJK bukti TT.I-2
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 1942 bukti TT.I-3
4. Fotocopy Salinan Akte Notaris nama Ranti Oktasari SH., M.Kn nomer 12 dan 13 tanggal 14 nopember 2017 bukti TT.I-4
5. Print dari percakapan WhatsApp tanggal 18 dan 19 Juni 2017 dari Hp. TT-1 (A/N Yustina Endrayani No. 082165450427 dengan Terlawan 1 a/n Heri Widijanto/ Ko Heri No. 0811306812 (sekarang masih aktif) bahwa Heri Widijanto memberi Pinjaman kepada Yustina Endrayani (TT-1) bukti TT.I-5
6. Print dari percakapan WhatsApp tanggal 8,19,20,25 Juli 2017 dan 1,9,19 Agustus 2017 dari Hp. TT-1 (A/N Yustina Endrayani No. 082165450427 dengan Terlawan 1 a/n Heri Widijanto/ Ko Heri No. 0811306812 bukti TT.I-6
7. Print dari percakapan WhatsApp tanggal 5,8,9,11,12 September 2017 dari Hp. TT-1 (A/N Yustina Endrayani No. 082165450427 dengan Terlawan 1 a/n Heri Widijanto/ Ko Heri No. 0811306812 bukti TT.I-7
8. Print dari percakapan WhatsApp tanggal 19,25,28 September 2017 dari Hp. TT-1 (A/N Yustina Endrayani No. 082165450427 dengan Terlawan 1 a/n Heri Widijanto/ Ko Heri No. 0811306812 bukti TT.I-8
9. Print dari percakapan WhatsApp tanggal 2,7,9,14 Oktober 2017 dari Hp. TT-1 (A/N Yustina Endrayani No. 082165450427 dengan Terlawan 1 a/n Heri Widijanto/ Ko Heri No. 0811306812 bukti TT.I-9
10. Print dari percakapan WhatsApp tanggal 13,14 Nopember 2017 dan 13,14 Januari 2018 dari Hp. TT-1 (A/N Yustina Endrayani No.

Halaman 58 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

082165450427 dengan Terlawan 1 a/n Heri Widijanto/ Ko Heri No. 0811306812 bukti TT.I-10

11. Fotocopy bukti pembayaran melalui setor tunai Bank Mandiri (setoran transfer bukti TT.I-11
12. Fotocopy bukti pembayaran transfer melalui ATM Bank BCA berupa struk ATM dari Rekening Yustina Endrayani (TT-1) ke rekening Heri Widijanto (T-1) bukti TT.I-12
13. Fotocopy bukti pembayaran transfer melalui ATM Bank BCA dan Bank Mandiri berupa struk ATM dari Rekening Yustina Endrayani (TT-1) ke rekening Heri Widijanto (T-1) bukti TT.I-13
14. Fotocopy bukti pembayaran transfer melalui ATM Bank BCA dan Bank Mandiri berupa struk ATM dari Rekening Yustina Endrayani (TT-1) ke rekening Heri Widijanto (T-1) bukti TT.I-14
15. Bukti Foto penerimaan Hutang di Bank BCA HR Muhammad Surabaya bukti TT.I-15
16. Fotocopy foto kwitansi melalui Hp. bukti TT.I-16

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata untuk bukti T.T I-2, bukti T.T I -3, bukti T.T I -4, dan, bukti T.T I -16, hanya berupa fotocopy tanpa ada aslinya sedangkan bukti T.T I -5, bukti T.T I -5, bukti T.T I -6, bukti T.T I -7, bukti T.T I -8, bukti T.T I -9, bukti T.T I -10, bukti T.T I -11, bukti T.T I -12, bukti T.T I -13, bukti T.T I -14, dan bukti T.T I-15 berupa Printout, sedangkan bukti yang lain sesuai dengan aslinya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I menyatakan dalam perkara ini tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa atas obyek sengketa telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada hari Senin tanggal 14 Maret 2022 sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Para Pelawan maupun pihak Terlawan I dan Turut Terlawan I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan dalam persidangan tanggal 13 Maret 2022;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Pelawan yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim agar "Menyatakan gugatan Pelawan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)" dimana Terlawan I mendalilkan bahwa gugatan Pelawan adalah :

✓ ***Error In Persona kategori Plurum Litis Consortium (Orang yang ditarik sebagai Terlawan/Terlawan tidak lengkap),***

1. Bahwa, pada posita halaman 4 gugatan PELAWAN mendalilkan "Bahwa sebelum adanya gugatan ini antra Turut Terlawan I bersama suaminya bernama TAKRIS PRATAMA (tidak dijadikan pihak dalam perkara ini karean tidak termasuk yang berhak atas obyek sengketa dan tidak terkait dengan peristiwa (hutang piutang), pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Mojokerto sebagaimana dalam Putusan Nomor 57/PDt.G/2018/PN.Mjk, berkaitan dengan adanya hutang piutang antara Turut Terlawan I dengan dengan Terlawan I dengan dua kali tahapan, yaitu :
2. Bahwa dalam gugatan Para PELAWAN tersebut telah mengandung cacat hukum Plurium Litis Consortium), karena pihak yang ditarik sebagai TERLAWAN adalah tidak lengkap, karena tidak menarik/mengikutsertakan pihak yang lain (TAKRIS PRATANA), sebagai PELAWAN, TERLAWAN / TURUT TERLAWAN;
3. Bahwa pada gugatan Para PELAWAN mengajukan gugatan kepada Para TERLAWAN, sedangkan dalam hal ini jelas-jelas ada Pihak Lain yang telah disebutkan oleh Para PELAWAN, yaitu TAKRIS PRATANA dahulu sebagai Pelawan, tidak dijadikan sebagai PELAWAN, TERLAWAN / TURUT TERLAWAN oleh Para PELAWAN dalam gugatan.

Bahwa suatu perkara perdata haruslah tuntas keseluruhan (uitgemacht) sehingga kekurangan pihak dalam suatu perkara haruslah di pandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan tidak lengkap, ternyata secara yuridis formil gugatan PELAWAN dalam perkara ini terdapat kekurangan pihak atau masih ada pihak yang seharusnya dilibatkan, tetapi tidak



dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Pelawan, Terlawan/Turut Terlawan, maupun pihak Para Terlawan atau Turut Terlawan, sehingga mengakibatkan gugatan Para PELAWAN haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

✓ **Gugatan Pelawan Tidak Jelas/Kabur(Obscuur Libel),**

Bahwa, Para Pelawan mendalilkan, perbuatan Para Terlawan adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana gugatan pada halaman 11 point 9, sebagai berikut :

"bahwa proses dan tata cara terjadinya akta Perjanjian Hutang Piutang tersebut dengan syarat dengan adanya pelanggaran hukum terutama Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku terhadap Terlawan II, yang ternyata belakangan baru diketahui oleh Para Pelawan maupun Turut Terlawan I, ternyata akta yang diterbitkan oleh Terlawan II atas hubungan hukum hutang piutang antara Turut Terlawan I dengan Terlawan I bukan akta Perjanjian Hutang Piutang yang dikehendaki Para Pelawan maupun Turut Terlawan I melainkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 12 tanggal 14 Nopember 2017 dan akta Kuasa Jual Nomor 13 dengan tanggal sama, serta Turut Terlawan II menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 17/2018m tanggal 15 Maret 2018, sementara Para Pelawan maupun Turut Terlawan I tidak pernah kenal, tidak pernah menghadap Turut Terlawan II. Dengan demikian Turut Terlawan II menerbitkan akta tersebut tanpa melalui prosedur yang sebenarnya sebagai perbuatan melawan hukum".

Bahwa, dalil gugatan Para Pelawan yang demikian tersesbut lagi-lagi menjadikan gugatan Perlawanan Para Pelawan adalah tidak jelas/kabur. Para Pelawan tidak menjelaskan mengenai hukum apa yang telah dilawan oleh Para Terlawan, juga tidak menjelaskan atau menguraikan dasar hukum yang telah dilanggar oleh Terlawan I. Jika yang dimaksud oleh Para Pelawan adalah pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut sebagai KUH Perdata) yang merupakan PERBUATAN MELANGGAR HUKUM, maka dalam hal ini Para Terlawan haruslah menjelaskan secara rinci perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan. Dengan kata lain haruslah ada hubungan kausalitas antara perbuatan yang dilakukan oleh Terlawan I dengan kerugian yang di alami oleh Para Pelawan. Namun demikian tidak ada satupun dalil Para Pelawan yang menguraikannya dengan jelas dan rinci sehingga



menyebabkan gugatan perlawanan Para Pelawan adalah tidak jelas/kabur

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi Terlawan I tersebut selanjutnya akan dipertimbangkan sepanjang berkaitan dengan hal yang relevan dalam perkara ini, dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diajukan masing-masing pihak, sedangkan terhadap dalil dan bukti yang tidak relevan tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Eksepsi atau Exception yang berarti pengecualian, dalam hukum acara, eksepsi berarti tangkisan, bantahan atau pembelaan yang diajukan Tergugat/Terlawan terhadap materi gugatan Penggugat/Pelawan, Eksepsi diajukan Tergugat/Terlawan menyangkut hal-hal yang bersifat formil dari sebuah gugatan, yang mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima, Eksepsi yang diajukan Tergugat/Terlawan tersebut tidak ditujukan atau menyangkut pada pokok perkara (*verweer ten principale*) dan Tujuan dari eksepsi yaitu agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara tanpa lebih lanjut memeriksa materi pokok perkara dengan menjatuhkan putusan negatif, gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Terlawan menyatakan bahwa gugatan Pelawan adalah : **Error In Persona kategori Plurum Litis Consortium (Orang yang ditarik sebagai Tergugat/Terlawan tidak lengkap)**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan meneliti antara posita dan petitum gugatan dihubungkan dengan surat bukti yang telah diajukan masing-masing pihak, apakah benar telah terjadi adanya gugatan yang error in persona atau cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang ditarik sebagai pihak Tergugat/Terlawan tidak lengkap (vide Buku Yahya Harahap "Hukum Acara Perdata" hal 117);

Menimbang, bahwa dalam gugatan error in persona dapat dibagi menjadi tiga bentuk yaitu :

1. Tidak mempunyai Hak untuk menggugat perkara yang disengketakan,
2. Salah sasaran Pihak yang digugat;
3. Gugatan Kurang pihak (Plurium Litis Consortium)

Menimbang, bahwa Terlawan mengajukan eksepsi gugatan kurang pihak (plurium Litis Consortium) yang merupakan salah satu bentuk dari gugatan error in persona, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan hanya mempersoalkan gugatan Error in persona dalam bentuk gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dan bentuk gugatan kurang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang dimaksud dapat saja pihak yang bertindak sebagai Penggugat/ Pelawan atau yang ditarik sebagai Tergugat/ Terlawan tidak lengkap, artinya masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat/ Pelawan atau ditarik sebagai Tergugat/ Terlawan, dalam artian gugatan yang diajukan masih kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-5 berupa : Putusan Pengadilan Negeri Mojokerto No. 57/Pdt.G/2018/PN.Mjk bukti T-6 berupa : Keterangan Putusan berkekuatan hukum tetap/ Inkracht, tanggal 13 Pebruari 2019 No. W14.U12/589/Hk.02/2/2019, Surat bukti T-13 berupa : Berita Acara Eksekusi;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat guna terangnya duduk perkara a quo dan oleh karena objek sengketa yang dipermasalahkan Para Pelawan adalah antara Turut Terlawan I bersama suaminya bernama **TAKRIS PRATAMA** (tidak dijadikan pihak dalam perkara ini karena menurut pelawan tidak termasuk yang berhak atas obyek sengketa dan tidak terkait dengan peristiwa (hutang piutang), pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Mojokerto sebagaimana dalam Putusan Nomor 57/PDt.G/2018/PN.Mjk, berkaitan dengan adanya hutang piutang antara Turut Terlawan I dengan dengan Terlawan I ;

Menimbang, bahwa terdapat suatu gugatan yang diajukan ke muka persidangan berupa gugatan bantahan/perlawanan, maka tentunya objek yang di bantah/dijadikan objek perlawanan adalah terhadap suatu perkara yang telah berkekuatan hukum yang tetap, dan perlawanan yang dilakukan oleh pihak Pelawan, lazimnya karena adanya suatu eksekusi dari perkara yang telah berkekuatan hukum yang tetap tersebut;

Menimbang, bahwa agar suatu perkara perlawanan/bantahan tersebut dinyatakan secara formil lengkap para pihaknya, maka wajib semua pihak yang terdapat dalam perkara yang terdahulu di Tarik sebagai pihak dalam perkara Bantahan tersebut;

Menimbang, bahwa pada gugatan Para Pelawan telah mengajukan gugatan kepada Para Terlawan, sedangkan dalam hal ini ada Pihak Lain yang telah disebutkan oleh Para Pelawan dalam surat gugatannya, yaitu **TAKRIS PRATANA** dahulu sebagai Penggugat, tidak dijadikan sebagai Pelawan, Terlawan / Turut Terlawan oleh Para Pelawan, dengan demikian seharusnya pula dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, karenanya eksepsi Terlawan mengenai gugatan Pelawan *Error In Persona kategori Plurum Litis Consortium*

Halaman 63 Putusan Nomor 732/Pdt.Bth/2021/PN Sby

Disclaimer

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



(Orang yang ditarik sebagai Tergugat/Terlawan tidak lengkap), adalah beralasan hukum, untuk itu eksepsi Terlawan I patut dinyatakan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I telah dapat membuktikan salah satu dalil eksepsinya, maka eksepsi tersebut harus dinyatakan diterima selanjutnya terhadap dalil eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi lebih lanjut ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa gugatan Para Pelawan adalah sebagaimana dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terlawan I dinyatakan diterima maka terhadap dalil-dalil gugatan Para Pelawan tidak dipertimbangkan lagi lebih lanjut oleh karenanya gugatan Para Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Eksepsi Terlawan I, maka Para Pelawan adalah pihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya seperti tertera dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 136 HIR serta ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I ;

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Para pelawan untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp.4.511.000,00 (empat juta lima ratus sebelas ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 25 Mei 2022, oleh kami **Martin Ginting, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, dengan **Ni Made Purnami, S.H., M.H.**, dan **Moch Taufik Tatas Prihyantono, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan pada sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut pada hari **Selasa, tanggal 31 Mei 2022**, dengan dibantu oleh **Achmad Fajarisman S.Kom, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Terlawan I dan Turut Terlawan I dan tanpa dihadiri oleh Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim – Hakim Anggota;

Hakim Ketua Majelis

Ni Made Purnami, S.H., M.H.

Martin Ginting, S.H., M.H.

Moch Taufik Tatas Prihyantono, S.H.

Panitera Pengganti;

Achmad Fajarisman S.Kom, S.H., M.H

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK)	:	Rp	85.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	3.696.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan	:	Rp	70.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp.	600.000,00;
6. Materai	:	Rp	10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	4.511.000,00;
(empat juta lima ratus sebelas ribu rupiah)			