



P U T U S A N

Nomor: 1258/Pdt.G/2022/PN Sby.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I-A Khusus yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

Nama Lengkap : ACHMAD YUDI, S.TP;
N I K : 3578092102780001;
Tempat & Tgl Lahir : SURABAYA, 21 Februari 1978;
Umur / Usia : 44 Tahun;
Agama : Islam;
Status Perkawinan : Kawin;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Pendidikan : Sarjana;
Pekerjaan : Wiraswasta;
Alamat K T P : Jalan Semampir Selatan No. 02 RT.06-
RW.07 Kelurahan Medokan Semampir
Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya
Propinsi Jawa Timur. KODE POS :
60119;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: **DWI KUMALASARI, SH. dan Dr. DODIK WAHYONO, SE., SH., MM., MH., CM.** Para advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada “**Dr. DODIK WAHYONO, SH., SE., MM., MH., CM & PARTNERS**” Beralamat di Jalan Kalijudan 5 No. 27-A RT. 02 - RW. 02 Kelurahan Kalijudan Kecamatan Mulyorejo Surabaya, Nomer Telepone. 081230421209 Berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 19 November 2022;

Selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

L a w a n :

Nama Lengkap : KHOIROH UMMAH
N I K : 3578094311810005
Tempat & Tgl Lahir : GRESIK, 03 November 1981
Umur / Usia : 41 Tahun
Agama : Islam

Halaman.1 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Status Perkawinan : Kawin
Jenis Kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat K T P : Jalan Putra Bangsa Blok D NO. 41 RT.09-
RW.02 Kelurahan Medokan Ayu
Kecamatan Rungkut Kota Surabaya
Propinsi Jawa Timur.

Selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat;**

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DHARMA BUDIMAN, SH.,

Berkedudukan di Surabaya. Jalan Kayun Nomor 38-40 BLOK A-9
Surabaya. 60271 Propinsi Jawa Timur;

Selanjutnya Disebut Sebagai.....**Turut Tergugat I ;**

PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) Tbk, SENTRA KREDIT

KECIL SURABAYA. GEDUNG BNI Urip Sumoharjo LT. 2 & 3
Surabaya. berkedudukan di Jalan Raya Gubeng NO. 55 Surabaya
Propinsi Jawa Timur.

Selanjutnya Disebut Sebagai.....**Turut Tergugat II ;**

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan para pihak;

Setelah memperhatikan bukti - bukti yang diajukan kedua belah
pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21
Nopember 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Surabaya pada tanggal 21 Nopember 2022 dengan Register Nomor :
1258/Pdt.G/2022/PN. Sby., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :
Gugatan ini didasarkan pada FILSAFAT HUKUM, TEORI HUKUM,
DOGMATIKA HUKUM, PRAKTIK HUKUM dan fakta, peristiwa hukum serta
Ratio Legis (alasan hukum) yang dapat dipertanggung jawabkan di depan
persidangan Majelis hakim adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Almarhumah yang bernama :

Nama Lengkap : MARLI'AH

N I K : 3578096102570002

Halaman.2 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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

Tempat & Tgl Lahir : SURABAYA, 21 Februari 1957
Agama : Islam
Status Perkawinan : Kawin
Jenis Kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat K T P : JALAN SEMAMPIR SELATAN NO. 02 RT.06-RW.07
KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR
KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA
PROPINSI JAWA TIMUR.

Telah meninggal dunia pada tanggal 31 Oktober 2022, adalah ibu kandung dari 2 (dua) anak kandungnya yang beridentitaskan hukum sebagai berikut :

1. Nama Lengkap : FARID EFENDI
N I K : 3578010504760003
Tempat / tgl lahir : SURABAYA, 05 April 1976
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat K T P : JALAN PUTRA BANGSA BLOK D NO. 41 RT.09-
RW.02 KELURAHAN MEDOKAN AYU
KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA
PROPINSI JAWA TIMUR.
2. Nama Lengkap : ACHMAD YUDI
N I K : 3578092102780001
Tempat & Tgl Lahir : SURABAYA, 21 Februari 1978
Umur / Usia : 44 Tahun
Jenis Kelamin : Laki- laki
Agama : Islam
Status Perkawinan : Kawin
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat K T P : JALAN SEMAMPIR SELATAN NO. 02 RT.06-
RW.07 KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR
KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA
PROPINSI JAWA TIMUR.

Halaman.3 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa anak pertama yang bernama FARID EFENDI pada poin 1, juga meninggal dunia terlebih dahulu yakni pada tanggal 16 Juli 2021. meninggalkan 2 (dua) orang anak hasil perkawinan dengan Tergugat (KHOIROH UMMAH) yang beridentitaskan hukum sebagai berikut :

1. Nama Lengkap : ADE RISMA WAHYUNI
N I K : 3578095803070002
Tempat / tgl lahir : SURABAYA, 18 Maret 2007
Umur/Usia : 15 Tahun
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Perempuan
Pekerjaan : Pelajar
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat K T P : JALAN PUTRA BANGSA BLOK D NO. 41 RT.09-
RW.02 KELURAHAN MEDOKAN AYU
KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA
PROPINSI JAWA TIMUR. 60295
2. Nama Lengkap : NANDA MUHAMMAD ZAVIER AL FARIDZI
N I K : 3578033004190003
Tempat & Tgl Lahir : SURABAYA, 30 April 2019
Umur / Usia : 3 Tahun
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Pekerjaan : Pelajar
Alamat K T P : JALAN PUTRA BANGSA BLOK D NO. 41 RT.09-
RW.02 KELURAHAN MEDOKAN AYU
KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA
PROPINSI JAWA TIMUR. 60295
3. Bahwa semasa hidupnya Almarhumah MARLI'AH memiliki 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di JALAN SEMAMPIR SELATAN NO. 02 RT.06-RW.07 KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA PROPINSI JAWA TIMUR. Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 2858 Kelurahan Medokan Semampir Tanggal 05-09-2011, Surat Ukur no. 21/Medokan Semampir/2011 Tanggal 24-08-2011 Luas 85 M2. atas nama : MARLI'AH dengan batas-batas sebagai berikut :
 - o Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Bapak Siswanto

Halaman.4 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Sebelah Timur berbatas dengan Rumah Bapak Miun
- o Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Ade Ratri Yustina, Drg.
- o Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Semampir Indah

Yang Selanjutnya Dalam Perkara ini Mohon Disebut Sebagai
.....OBJEK SENGKETA

4. Bahwa tanah tersebut diatas diperoleh Almarhumah MARLI'AH dengan Almarhum suaminya yang bernama : SUPRAPTO yang telah meninggal dunia terlebih dahulu yakni pada tanggal 28 Juli 2009, dan objek tersebut adalah harta peninggalan keduanya bagi ahli warisnya yakni kedua anak kandungnya tersebut diatas, yaitu Almarhum FARID EFENDI dan ACHMD YUDI sebagaimana pada poin 1 (satu) diatas.
5. Bahwa semenjak meninggalnya suaminya MARLI'AH yakni Almarhum SUPRAPTO pada Tahun 2009, objek tersebut dikuasai oleh istrinya bernama MARLI'AH (Ibu Kandung Penggugat), sebab memang objek tersebut adalah hasil dari Almarhum SUPRAPTO dan Almarhumah MARLI'AH (orang tua Penggugat) selama keduanya terikat perkawinan. penguasaan objek tersebut tetap dikuasai oleh MARLI'AH sebagai istri dari Almarhum SUPRAPTO. dan tidak pernah diperjual belikan kepada pihak lain.
6. Bahwa Sengketa ini bermula ketika pada hari Selasa, Tanggal 3 (tiga) Bulan Maret Tahun 2020 Hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di SURABAYA, DHARMA BUDIMAN, SH daerah Kerja Kota Surabaya II yang berkantor di JALAN KAYUN NO. 38-40 BLOK A-9 SURABAYA. Nyonya MARLI'AH, lahir di Surabaya tanggal 21 Februari 1957, beralamat di JALAN SEMAMPIR SELATAN NO.02. RT.06-RW.07 KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA. selaku Penjual menjual rumah (tanah dan bangunan) kepada anak kandungnya sendiri yakni FARID EFENDI, lahir di SURABAYA, tanggal 05 April 1976, beralamat di JALAN PUTRA BANGSA BLOK D NO. 41 RT.09-RW.02 KELURAHAN MEDOKAN AYU KECAMATAN RUNGKUT KOTA SURABAYA PROPINSI JAWA TIMUR, Selaku Pembeli.
7. Bahwa pada poin 6 (enam) diatas dituangkan dalam AKTA JUAL BELI nomor : 26/2020, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Surabaya, DHARMA BUDIMAN, SH yang berkantor hukum di Jalan Kayun no. 38-40 Blok A-9 Surabaya. Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 2858/Kelurahan

Halaman.5 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



Medokan Semampir, Tanggal 24 Agustus 2011, nomor : 21/Medokan Semampir/2011 seluas 85 M2 (delapan puluh lima meter persegi), dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

8. Bahwa Penggugat tidak habis pikir bagaimana bisa terjadi, padahal ojek tersebut adalah harta warisan dari Ayah dan Ibu Penggugat yang belum pernah dibagi kepada ahli warisnya sebab objek tersebut adalah harta peninggalan dari Ayah dan Ibu Penggugat. Objek tersebut adalah harta warisan dari Ayahnya Penggugat yang semestinya Penggugat harus juga dilibatkan dalam bertindak hukum dalam hal ini adalah pembuatan AKTA JUAL BELI.
9. Bahwa Penggugat tentu merasa keberatan atas tindakan jual beli tersebut, sebab banyak kejanggalan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut. selain Penggugat juga tidak diberitahu dan tidak dilibatkan dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, juga menurut Penggugat Ojek tersebut adalah harta warisan yang mana Penggugat tidak pernah diberi pemagian dari hasil penjualan rumah (tanah dan bangunan) tersebut. dan menurut hukum Akta Jual Beli nomor 26/2020 didalamnya banyak cacat hukum, baik proses, prosedurnya dan mekanismenya hingga terbit Akta tersebut.
10. Bahwa berdasarkan fakta dan realita hukum dari proses Akta Jual Beli (AJB) tersebut Penggugat tidak pernah merasa menjual tanah beserta bangunannya tersebut, sehingga Penggugat tidak mengetahui perihal adanya Akta Jual Beli Nomor 26/2020 tertanggal 03 Maret 2020 yang menjadi obyek sengketa tersebut mengakibatkan cacat hukum dan tidak sah menurut hukum.
11. Bahwa merujuk apa yang diterangkan dalam Akta Jual Beli nomor : 26/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DHARMA BUDIMAN, SH, pada halaman 3 (tiga) sebelum Pasal 1 huruf b, tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya (realita) yakni Pihak Pertama hingga saat ini belum menerima sepenuhnya uang tersebut dari Pihak Pertama. oleh karenanya patut menurut ilmu hukum Akta Jual Beli tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.
12. Bahwa ojek tanah dan bangunan yang dijual oleh Ibu MARLI'AH ibu kandung Penggugat harga pasaran umum Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta Rupiah), namun oleh Almarhum FARID EFENDI (anak kandung Marli'ah) pada saat itu dibeli seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah). harga tersebut sangat merugikan Penggugat, selain tidak pernah sebelumnya diberitahu dan tidak pernah dilibatkan dalam hal proses penjualan yang diikat oleh Akta Jual Beli (AJB), Penggugat merasa ditelung dan dikonspirasi oleh Almarhum kakak kandungnya (FARID EFENDI) pada saat itu.

13. Bahwa antara Penggugat, Ibu Penggugat dan Kakak Kandung Penggugat dulu pernah bersepakat atas objek tersebut akan menjual seharga Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah) dengan pembagian keuangannya secara rata, yakni Ibu Kandung Penggugat (MARLI'AH) Rp. 300.000.000,- , (tiga ratus juta Rupiah) kemudian Penggugat Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kakak kandung Penggugat juga sama sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).namun kenyataannya justru Penggugat tidak pernah diberitahu dan tidak pernah dilibatkan dalam hal penjualan objek tersebut.
14. Bahwa secara fakta penjualan objek tanah dan bangunan tersebut hingga saat ini belum dibayar lunas, namun hanya dibayar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). itupun diminta oleh Ibu MARLI'AH untuk membayar, kemungkinan ketika tidak diminta bisa juga tidak dibayar oleh Kakak kandung Penggugat yang kedudukannya saat itu adalah sebagai Pembeli.
15. Bahwa menurut pengakuan ibu kandung Penggugat, yang menyampaikan kepada Penggugat saat itu ketika ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DHARMA BUDIMAN, SH, Akta Jual Beli (AJB) nya tidak dibacakan dihadapan Penjual dan Pembeli. yang menurut norma hukum seharusnya sebelum dilakukan penandatanganan Akta tersebut, seharusnya akta tersebut dibacakan dihadapan para pihak.
16. Bahwa Penggugat tahunya jika rumah tersebut dijual yakni setahun kemudian tahun 2021 Bulan Februari, ketika saat itu Ibu kandung Penggugat (MARLI'AH) menyuruh mengurus harta peninggalannya dan betapa kagetnya ada tagihan dari BNI terkait angsuran yang terlambat beberapa bulan pasca meninggalnya kakak kandung Penggugat yang dalam hal ini sebagai Pembeli ojek tanah dan bangunan yang berlokasi di JALAN SEMAMPIR SELATAN NO. 02 RT.06-RW.07 KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA PROPINSI JAWA TIMUR.

Halaman.7 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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)



17. Bahwa tindakan Tergugat yang dengan sengaja menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tersebut terhadap objek sengketa yang pembuatannya menurut Penggugat didasari rekayasa dokumen yang tidak sah dan / atau terdapat kekeliruan dalam penerapan prosedur penerbitannya yang mana tidak memiliki kebenaran materiil, telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian hak bagi Penggugat.
18. Bahwa berdasar hal-hal sebagaimana terurai pada posita tersebut diatas, cukup beralasan hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan Perbuatan Tergugat yang menjual dan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) dan menyatakan Akta Jual Beli nomor 26/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DHARMA BUDIMAN, SH tidak mempunyai kekuatan hukum.
10. Bahwa segala surat-surat yang telah terbit untuk dan atas nama yang ada dalam kekuasaan Tergugat mengenai tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara ini berdasar hukum Pengadilan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat.
11. Bahwa Penggugat sangat yakin apabila Tergugat memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya baik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat 1 maupun pihak lain yang mana bila ditelusuri penerbitan akta tersebut kuat diduga perolehannya melalui hasil rekayasa dan terkandung unsur melanggar hukum
12. Bahwa Dalam hal ini secara fakta dan realita berdasar hukum, memang benar Penggugat tidak mengetahui adanya jual beli tanah, tidak merasa menandatangani, dan menjual tanah serta bangunan tersebut, sehingga Akta Jual Beli (AJB) nomor 26/2020 tersebut Penggugat batalkan dan dianggap tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
13. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat 1 berdasarkan uraian yang Penggugat sampaikan diatas, jelas nyata-nyata telah melanggar Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : *Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut*, dengan Unsur-unsur meliputi sebagai berikut :
 1. *Unsur Pertama* : adanya suatu perbuatan.



Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).

2. *Unsur kedua* : Perbuatan tersebut melawan hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum sejak tahun 1919, tidak lagi diartikan hanya bertentangan dengan kewajiban yang diatur dalam undang-undang tetapi sudah diartikan luas, yaitu meliputi :

- a) Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- d) Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang dimaksud hak orang lain disini adalah hak subjektif orang lain, yang diatur oleh Undang-Undang.

3. *Unsur Ketiga* : Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPdt, agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, maka harus ada unsur kesalahan. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Ada unsur kesengajaan
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*.

4. *Unsur Keempat* : Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian (*shade*) bagi korban juga merupakan syarat untuk adanya gugatan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum

5. *Unsur Kelima* : Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu (a) teori



hubungan faktual dan (b) teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah fakta atau apa yang secara faktual telah terjadi, setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual. Asalkan kerugian tidak akan pernah ada tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”.

14. Bahwa Akibat dari terbitnya Akta Jual Beli nomor 26/2020 tersebut, karena adanya ketidakcakapan dan yang terjadi karena kehilafan, paksaan dan tekanan, membawa akibat kerugian terhadap Penggugat yang menjadi salah satu Ahli Waris dari ojek tersebut. maka menurut hukum dapat dimintakan pembatalan melalui Pengadilan yang berwenang dengan dasar tidak dipenuhinya syarat subjektif sahnya suatu Akta Jual Beli (AJB) dimaksud. dari Akta Jual Beli (AJB) tersebut Penggugat akan membuktikan bahwa perjanjian tersebut cacat hukum atau tidak sah menurut hukum.
15. Bahwa menurut ilmu hukum Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengandung suatu kecacatan hukum adalah Akta Jual Beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menggugat pembatalan Akta Jual Beli (AJB) tersebut.
16. Bahwa Menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatar belakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang diikat dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemuat Akta Tanah (PPAT) adalah :
 - a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum
 - b) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian
 - c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat
 - d) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*;
17. Bahwa Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual beli tanah, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Tanah dari PPAT harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b) Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan
- c) Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

18. Bahwa dalam ilmu hukum hal pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah konstruksi pembuatan Akta Jual Belinya menurut literature yang benar adalah sebagai berikut :

- a) Akta Jual Beli (AJB) telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan) dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB juga belum dibayar.
- b) Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).
- c) Penandatanganan Akta Jual Beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d) Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan.
- e) Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- f) Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi.
- g) Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya

19. Bahwa Selanjutnya, akibat hukum dari ketujuh konsruksi pembuatan akta jual tersebut di atas adalah :

Halaman.11 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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)



- a) Akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain
 - b) Berdasarkan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya
 - c) Menurut Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah, bahwa PPAT yang membuat aktanya dikenakan sanksi administratif dan denda untuk setiap pelanggaran.
 - d) Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1870 KUH Perdata yang menegaskan bahwa "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya".
20. Bahwa Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah yang dibuat oleh PPAT mengandung suatu kecacatan hukum adalah Akta Jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan. Artinya bahwa pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh peraturan perundang-undangan dibenarkan untuk menuntut pembatalan seperti itu.
21. Bahwa Diharapkan agar PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan per-Undang-Undangan yang berlaku dan kode etik PPAT sehingga mampu memberikan pelayanan dan kenyamanan pada setiap penghadap. PPAT agar selalu menjadi pihak penengah yaitu tidak mementingkan salah satu pihak namun mampu bersikap adil dan menjaga kepentingan kedua belah pihak dan mampu melaksanakan kewenangan serta kewajibannya sampai proses sehingga kegiatan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik.



22. BAHWA TINDAKAN TERGUGAT DAN TERGUGAT 1 BERTENTANGAN DENGAN TEORI TUJUAN HUKUM (KEPASTIAN, KEADILAN DAN KEMANFAATAN)

Secara konvensional, tujuan hukum sering dipersepsikan untuk mewujudkan ketertiban dalam masyarakat. Namun seiring dengan perkembangan jaman, tujuan hukum juga mengalami perkembangan yang signifikan, yaitu untuk mewujudkan keadilan, kepastian dan juga kemanfaatan. Keadilan merupakan terminologi yang sering disebut sebagai esensi dari hukum. Keadilan berasal dari kata *justice*, yang menurut *Institute of Justinian*, istilah "*justice*" dirumuskan sebagai: "*Justice is the constant and continual purpose which given to everyone his own*". Keadilan merupakan istilah yang dipergunakan dalam hubungannya antara rakyat dan pemerintah".

Keadilan berkaitan dengan hak seseorang apa yang seharusnya diterimanya, sehingga apabila seseorang tidak menerima apa yang menjadi haknya, maka dianggap tidak adil, bahkan mencederai rasa keadilan. Menurut Plato, keadilan merupakan masalah "kesenangan" (*convenience*), yang berbeda-beda atau bahkan saling bertentangan antara satu orang dengan orang lainnya, akhirnya keadilan hanyalah merupakan suatu bentuk kompromi".

Menurut Ulpianus, keadilan disebutnya sebagai "*justitia constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi* (keadilan merupakan kehendak yang terus menerus dan memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya, atau *tribuere cuique suum-to give every body his own*, keadilan memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya". Ulpianus mempertegas pengertian pengakuan terhadap apa yang menjadi hak seseorang yang harus diterimakan sesuai dengan apa yang seharusnya diterima". Dalam teori keadilan Aristoteles, keadilan yang demikian dikenal dengan istilah keadilan distributif (*distributiva justice*).

Menurut *Jeremy Bentham* menyatakan bahwa, "keadilan akan didapatkan jika terjadi maksimum penggunaan barang bagi suatu komunitas, sehingga akan diperoleh suatu *the greatest happiness of the greatest number*". Bentham lebih menitikberatkan pada aspek kemanfaatan ekonomis, hukum dianggap adil manakala mampu memberikan kemanfaatan ekonomi bagi masyarakat. Pendapat *Jeremy*



Bentham memperoleh kritik dari *John Rawls*, bahwa kebahagiaan itu bersifat *outopis* dan relatif, artinya kebahagiaan selalu bersanding dengan ketidakbahagiaan. Kebahagiaan tidak dapat digunakan sebagai parameter bagi ditaatinya aturan atau norma hukum, tidak semua orang yang memperoleh kebahagiaan selalu taat pada hukum, dan kenyataannya banyak orang yang hidupnya sudah bahagia tetapi juga masih melanggar hukum.

Menurut John Rawls, terdapat dua prinsip keadilan yaitu: *each person is to have an equal right to the most extensive basic liberty compatible with a similar liberty for others*; dan kedua, *social and economic inequalities are to be arranged so that they are both (a) reasonably expected to be to everyone's advantage, and (b) attached to positions and offices open to all*". Ajaran utilitarian Jeremy Bentham diteruskan oleh muridnya, yaitu John Stuart Mill, dan David Hume, dengan mengajarkan bahwa kebahagiaan (*happiness*) merupakan prinsip untuk mengukur keadilan hukum. Untuk mewujudkan kebahagiaan, maka kelembagaan negara, termasuk institusi sosial, dan institusi hukum lainnya harus diukur dari manfaatnya. Selanjutnya John Stuart Mill menyatakan: "...and the test of what laws there ought to be, and what laws ought to be, was utility". Suatu peraturan perundang-undangan hanya dapat dilaksanakan dengan baik apabila bersifat adil. Keadilan bukan hanya sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum".

Di samping untuk mewujudkan keadilan, tujuan hukum juga untuk mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum berkaitan erat dengan penegakkan hukum, khususnya norma-norma dalam peraturan perundang-undangan berkaitan dengan perbuatan lahir manusia. Penegakan hukum tidak mempersoalkan apakah sikap batin seseorang berlawanan atau tidak terhadap norma-norma hukum yang ada. Kepastian hukum tidak memberi sanksi kepada seseorang yang mempunyai sikap batin yang buruk, akan tetapi yang diberikan sanksi adalah perwujudan dari sikap batin yang buruk, atau menjadikannya perbuatan yang nyata atau konkrit". Gustav Radbruch membagi jenis kepastian hukum ke dalam 2 (dua) macam, yaitu: "kepastian hukum oleh karena hukum, dan kepastian hukum dalam atau dari hukum".

Kepastian dapat dicapai, apabila norma-norma hukum diterapkan secara tegas, dan ancaman hukuman juga diterapkan terhadap yang terbukti



bersalah. Kepastian hukum berkaitan dengan penerapan hukum secara tegas oleh aparat penegak hukum. Pelanggaran atau gangguan terhadap hak yang sudah dijamin oleh hukum, akan melahirkan konsekuensi bagi pemegang haknya untuk memperoleh haknya secara pasti.

Menurut Jeremy Bentham, “agar manusia terbebas dari penderitaan, maka manusia harus membuat keputusan, bahwa manusia harus mewujudkan kesenangan”. Ajaran Bentham yang terkenal adalah bahwa hukum harus mewujudkan kebahagiaan terbesar bagi sebagian besar masyarakat (*the greatest happiness of the greatest number*). Namun demikian parameter kebahagiaan sangat sulit kriterianya, sehingga pada akhirnya kebahagiaan itu sifatnya relative, dan teori utilitarian ini tidak mampu dipertahankan.

23. BAHWA TINDAKAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT 1 BERTENTANGAN DENGAN TEORI PERLINDUNGAN HUKUM (EQUALITY BEFORE THE LAW).

Merupakan prinsip yang melekat pada setiap negara yang menyatakan diri sebagai negara hukum. Dalam prinsip ini setiap orang memiliki kedudukan yang sama di depan hukum dan tanpa membedakan status hukum seseorang. Dalam negara hukum, pemerintah sebagai representasi dari negara, harus memastikan jaminan terlindunginya setiap warga negara dari kemungkinan terjadinya risiko yang selalu mengancam dirinya dan juga untuk melindungi segenap bangsa di dalam suatu negara serta mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat dari negara itu adalah termasuk di dalam makna perlindungan hukum. Hal seperti itu merupakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh *H.W.R. Wade* dan terungkap setelah memperhatikan pandangannya: “...*the need to protect the citizen against arbitrary government*”, yang pada dasarnya masyarakat memerlukan perlindungan dari pemerintahnya.

Perlindungan hukum bagi subjek hukum, terutama penduduk atau *citizen* sebagaimana dikemukakan dalam teori *Wade* di atas, merupakan semangat yang cocok dengan pembentukan dan pendirian negara. Perlindungan hukum yang ditempuh melalui suatu legislasi memiliki sifat preventif, karena bersifat pencegahan melalui norma perilaku. Perlindungan hukum melalui upaya pembuatan undang-undang melalui legislasi yang memiliki tujuan untuk mengendalikan perilaku pemegang kekuasaan yang menjalankan kebijakan hukum. Semua produk peraturan



perundang-undangan tersebut bertujuan untuk memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap rakyat oleh negara.

Dalam perspektif teori kontrak sosial yang dikemukakan oleh Thoman Hobbs, perlindungan hukum merupakan suatu hubungan hukum yang dikonseptualisasikan dengan kontrak sosial. Kontrak sosial ini dalam perspektif teori keadilan bermartabat yaitu Pancasila sebagai kesepakatan pertama. Pancasila telah meletakkan dasar-dasar filosofis terkait dengan kehidupann berbangsa dan bernegara. Oleh karena itu, tepat sekali apabila Pancasila sebagai *way of life* bangsa Indonesia, karena di dalam Pancasila terdapat nilai-nilai filosofis yang hidup dan digali dari budaya bangsa Indonesia sendiri.

Kontrak sosial itu telah mengalami penyederhanaan dengan dibentuknya berbagai undang-undang di banyak negara di dunia. Undang-undang yang dibuat pihak yang berwenang di Indonesia, yaitu DPR dan Pemerintah untuk mengatur secara lengkap upaya-upaya perlindungan bagi masyarakat. Ada baiknya dipahami dasar teori perlindungan hukum yang dikemukakan Hobbes dikemukakan sebagaimana diuraikan di bawah ini. Dalam konsep atau Hobbes' doctrine of authorisation yang dirumuskan: When the people appoint the sovereign, they do not simply established a *de facto* power able to dominate them through superior might. Rather, they authorise him to act as he sees fit so that he act by right of the people, who are *de jure* obligated to obey him. The social contract does not merely create the sovereign *de facto*, it creates a moral-juridical relationship between sovereign and people in which the people acknowledge the sovereign's acts as their own and are obigated to obey his commands because he commands as of right.

Kutipan di atas mengandung makna, bahwa ketika rakyat menunjuk seorang penguasa, mereka tidak hanya sekedar membentuk suatu kekuasaan *factual (de facto)* yang dapat melindungi mereka melalui penggunaan kekuasaan yang dimilikinya. Namun lebih kepada adanya kekuasaan dan kemampuan bagi penguasa untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu jika memang diperlukan, sehingga penguasa dapat bertindak sesuai dengan kewenangan yang dimandatkan kepadanya oleh rakyat, yang secara yuridis (*de jure*) diwajibkan untuk mematuhi. Kontrak sosial itu tidak sekedar menciptakan kekuasaan berdaulat secara *de facto* bagi penguasa, namun lebih untuk menciptakan hubungan

Halaman.16 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



hukum yang berintikan moral untuk menegakkan hukum antara si penguasa dengan rakyat, dimana rakyat mengakui upaya yang ditempuh oleh penguasa, sehubungan dengan itu, maka rakyat memikul kewajiban untuk mematuhi setiap perintah penguasa karena apa yang diperintahkannya adalah apa yang baik menurutnya. Oleh karena itu, rakyat sebagai pihak yang diperintah memiliki kewajiban untuk mentaatinya

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat sampaikan, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar berkenan memeriksa dan selanjutnya memutuskan dengan amar sebagai berikut :

I. PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat yang menjual objek tanah dan bangunan di JALAN SEMAMPIR SELATAN NO. 02 RT.06-RW.07 KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA PROPINSI JAWA TIMUR tanpa sepengetahuan dan melibatkan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH)
3. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) nomor : 26/2020 yang dibuat oleh PPAT DHARMA BUDIMAN, SH pada hari Selasa, Tanggal 03 Maret 2020 adalah batal demi hukum dan Tidak Sah serta Tidak mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli (AJB) nomor 26/2020 yang terbit tanpa sepengetahuan dan melibatkan Penggugat yang ada dalam kekuasaannya Tergugat terhadap tanah objek sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menyatakan Tanah dan Bangunan yang terletak di JALAN SEMAMPIR SELATAN NO. 02 RT.06-RW.07 KELURAHAN MEDOKAN SEMAMPIR KECAMATAN SUKOLILO KOTA SURABAYA PROPINSI JAWA TIMUR. Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 2858 Kelurahan Medokan Semampir Tanggal 05-09-2011, Surat Ukur no. 21/Medokan Semampir/2011 Tanggal 24-08-2011 Luas 85 M2. atas nama : MARLI'AH dengan batas-batas sebagai berikut :
 - o Sebelah Barat berbatas dengan Rumah Bapak Siswanto
 - o Sebelah Timur berbatas dengan Rumah Bapak Miun
 - o Sebelah Utara berbatas dengan Rumah Ade Ratri Yustina, Drg.



o Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Semampir Indah

Adalah harta warisan dari orang tua Penggugat, dimana Penggugat adalah salah satu ahli waris yang sah dari Almarhum SUPRAPTO dan Almarhumah MARLI'AH

6. Menghukum Turut Tergugat 1 untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 26/2020 tertanggal 03 Maret 2020, yang dibuat dihadapan DHARMA BUDIMAN, SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah kerja Kota Surabaya.
7. Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengembalikan / menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun diatasnya
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini
9. Menghukum kepada Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2, untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

II. SUBSIDAIR :

atau, Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya, berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya tersebut, untuk Tergugat hadir prinsipal, untuk Turut Tergugat I tidak hadir, dan untuk Turut Tergugat II telah hadir dan menghadap di persidangan Kuasanya **Muchammad Rifqi Dzulqarnain, S.H.** pegawai PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor. W06/12.1/2933/R tanggal 22 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi dengan menunjuk Arwana. SH., MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Desember 2022, ternyata upaya perdamaian yang telah dilakukan melalui mediasi tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak sepakat melanjutkan proses pemeriksaan perkara secara e-litigasi melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 Januari 2023 sebagai berikut :

Bersama surat ini saya Khoiroh Umma memberikan jawaban atas Gugatan Yudi:

Saya Khoiroh Umma selaku Tergugat tidak setuju atas permohonan Penggugat untuk menyerahkan dan / atau memberikan Aset milik Aim. Suami saya bp.Farid Effendi berupa sebidang tanah dan rumah di Jalan Raya Medokan Semampir Indah No.2 Surabaya, dikarenakan Tanah dan Rumah tersebut sudah dibeli dan di bayarkan uangnya ke Almh Ibunya (Ibu Marliah) saat beliau masih hidup .

Tanah dan Rumah di Jalan Raya Medokan Semampir Indah No.2 Surabaya, adalah hak Ahli Waris Kedua anak Aim. Bp. Farid Effendi yaitu : Ade Risma Wahyuni dan Nanda Mohammad Xavier Alfaridzi.

Demikian Jawaban yang saya sampaikan dengan sebenar - benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tertanggal 30 Januari 2023 sebagai berikut :

DUDUK PERKARA

Sebelumnya dapat kami sampaikan duduk perkara antara **Turut Tergugat 2** dengan **Penggugat** sebagai berikut :

1. Bahwa **Turut Tergugat 2 tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan hanya memiliki hubungan hukum dengan PT PUTRA BANGSA SENTOSA** berdasarkan:
 - a) Perjanjian Kredit (PK) No. 020/SBC/PK-KMK/2020 tanggal 28 Februari 2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus rupiah) berikut seluruh perubahannya.
 - b) Perjanjian Kredit (PK) No. 021/SBC/PK-KI/2020 tanggal 28 Februari 2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus rupiah) berikut seluruh perubahannya.
2. Bahwa terhadap perkara yang menjadi obyek sengketa sebagaimana didalilkan dalam Gugatan **Penggugat** yakni: SHM No. 2858 an. Farid Efendi merupakan salah satu obyek jaminan dalam Perjanjian Kredit (PK)



No. No. 020/SBC/PK-KMK/2020 tanggal 28 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit (PK) No. 021/SBC/PK-KI/2020 tanggal 28 Februari 2020 (selanjutnya secara bersama-sama dalam perkara *a quo* disebut **Perjanjian Kredit pada perkara a quo**).

3. Bahwa sebagai jaminan untuk pelunasan seluruh hutang/fasilitas kredit **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dalam Perjanjian Kredit tersebut telah diserahkan agunan milik **Penggugat** antara lain yang berupa tanah dan bangunan, sebagai berikut :

Agunan:

- 1) Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 06953/Kel. Medokan Ayu, Kec. Rungkut, Kota Surabaya tanggal 14 Desember 2015 an. Farid Efendi.
- 2) Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 08628/Kel. Medokan Ayu, Kec. Rungkut, Kota Surabaya tanggal 11 Desember 2018 an. Khoiroh Ummah.
- 3) Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2858/ Kel. Medokan Semampir, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya tanggal 05 September 2011 an. Farid Efendi. **(selaku obyek perkara a quo)**
- 4) Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1119/ Desa Semampir, Kec. Sedati, Kab. Sidoarjo tanggal 11 Januari 2019 an. Khoiroh Ummah.

Pengikatan:

Atas agunan yang dijadikan obyek perkara *a quo* yakni berupa (SHM) No. 2858 agunan tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01368/2020 tanggal 12 May 2020 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

4. Bahwa dapat **Tergugat** sampaikan ketentuan pada Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 10 ayat (1), Pasal 11 ayat (1) dan Pasal 12 ayat (5) dan ayat (8) **Perjanjian Kredit pada perkara a quo** sebagai berikut:

“PASAL 9

PEMBAYARAN KEMBALI

- (1) **PENERIMA KREDIT** wajib melakukan pembayaran kembali atas Baki Debet yang telah diberikan oleh BANK.
- (2) **PENERIMA KREDIT** wajib melakukan pelunasan Baki Debet selambat-lambatnya pada saat berakhirnya jangka waktu kredit.

Halaman.20 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



PASAL 10

BUNGA

- (1) *PENERIMA KREDIT wajib membayar kepada BANK Bunga Efektif sebesar 11,50% (persen) per tahun yang dihitung dari Baki Debet.*

PASAL 11

TUNGGAKAN

- (1) *Apabila PENERIMA KREDIT mempunyai Tunggakan, maka PENERIMA KREDIT dikenakan Denda Tunggakan sebesar 5% (lima persen) per tahun di atas Suku Bunga yang berlaku.*

PASAL 12

PERHITUNGAN DAN PEMBAYARAN BUNGA SERTA DENDA

- (5) *Apabila PENERIMA KREDIT melakukan pembayaran Bunga setelah tanggal sebagaimana ditentukan dalam ayat (3) Pasal ini, maka PENERIMA KREDIT dikenakan Denda Tunggakan sebesar Denda Tunggakan sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Perjanjian Kredit ini.*

- (8) *Apabila PENERIMA KREDIT belum melunasi hutang pada saat Perjanjian Kredit sudah jatuh tempo, maka atas Kredit tersebut akan tetap dibebankan Bunga sampai dengan tanggal PENERIMA KREDIT melunasi seluruh kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit ini."*

5. Bahwa terhadap seluruh fasilitas kredit yang diterima **PT PUTRA BANGSA SENTOSA**, maka **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** berkewajiban untuk melakukan pembayaran angsuran dan kewajibannya selaku debitur, namun dalam perjalanannya **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** tidak lagi melakukan pembayaran sesuai dengan besaran dan jadwal yang telah disepakati sehingga mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban (bunga, biaya dan denda).
6. Bahwa atas tindakan **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** yang tidak membayar seluruh kewajiban maka fasilitas kredit **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** menjadi macet. Dengan rincian tanggal penurunan kolektabilitas sebagai berikut:
- Tanggal 30 April 2021 debitur turun kolektabilitas dari 1 (Lancar) menjadi 2 (Dalam Perhatian Khusus).
 - Tanggal 30 November 2021 debitur turun kolektabilitas dari 2 (Dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perhatian Khusus) menjadi 3 (Kurang Lancar).

- Tanggal 31 Desember 2021 debitur turun kolektabilitas dari 3 (Kurang Lancar) menjadi 4 (Diragukan).
- Tanggal 28 Februari 2022 debitur turun kolektabilitas dari 4 (Diragukan) menjadi 5 (Macet).
- Tanggal 31 Januari 2023 debitur turun kolektabilitas dari 5 (Macet) menjadi 6 (Hapus Buku).

7. Selanjutnya **Turut Tergugat 2** selaku kreditur yang beritikad baik secara persuasif telah berulang kali memberitahukan/mengingatkan dan memberikan teguran kepada **Turut Tergugat 2** untuk segera melunasi kreditnya dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis melalui:
- a. Surat somasi pertama No. W06/5/3/0678/R tanggal 08 Maret 2022.
 - b. Surat somasi kedua No. W06/5/3/1424/R tanggal 27 April 2022.
 - c. Surat somasi ketiga No. W06/5/3/2132/R tanggal 11 Juli 2022.
8. Bahwa setelah **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** diperingatkan/ditegur berulang kali, tidak ada itikad baik dan tidak ada upaya dari **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** untuk melunasi kreditnya. Akibat dari macetnya seluruh fasilitas kredit **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** maka jumlah kewajiban yang harus dipenuhi **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** sejak menunggak seluruh kewajibannya hingga posisi tanggal 26 Desember 2022 adalah sebagai berikut :

Fasilitas Kredit dengan Nomor rekening 912166121:

| | |
|-------------------|----------------------------|
| - Tunggakan Pokok | : Rp.1.500.000.000,- |
| - Tunggakan Bunga | : Rp. 281.092.089,- |
| - Biaya | : Rp 255.000,- |
| - Denda | : Rp78.680.974,- + |
| | Rp. 1.860.028.063,- |

Fasilitas Kredit dengan Nomor rekening 912167147:

| | |
|-------------------|--------------------------|
| - Tunggakan Pokok | : Rp.411.600.000,- |
| - Tunggakan Bunga | : Rp. 80.080.823,- |
| - Biaya | : Rp 17.070.000,- |
| - Denda | : Rp. 6.686.557,- |
| | Rp. 515.437.380,- |

Jadi jumlah kewajiban **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** yang harus diselesaikan sampai dengan posisi tanggal **01 Februari 2023** adalah sebesar **Rp.2.375.465.443,-** (dua milyar tiga ratus tujuh puluh lima

Halaman.22 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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)



juta empat ratus enam puluh lima ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah). Dan total posisi kewajiban tersebut dapat bertambah seiring berjalannya waktu dan tidak adanya realisasi pembayaran/pelunasan.

9. Bahwa **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** selaku Debitur/Penerima Kredit tidak melakukan kewajiban pembayarannya maka **Turut Tergugat 2** selaku Kreditur/Pemberi Kredit sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Perjanjian Kredit yakni Pasal 22 ayat (1) huruf c) **Perjanjian Kredit pada perkara a quo** diatur sebagai berikut:

"PASAL 22

KEJADIAN CIDERA JANJI (WANPRESTASI)

(1) Apabila terjadi salah satu atau lebih dari kejadian-kejadian/ peristiwa-peristiwa di bawah ini:

- c. *PENERIMA KREDIT tidak melakukan pembayaran bunga dan/atau pokok pinjaman atas fasilitas kredit yang telah jatuh tempo."*

Menyatakan PENERIMA KREDIT (dhi. **PT PUTRA BANGSA SENTOSA**) telah wanprestasi.

10. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a dan (2) **Perjanjian Kredit pada perkara a quo** diatur sebagai berikut:

"PASAL 24

HAK BANK UNTUK MENGAKHIRI JANGKA WAKTU KREDIT

(1) Menyimpang dari jangka waktu yang telah ditentukan di dalam Perjanjian kredit ini, BANK dapat mengakhiri jangka waktu kredit dengan mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga PENERIMA KREDIT wajib membayar lunas seketika dan sekaligus seluruh Hutangnya dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh BANK kepada PENERIMA KREDIT, apabila :

- a. *PENERIMA KREDIT dinyatakan cidera janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 22 ayat (1) Perjanjian Kredit ini.*
- (2) Apabila setelah berakhirnya jangka waktu kredit karena sebab apapun juga dan menurut pertimbangan BANK, PENERIMA KREDIT tidak melunasi Hutangnya berdasarkan Perjanjian Kredit, BANK berhak mengambil tindakan hukum dengan cara apapun dalam melaksanakan haknya berdasarkan Perjanjian Kredit ini dan/atau dokumen jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang



tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit ini."

11. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (1) **Perjanjian Kredit pada perkara a quo**, **Tergugat** selaku BANK/Kreditur berhak mengakhiri Perjanjian Kredit dan meminta **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** untuk membayar lunas seketika dan sekaligus atas hutangnya kepada **Turut Tergugat 2** karena **Penggugat** telah wanprestasi kepada **Turut Tergugat 2** dan pada Pasal 24 ayat (2) menjelaskan bahwa selanjutnya bank berhak untuk mengambil tindakan hukum untuk melaksanakan haknya.
12. Bahwa dikarenakan **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** telah wanprestasi dan **Turut Tergugat 2** telah mengakhiri Perjanjian Kredit maka **Turut Tergugat 2** berhak untuk mengambil tindakan hukum untuk melaksanakan haknya yakni dalam hal ini melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas No. 01368/2020 tanggal 12 May 2020 sebagaimana tertera dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU HT):
 - a) Pasal 14 ayat (2) UU HT menyebutkan bahwa:

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"."
 - b) Pasal 14 ayat (3) UU HT menyebutkan bahwa:

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."
 - c) Pasal 6 UU HT menyebutkan bahwa:

"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."
13. Bahwa **Turut Tergugat 2** telah mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang secara tertulis kepada **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** beserta **Penggugat** selaku pemilik jaminan dan melaksanakan lelang sebanyak 3 (tiga) kali, dengan rincian sebagai berikut:



- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama No. W06/5/3/3715/R tanggal 09 November 2022 yang ditujukan kepada **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** selaku debitur.
- Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama No. W06/5/2/3716/R tanggal 09 November 2022 yang ditujukan kepada **FARID EFENDI** selaku pemilik jaminan.

DALAM EKSEPSI

12. Eksepsi Gugatan Error In Persona

- a. Bahwa Gugatan **Penggugat** telah Keliru pihak yang ditarik sebagai **Turut Tergugat 2**, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat *Error in Persona*.
 1. Perjanjian Kredit (PK) No. 020/SBC/PK-KMK/2020 tanggal 28 Februari 2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus rupiah) berikut seluruh perubahannya.
 2. Perjanjian Kredit (PK) No. 021/SBC/PK-KI/2020 tanggal 28 Februari 2020 dengan maksimum kredit sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus rupiah) berikut seluruh perubahannya.
- b. **Turut Tergugat 2 hanya memiliki hubungan hukum dengan PT PUTRA BANGSA SENTOSA selaku debitur.**
- c. Bahwa berdasarkan perjanjian kredit tersebut terbukti bahwa **Turut Tergugat 2 tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat.**
- d. Gugatan **Penggugat** termasuk dalam gugatan *Error In Persona* karena antara **Turut Tergugat 2** dengan **Penggugat** tidak memiliki hubungan hukum.
- e. Oleh karena *tidak terdapat hubungan hukum* yang mendasari adanya gugatan yang diajukan Penggugat dengan Turut Tergugat 2 sebagaimana dalam gugatannya, maka kami maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

14. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (Plurum Litis Consortium)

- a. Bahwa dalam posita gugatannya pada angka 7-13 hal. 5-6 **Penggugat** mempermasalahkan perihal pengalihan hak SHM No. 2858 an. Farid Efendi dari Ibu Marli'ah kepada Farid Efendi yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/2020 tanggal 03 Maret 2020.



- b. Bahwa dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pihak yang berwenang untuk melakukan pencatatan atas perubahan kepemilikan pada obyek perkara *a quo*.
- c. Bahwa oleh karenanya, BPN yang melakukan pencatatan atas perubahan kepemilikan obyek perkara *a quo* tidak ditarik menjadi pihak, maka gugatan **Penggugat** tersebut secara formil harus dinyatakan kurang pihak.

15. **Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libeel*)**

- a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** ternyata kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**.
- b. Bahwa **Penggugat** dalam posita gugatannya pada pada angka 4-5 hal 5 **Penggugat** mendalilkan **Penggugat** merupakan salah satu ahli waris yang memiliki hak atas SHM No.2858 namun **Penggugat** tidak menjelaskan dokumen yang menjadi dasar bahwa **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah atas obyek perkara *a quo*.
- c. Selanjutnya tanpa menjelaskan dasar hukum yang jelas serta dokumen yang menunjukkan bahwa **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah dan memiliki hak atas obyek perkara *a quo*, **Penggugat** meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 26/2020 tanggal 03 Maret 2020 yang mana menjadi objek jaminan atas fasilitas kredit **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dan sedang dalam proses dilakukan lelang.
- d. Sebagaimana pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*", Penerbit Sinar Grafika pada halaman 448, yang menyatakan:

"Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".
- e. Bahwa atas dasar hal tersebut dan mengingat gugatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian **Tergugat** memohon majelis hakim untuk menolak gugatan ini atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

DALAM POKOK PERKARA



16. Bahwa segala dalil yang telah **Turut Tergugat 2** masukan dalam eksepsi mohon agar kepada Majelis Hakim dimasukan juga sebagai pertimbangan dalam pokok perkara ini.

17. Bahwa dapat **Turut Tergugat 2** sampaikan keabsahan hubungan hukum antara **Penggugat** dengan **Turut Tergugat 2** dalam perkara *a quo*.

Bahwa hubungan hukum antara **Turut Tergugat 2** dengan **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** didasarkan pada **Perjanjian Kredit pada perkara a quo**. Bahwa hubungan hukum tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa terdapat empat syarat sah suatu persetujuan/perjanjian (*vide Pasal 1320 KUH Perdata*) yang telah dipenuhi antara **Turut Tergugat 2** dengan **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** sebagai berikut:

(1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Bahwa antara **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dengan **Turut Tergugat 2** telah sepakat mengadakan **Perjanjian Kredit pada perkara a quo** yang dilakukan tanpa ada unsur paksaan dan kekhilafan dengan bukti yang mana **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dan **Turut Tergugat 2** telah membubuhkan paraf dan tanda tangan dalam **Perjanjian Kredit pada perkara a quo**.

(2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Bahwa **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** merupakan badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang telah memperoleh pengesahan dari Kementerian Hukum dan HAM RI. Selanjutnya sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas, maka berdasarkan Pasal 98 ayat (1) jo. Pasal 103 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Direksi dari **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang karyawan **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dalam hal ini adalah **Farid Efendi (Tergugat)** untuk melakukan perbuatan hukum berupa menandatangani **Perjanjian Kredit pada perkara a quo**. Oleh karena itu **Tergugat** cakap melakukan perbuatan hukum perikatan pada perkara *a quo*.

Bahwa **Farid Efendi** bertindak untuk dan atas nama **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** pada saat menandatangani **Perjanjian Kredit pada perkara a quo**, yang dimuat dalam Anggaran Pendirian Perseoran Komanditer "PT PUTRA BANGSA SENTOSA" tanggal 27 januari 2016 No. 105 dan sebagaimana Pasal 12 Anggaran Dasar



telah mendapatkan persetujuan dari Maududi QUTB Muchlis yang menjabat sebagai Komisaris yang mana juga turut dalam menandatangani *Perjanjian Kredit pada perkara a quo*, oleh karena itu **Penggugat** telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum yang mewakili **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** yaitu menandatangani ***Perjanjian Kredit pada perkara a quo***.

(3) suatu pokok persoalan tertentu;

Bahwa berdasarkan ***Perjanjian Kredit a quo*** yang menjadi pokok perjanjian adalah pemberian kredit untuk tambahan modal kerja usaha jasa konstruksi sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) milik **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** serta refinancing kantor **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Bahwa dengan demikian ***Perjanjian Kredit a quo*** telah memenuhi unsur *suatu pokok persoalan tertentu*.

(4) suatu sebab yang tidak terlarang

Bahwa pemberian kredit bukan merupakan suatu sebab yang terlarang melainkan suatu hal yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yakni dalam Pasal 6 huruf (b) jo. Pasal 1 ayat (1) UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dengan **Turut Tergugat 2** berdasarkan ***Perjanjian Kredit a quo*** merupakan suatu sebab yang tidak terlarang.

Lebih lanjut dalam Pasal 1338 KUHPerdata dinyatakan bahwa ***"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."***

Bahwa oleh karena ***Perjanjian Kredit a quo*** yang dibuat dan disepakati oleh **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** selaku Debitur dengan **Turut Tergugat 2** selaku Kreditur telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata **perjanjian tersebut berlaku dan mengikat bagi para pihak serta sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya**.



18. Bahwa dapat **Turut Tergugat 2** sampaikan proses pengikatan jaminan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagai jaminan untuk pelunasan seluruh hutang/fasilitas kredit sebagaimana **Perjanjian Kredit pada perkara a quo** selanjutnya telah diserahkan agunan milik **Tergugat 2** antara lain yang berupa tanah dan bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (2) dan Lampiran II angka 3, sebagai berikut :

- **Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2858 / Kel. Medokan Semampir, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya tanggal 05 September 2011 an. Farid Efendi (Tergugat).**

- b. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UU HT berbunyi sebagai berikut:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian takterpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Bahwa pengikatan Hak Tanggungan terhadap jaminan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 68/2020 tanggal 22-04-2020 untuk SHM No. 2858 an. Farid Efendi yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, Dharma Budiman, S.H.

- c. Bahwa berdasarkan Pasal 14 UU HT berbunyi sebagai berikut:

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Bahwa kemudian **Turut Tergugat 2** mendaftarkan haknya kepada Kantor Pertanahan dan dikeluarkanlah:

- Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01368/2020 tanggal 12May 2020 Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).

- d. Bahwa tindakan **Turut Tergugat 2** menerima SHM tersebut sebagai jaminan kredit **Turut Tergugat 2** yang selanjutnya diikat dengan Hak Tanggungan adalah sah dan benar oleh karena sebelumnya telah didahului dengan proses penelitian dan



pemeriksaan pada pejabat yang berwenang serta segala bentuk pengikatan yang dilakukan telah melalui prosedur yang sah dan benar menurut hukum dan telah disetujui oleh pemilik obyek jaminan. Bahwa jelas dalam hal ini **Turut Tergugat 2 merupakan kreditur yang beritikad baik** karena telah melaksanakan perjanjian kredit dan pengikatan atas jaminan sesuai dengan prosedur.

19. Bahwa jelas tertera pada **SHM No. 2858 an. Farid Efendi bukan atas nama Penggugat ataupun alm. ibu Marli'ah**. Yang mana merupakan jaminan atas fasilitas kredit milik **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** yang memiliki perikatan perjanjian kredit dengan **Turut Tergugat 2** berdasarkan **Perjanjian Kredit a quo**. Bahwa dengan diterbitkannya APHT sebagaimana dijelaskan pada huruf b di atas serta diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan oleh pejabat berwenang sebagaimana disebutkan pada huruf c butir 1) dan 2) di atas, maka sesuai dengan Pasal 14 UU HT **merupakan tanda bukti yang sah dan berharga** atas bukti kepemilikan Hak Tanggungan **Turut Tergugat 2** atas **SHM No. 2858**.

20. **Turut Tergugat 2** membantah dalil Penggugat angka 14-16 hal.4-5 posita gugatan dan petitum angka 5 yang meminta untuk ditetapkan sita persamaan atas SHM No. 2565 an. Farid Efendi. Bahwa Perlu **Turut Tergugat 2** jelaskan berkenaan dengan prosedur lelang yang dilakukan telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020. Dalam hal debitur telah wanprestasi sebagaimana telah Turut Tergugat 2 peringatkan secara persuasif, sah dan tertulis melalui:

- a. Surat somasi pertama No. W06/5/3/0678/R tanggal 08 Maret 2022.
- b. Surat somasi kedua No. W06/5/3/1424/R tanggal 27 April 2022.
- c. Surat somasi ketiga No. W06/5/3/2132/R tanggal 11 Juli 2022.

21. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No. 016/SJM/PK-KMK TL/2019 tanggal 23 Agustus 2019 dengan maksimum kredit sebesar Rp 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah) pada Pasal 26 ayat (1) yang dengan jelas menyatakan bahwa pada pokoknya menjelaskan **Turut Tergugat 2 dapat mengakhiri jangka waktu kredit dengan mengesampingkan ketentuan pada Pasal 1266 sehingga dalam hal pembatalan perjanjian tidak perlu dimintakan putusan dari pengadilan.**



a) Bahwa atas dasar tidak adanya itikad baik dari **Penggugat** untuk melunasi kewajibannya maka selanjutnya **Penggugat** mengirimkan Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, yakni sebagai berikut:

1. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama No. W06/5/3/3715/R tanggal 09 November 2022 yang ditujukan kepada **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** selaku debitur.
2. Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Pertama No. W06/5/2/3716/R tanggal 09 November 2022 yang ditujukan kepada **FARID EFENDI** selaku pemilik jaminan.

b) Bahwa hal ini juga ditegaskan kembali dalam Pasal 14 ayat (2) UU HT menyebutkan bahwa:

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"."

3. Pasal 14 ayat (3) UU HT menyebutkan bahwa:

"Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah."

22. Bahwa justru ada kekhawatiran dari **Turut Tergugat 2** mengenai dalil-dalil **Penggugat** yang terkesan mengada-ada dan patut diduga ada itikad tidak baik dari **Penggugat** kepada **Turut Tergugat 2** untuk menghalangi dan menunda-nunda pelaksanaan hak dari **Turut Tergugat 2** selaku kreditur dan Pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, **Turut Tergugat 2** memohon kepada Majelis Hakim menyatakan **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** telah melakukan *wanprestasi* dan memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum dan memerintahkan **Tergugat 2** untuk segera melakukan pengosongan tempat terhadap objek Jaminan terkait dengan status Objek Jaminan yang akan dilakukan Lelang.

23. Bahwa terhadap dalil **Penggugat** lainnya yang belum dijawab secara langsung maupun secara tidak langsung, harus dianggap pula bahwa dalil-dalil tersebut ditolak **Turut Tergugat 2** dengan tegas.

24. Bahwa dengan demikian, **Turut Tergugat 2** mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa



gugatan Pengugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berkenan memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menyatakan menerima Eksepsi **Turut Tergugat 2** dan menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima, dengan alasan:

- Menyatakan gugatan **Penggugat** *error in persona*.
- Eksepsi Gugatan Kurang **Pihak** (*Plurum Litis Consortium*).
- Menyatakan gugatan **PENGUGAT** kabur/tidak jelas (*obscur libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. ***Menolak dengan tegas seluruh dalil – dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya atau menyatakan gugatan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.***
2. ***Menyatakan tidak sah dan tidak berharga serta tidak menerima seluruh dalil – dalil dan bukti – bukti yang disampaikan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat 2.***
3. ***Menyatakan bahwa Turut Tergugat 2 merupakan kreditur yang beritikad baik dan membebaskan Turut Tergugat 2 dari segala tuntutan hukum.***
4. ***Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit (PK) No. 020/SBC/PK-KMK/2020 tanggal 28 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit (PK) No. 021/SBC/PK-KI/2020 tanggal 28 Februari 2020 beserta seluruh perubahan-perubahannya.***
5. ***Menyatakan sah dan berharga secara hukum pengikatan Hak Tanggungan dalam perkara a quo atas:***

Agunan:

- Sertipikat Hak Milik No. 2858 / Kel. Medokan Semampir, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya tanggal 05 September 2011 an. Farid Efendi

Pengikatan:

Atas ketiga agunan tersebut telah diikat Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01368/2020 tanggal 12 May 2020 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah).



6. **Menyatakan Turut Tergugat 2 berhak menjalankan haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara a quo untuk melakukan upaya lelang eksekusi hak tanggungan atas Sertipikat Hak Milik No. 2858 / Kel. Medokan Semampir, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya tanggal 05 September 2011 an. Farid Efendi.**

7. **Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.**

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 08 Pebruari 2023 dan atas Replik tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 15 Pebruari 2023, replik dan duplik tersebut sebagaimana dalam berita acara;

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

1. Fotokopi E-KTP ACHMAD YUDI, S.TP nomor: 3578092102780001, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) ACHMAD YUDI no : 3578091712090007, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi E-KTP Almarhum MARLI'AH (Ibu Kandung Penggugat) no : 3578096102570002, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian MALI'AH nomor: 3578-KM-17112022-0117, dari DISPENDUKCAPIL Kota Surabaya, diberi tanda P-5;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian FARID EFENDI nomor : 3578-KM-30072021-0433, diberi tanda P-6;
6. Fotokopi E-KTP FARID EFENDI nomor: 3578010504760003, diberi tanda P-7;
7. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) FARID EFENDI no: 3578090910120004, diberi tanda P-8;
8. Fotokopi Surat Pernyataan dari MARLIAH (Ibu Kandung Penggugat), Tertanggal 15 Maret 2022, menyatakan bahwa Rumah yang menjadi sengketa (Jalan Semampir Selatan no. 02 RT.06-RW.07 Kelurahan Medokan Semampir Kecamatan Sukolilo Surabaya) adalah rumah yang dibeli oleh suami pertama Yakni Almarhum Bapak SUPRPTO, diberi tanda P-9;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor: 2858, nama Pemilik : MARLIAH, Kelurahan Medokan Semampir Sukolilo, Surat Ukur, Tanggal 24 Agustus 2011 nomor: 21/Medokan Semampir/2011, Luas 85 M2, diberi tanda P-10;
10. Fotokopi Akta Jual Beli nomor : 26/2020 oleh PPAT DHARMA BUDIMAN, SH, antara Nyonya MARU'AH (Sebagai Penjual) dengan Tuan FARID EFENDI (Sebagai Pembeli), diberi tanda P-11;
11. Fotokopi Akta Perdamaian dari Pengadilan Agama Surabaya, perkara nomor: 0047/P.dt.G/2022//PA.Sby, antara MARLIAH BINTI SU'UD dan ACHMAD YUDI dengan KHOIROH UMMAH BINTI SAEKAN, diberi tanda P-12;
12. Fotokopi Kutipan Akta Kematian SUPRAPTO (Ayah Kandung Penggugat / Ayah Kandung dari Mantan Suami Tergugat / Suami dari MARLI'AH) nomor : 3578-KM-30082018-0033. dikeluarkan oleh DISPENDUCAPIL Kota Surabaya, diberi tanda P-13;
13. Fotokopi Berita Acara Kejadian yang dibuat oleh Ibu Kandung Penggugat (MARLI'AH), pada tanggal 15 Maret 2022, dan disaksikan oleh Suami kedua dari Ibu MARLI'AH yakni Bapak PARTO. Berita Acara kejadian menerangkan jika proses pembuatan AJB tidak sesuai prosedur hukum yang benar, dan Ibu MARLI'AH diberi uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hingga meninggalnya Bapak FARID EFENDI (mantan suami sah Tergugat), diberi tanda P-14;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan but telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata cocok dan sesuai, kecuali bukti bertanda P-10 dan P-14 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya berupa fotokopi dari fotokopi dan bukti P-12 sesuai dengan salinan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **BUDHI SANTOSO,**

- Bahwa saksi Tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris (PPAT) Bapak Dharma Budiman, SH;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat (Khoiroh Ummah) dan kenal juga dengan Farid Efendi (suami Tergugat).

Halaman.34 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Marli'ah, suami Marli'ah namanya Bapak Suparto.
- Bahwa Ibu Marli'ah punya anak kandung 2 (dua) orang dari suaminya yang pertama bernama bapak Suprpto, yakni : Farid Efendi dan Achmad Yudi (Penggugat).
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah rumah peninggalan bu Marliah dengan suami yang pertama di jalan Semampir Selatan No. 02 RT.06-RW.07 Kelurahan Medokan Semampir Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya berbatasan Sebelah Barat berbatas dengan rumah Bapak Siswanto, Sebelah Timur berbatas dengan rumah Bapak Miun, Sebelah Utara berbatas dengan rumah Ade Ratri Yustina, Drg. Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Semampir Indah;
- Bahwa rumah sengketa sekarang dikuasai oleh Bapak Parto (suami kedua dari Ibu Marli'ah);
- Bahwa dari perkawinan Bapak Farid Efendi dengan Tergugat Ibu Khoiroh Ummah mempunyai anak 2 (dua) orang;
- Bahwa perkawinan Ibu Marliah dengan Bapak Parto tidak dikrunia anak (keturunan);
- Bahwa Ibu Marli'ah selama terikat perkawinan dengan Bapak Suprpto tidak pernah mengangkat anak;
- Bahwa Ibu Marliah sudah meninggal tahun 2022, Bapak Farid Efendi meninggal dunia tahun 2021. lebih dulu meninggal Farid Efendi dari pada Ibu Marliah;
- Bahwa rumah yang menjadi sengketa tersebut adalah harta peninggalan/tirkah dari Bapak Suprpto dengan Ibu Marli'ah, bukan dari hasil peninggalan dari orang tuanya Ibu Marli'ah.
- Bahwa saksi pernah melihat banner yang pada intinya berisi tulisan bahwa rumah sengketa akan dilelang.
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai masalah notaris dan PPAT yang di jalan Kayoon tersebut;
- Bahwa selama terikat perkawinan antara Ibu marli'ah dengan Suami kedua (Bapak Parto) tidak pernah mengangkat anak dari keturunan siapapun;

Halaman.35 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa saksi pernah berbicara di rumah Marli'ah dan Ibu Marli'ah menyampaikan jika rumah ini dibeli oleh Farid Efendi namun saksi tidak mengetahui dibelinya berapa;
- Bahwa pada saat terbit Akta Jual Beli atas rumah objek sengketa dengan Ibu Marli'ah, antara Tergugat dengan Bapak Farid Efendi belum bercerai;
- Bahwa sebelum Farid Efendi meninggal dunia, bapak Farid Efendi sudah cerai dulu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Surabaya,
- Bahwa rumah saksi dengan rumah Ibu Marli'ah berjarak 5 (lima) rumah, dan pekerjaan saksi adalah usaha Alat Tulis kantor (ATK);
- Bahwa Bapak Suparto (ayah kandung Penggugat/suami dari Ibu Marli'ah) meninggal pada tahun 2009, dan dimakamkan di daerah dekat rumahnya. setelah suaminya meninggal, awalnya Ibu Marli'ah tinggal sendirian di rumah tersebut;

2. Saksi **MUSAYADAH,**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Achmad Yudi) dan juga kenal dengan Ibu Marli'ah (ibu kandung Penggugat);
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat (Ibu Khoiroh Ummah), juga kenal dengan Farid Efendi;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat
- Bahwa saksi tetangga Penggugat, rumah saksi selisih 1 (satu) rumah dengan rumah Penggugat dan Ibu Penggugat, tepatnya di Jalan Semampir Selatan No. 05 Rt.06-Rw.07 Kelurahan Medokan Semampir Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya;
- Bahwa saksi sering berbicara di rumahnya Ibu Marli'ah perihal rumah yang menjadi harta peninggalannya, intinya Ibu Marli'ah curhat hatinya kepada saksi perihal sengketa rumah tersebut.
- Bahwa Suami Ibu Marli'ah namanya bapak Suprpto, dan mempunyai anak 2 (dua) orang yakni yang pertama Farid Efendi dan kedua Achmd Yudi (Penggugat).
- Bahwa Ibu Marli'ah selama terikat perkawinan dengan Bapak Suprpto tidak punya anak angkat.
- Bahwa setelah suami bu Marli'ah bernama Suprpto meninggal dunia, kemudian Ibu Marli'ah kawin lagi dengan bapak Parto namun tidak



- dikarunia anak, dan tidak mengangkat anak (tidak punya anak angkat);
- Bahwa sekarang rumah peninggalan Ibu Marliah dan Bapak Suprpto tersebut dikuasai atau ditempati oleh bapak Parto sebagai suami Ibu Marli'ah yang kedua;
 - Bahwa Ibu Marli'ah meninggal dunia pada tahun 2022, dan anaknya yang bernama Farid Efendi (suami Tergugat) meninggal dunia tahun 2021;
 - Bahwa saksi mendengar cerita langsung dari Ibu Marli'ah jika rumahnya (harta warisan) telah dibeli oleh Farid Efendi (anaknya), akan tetapi saksi tidak tahu harganya berapa;
 - Bahwa saksi juga tidak tahu dijual melalui notaris siapa dan PPAT siapa;
 - Bahwa saksi mendengar jika rumah peninggalan bu Marliah tersebut diagunkan ke Bank BNI, namun BNI mana saksi tidak tahu;
 - Bahwa batas-batasnya rumah tersebut antara lain: Sebelah Barat berbatas dengan rumah Bapak Siswanto, Sebelah Timur berbatas dengan rBapak Miun, Sebelah Utara berbatas dengan rumah Ade Ratri Yustina, Drg. Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Semampir Indah;
 - Bahwa rumah tersebut memang harta warisan/harta peninggalannya dengan suami yang pertama yakni Bapak Suprpto, yang meninggal dunia tahun 2009;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi surat jawaban Tergugat atas perkara Nomor. 1258/Pdt.G/2023/PN. Sby. tertanggal 13 April 2023, diberi tanda T – 1;
2. Fotokopi Akta Cerai Nomor. 1523/AC/2021/PA. Sby., diberi tanda T – 2;

Fotocopy bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan bukti-bukti tersebut hanya berupa fotokopi dari fotokopi tidak dapat menunjukan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan jawabannya selain mengajukan bukti surat, telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **ENCIK SURYANTO,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mantan karyawan sopir suami Tergugat/Farid Efendi;
- Bahwa saksi kenal dengan Khoiroh Ummah, suaminya bernama Farid Efendi;
- Bahwa suami Tergugat bernama Farid Efendi sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Achmad Yudi (Penggugat)
- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai sopir pribadinya bapak Farid Efendi (suami Tergugat) tapi sekarang sudah tidak bekerja lagi;
- Bahwa saksi mengetahui rumah yang disengketakan yaitu rumah yang ditempati bu Marli'ah, karena sewaktu saksi bekerja sebagai sopir bapak Farid Efendi, saksi sering disuruh mengantarkan makanan ke rumah Ibu Marli'ah (ibu kandung Farid Efendi);
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik rumah yang berbatasan dengan rumah Ibu Marli'ah, setahu saksi: sebelah selatan: batasnya Jalan raya, sebelah utara: ada rumah tapi tidak tahu siapa yang menempati, sebelah timur: ada bangunan rumah, dan sebelah barat: bangunan rumah;
- Bahwa rumah tersebut adalah milik Ibu Marli'ah hasil harta peninggalannya dengan suami pertama bernama Suprpto;
- Bahwa suami kedua Ibu Marli'ah bernama Pak To
- Bahwa rumah tersebut sekarang tidak tahu ditempati oleh siapa.
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah Ibu Marli'ah tersebut telah dijual kepada siapa pembelinya;
- Bahwa bapak Farid Efendi dari [perkawinannya dengan Tergugat punya anak 2 (dua) orang;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak ke Notaris di jalan Kayun, jadi intinya masalah jual beli antara Ibu Marli'ah dengan Bapak Farid Efendi saksi tidak mengetahui;

2. Saksi **ARIF BUDIYANTO,**

- Bahwa saksi mantan karyawan sopir bapak Farid Efendi;
- Bahwa saksi kenal dengan Khoiroh Ummah (Tergugat), dan saksi pernah bekerja sebagai sopir pribadinya Bapak Farid Efendi.
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat (Khoiroh Ummah).

Halaman.38 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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)



- Bahwa Ibu Khoiroh Ummah (Tergugat) dengan Farid Efendi adalah suami istri dan mempunyai anak 2 (dua) orang yakni Risma dan Yafier;
- Bahwa kedua anaknya tersebut sekarang tinggal bersama Tergugat (Ibunya).
- Bahwa setahu saksi Ibu Marli'ah dengan suaminya yang pertama mempunyai anak 3 (tiga) orang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nama Suaminya Ibu Marli'ah yang pertama, maupun nama suami yang kedua dari Ibu Marli'ah ;
- Bahwa Tergugat (Khoiroh Ummah) cerai dengan Bapak Farid effendi pada tahun 2021;
- Bahwa Ibu Marli'ah meninggal dunia pada tahun 2022
- Bahwa saksi tidak tahu meninggalnya tahun berapa suaminya Ibu Marli'ah (Ayah kandung Penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui rumah peninggalan ibu Marli'ah apakah sudah bersertifikat atau berupa Petok D hak kepemilikannya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah itu sudah dijual ke bapak Farid Effendi, dan Tergugat tidak pernah cerita apakah rumah itu diagunkan ke Bank.
- Bahwa saksi tidak tahu jika Farid Effendi pinjam uang ke Bank BNI dan diagunkan rumah tersebut, intinya saksi tidak mengetahui masalah sengketa rumah tersebut.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian Kredit (PK) No. 020/SBC/PK-KMK/2020 tanggal 28 Februari 2020, diberi tanda TT 2 – 1;
2. Fotokopi Perjanjian Kredit (PK) No. 021/SBC/PK-KI/2020 tanggal 28 Februari 2020, diberi tanda TT 2 – 2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2858 tanggal 05 September 2011 an. Farid Efendi, yang terletak di Kel. Medokan Semampir, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, diberi tanda TT 2 – 3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 01368/2020 tanggal 12 May 2020 dengan pengikatan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah), diberi tanda TT 2 – 4;



5. Fotokopi Surat Turut Tergugat 2 kepada Penggugat perihal Surat somasi pertama No. W06/5/3/0678/R tanggal 08 Maret 2022, diberi tanda TT 2 – 5;
6. Fotokopi Bukti kirim Surat No. I/V06/5/3/0678/R tanggal 08 Maret 2022, diberi tanda TT 2 – 6;
7. Fotokopi Surat Turut Tergugat 2 kepada Penggugat perihal Surat somasi kedua No. W06/5/3/1424/R tanggal 27 April 2022, diberi tanda TT 2 – 7;
8. Fotokopi Bukti kirim Surat No. W06/5/3/1424/R tanggal 27 April 2022, diberi tanda TT 2 – 8;
9. Fotokopi Surat Turut Tergugat 2 kepada Penggugat perihal Surat somasi ketiga No. W06/5/3/2132/R tanggal 11 Juli 2022, diberi tanda TT 2 – 9;
10. Fotokopi Bukti kirim Surat No. W06/5/3/2132/R tanggal 11 Juli 2022, diberi tanda TT 2 – 10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang No. W06/5/3/3716/R tanggal 09 November 2022, diberi tanda TT 2 – 11;
12. Fotokopi Tanda Terima Surat No. W06/5/2/3716/R tanggal 09 November 2022, diberi tanda TT 2 – 12;
13. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui selebaran pada tanggal 08 November 2022, diberi tanda TT 2 – 13;
14. Fotokopi Risalah Lelang No: 1945/45/2022 07 Desember 2022, diberi tanda TT 2 – 14;
15. Fotokopi Pengumuman Lelang di Koran Memorandum pada tanggal 23 November 2022, diberi tanda TT 2 – 15;

Fotokopi bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan surat aslinya ternyata telah cocok dan sesuai, kecuali bukti bertanda TT 2 – 5, TT 2 – 7, TT 2 – 9, TT 2 – 11 hanya berupa fotokopi dari fotokopi tidak dapat ditunjukkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa pada tanggal **11 Mei 2023** dengan hasil pemeriksaan sebagaimana dalam berita acara;

Menimbang, bahwa selanjutnya diakhir pemeriksaan perkara, Penggugat telah mengajukan kesimpulan sebagaimana dalam berita acara, sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;



Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang, secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya selain menanggapi perihal pokok perkara, juga telah mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Gugatan Error In Persona

Bahwa Gugatan **Penggugat** telah Keliru pihak yang ditarik sebagai **Turut Tergugat 2**, sehingga dapat diklasifikasikan sebagai gugatan yang mengandung cacat *Error in Persona*.

Turut Tergugat 2 hanya memiliki hubungan hukum dengan PT PUTRA BANGSA SENTOSA selaku debitur, berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No. 020/SBC/PK-KMK/2020 tanggal 28 Februari 2020 dan Perjanjian Kredit (PK) No. 021/SBC/PK-KI/2020 tanggal 28 Februari 2020. Berdasarkan perjanjian kredit tersebut terbukti bahwa Turut Tergugat 2 tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat. Oleh karena *tidak terdapat hubungan hukum* yang mendasari adanya gugatan yang diajukan Penggugat dengan Turut Tergugat 2 sebagaimana dalam gugatannya, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*)

Bahwa dalam posita gugatannya pada angka 7-13 hal. 5-6 **Penggugat** mempermasalahkan perihal pengalihan hak SHM No. 2858 an. Farid Efendi dari Ibu Marli'ah kepada Farid Efendi yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 26/2020 tanggal 03 Maret 2020. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pihak yang berwenang untuk melakukan pencatatan atas perubahan kepemilikan pada obyek perkara *a quo*. Oleh karenanya, BPN yang melakukan pencatatan atas perubahan kepemilikan obyek perkara *a quo* tidak ditarik menjadi pihak, maka gugatan **Penggugat** tersebut secara formil harus dinyatakan kurang pihak.

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libeel*)

Gugatan **Penggugat** kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**.



Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 4-5 hal 5 mendalilkan **Penggugat** merupakan salah satu ahli waris yang memiliki hak atas SHM No.2858 namun **Penggugat** tidak menjelaskan dokumen yang menjadi dasar bahwa **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah atas obyek perkara a quo. Selanjutnya tanpa menjelaskan dasar hukum yang jelas serta dokumen yang menunjukkan bahwa **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah dan memiliki hak atas obyek perkara a quo, **Penggugat** meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 26/2020 tanggal 03 Maret 2020 yang menjadi objek jaminan atas fasilitas kredit **PT PUTRA BANGSA SENTOSA** dan sedang dalam proses dilakukan lelang. Oleh karenanya atas dasar hal tersebut gugatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*), Sehingga gugatan ini harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, **Penggugat** dalam repliknya telah menanggapi eksepsi tersebut pada pokoknya menolak eksepsi dengan mengemukakan alasannya sebagai berikut:

1. Terhadap eksepsi Gugatan Error In Persona;
Gugatan **Penggugat** sudah jelas dan tegas menyatakan sebagai Tergugat adalah Khoiroh Ummah istri dari Farid Effendi. Karena suaminya telah meninggal dunia, maka Khoiroh Ummah ditarik sebagai Tergugat. Farid Effendi sebagai penerima kredit dari Turut Tergugat 2 (Bank BNI). Meski Farid Effendi telah meninggal dunia Tergugat sebagai istrinya tidak bisa lepas begitu saja untuk menyelesaikan permasalahan, agar permasalahan bisa tuntas;
2. Terhadap eksepsi Gugatan kurang pihak (*Plurum Litis Consortium*);
Gugatan **Penggugat** sudah jelas dan tegas baik dalam posita maupun petitumnya, Tergugat sebagai Pengganti almarhum Farid Effendi selaku suaminya adalah subjek hukum yang telah memperoleh kredit dari Turut Tergugat II dengan jaminan 4 (empat) bidang tanah dan bangunan, masing-masing atas nama Farid Effendi dan Khoiroh Ummah. dan tanah dan rumah objek sengketa menjadi salah satu yang dijadikan jaminannya;
3. Terhadap eksepsi Gugatan Kabur (*Obscur Libeel*)
Gugatan **Penggugat** sudah jelas dan tegas secara hukum baik dalam posita maupun petitumnya, yaitu pembatalan jual beli sebab patut diduga



Akta Jual Belinya adalah cacat hukum, cacat asas, cacat prosedur, dan cacat proses sehingga gugatan tidak ada yang kabur/samar;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan tanggapan atas eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut:

Ad. 1. Tentang eksepsi Gugatan Error In Persona;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembatalan terhadap Akta Jual Beli (AJB) nomor : 26/2020 yang dibuat oleh PPAT DHARMA BUDIMAN, SH. antara Ibu Marliah selaku penjual dengan Farrid Effendi selaku pembeli. Objek yang diperjualbelikan tersebut saat ini menjadi agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. sebagai Turut Tergugat II. Sehingga menurut Majelis Hakim untuk lengkapnya pihak-pihak dalam gugatan, maka sudah tepat dan benar jika PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. ditarik sebagai pihak karena ada keterkaitan antara Turut Tergugat II dengan objek yang disengketakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka eksepsi Turut Tergugat II tentang Gugatan Error In Persona dinyatakan tidak beralasan sehingga ditolak;

Ad. 2. Tentang eksepsi Gugatan kurang pihak (*Plurum Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa dalil gugatan penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembatalan terhadap Akta Jual Beli (AJB) nomor: 26/2020. Berdasarkan Bukti TT.2-3 berupa Sertipikat Hak Milik No. 2858 Kelurahan Medokan Semampir, berdasarkan Akta Jual Beli tersebut telah terjadi perubahan hak milik atas objek sengketa yang semula atas nama Marliah menjadi atas nama Farrid Effendi;

Menimbang, bahwa pihak yang melakukan pencatatan perubahan kepemilikan atas obyek perkara adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun demikian menurut Majelis Hakim terkait dengan kewenangan BPN dalam melakukan pencatatan perubahan kepemilikan atas objek perkara, oleh karena Penggugat dalam gugatannya tidak mempermasalahkan tentang kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melakukan pencatatan perubahan kepemilikan tersebut, maka dengan tidak didudukannya Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pihak dalam gugatan a quo, tidaklah menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak. Sehingga dengan demikian eksepsi Turut Tergugat II tentang Gugatan kurang pihak (*Plurum Litis Consortium*) harus ditolak;



Ad. 3. Tentang eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libeel*)

Menimbang, bahwa terkait dalil eksepsi Turut Tergugat II yang menyatakan Gugatan Kabur karena dalil gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**, tidak menjelaskan dokumen yang menjadi dasar bahwa **Penggugat** merupakan ahli waris yang sah atas obyek perkara *a quo*.

Menimbang, bahwa karena eksepsi tersebut mempermasalahkan tentang dokumen yang menjadi dasar keahliwarisan **Penggugat** atas obyek perkara *a quo*, maka eksepsi tersebut sudah menyangkut materi pembuktian pokok perkara, sehingga materi eksepsi ini sudah memasuki pokok perkara, oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka eksepsi Turut Tergugat II dinyatakan ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pembatalan jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 85 M2 (delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Semampir Selatan No. 02 Rt.06-Rw.07 Kelurahan Medokan Semampir Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur. Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 2858 Kelurahan Medokan Semampir antara Ibu Penggugat (Ibu Marliah) selaku Penjual dengan almarhum Farid Effendi (kakak kandung Penggugat) selaku Pembeli, sebagaimana Akta Jual Beli nomor: 26/2020, oleh karena objek jual beli tersebut adalah harta warisan orang tua Penggugat yang belum dibagi waris kepada Penggugat, Penggugat tidak dilibatkan dalam jual beli tersebut dan tidak mendapat bagian dari hasil penjualannya. Harga pembelian juga tidak wajar karena tidak sesuai dengan harga pasaran, dan dari harga pembelian sebesar Rp. 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) baru dibayar Rp. 50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah). Sehingga berdasarkan kejadian-kejadian tersebut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) yang didasari rekayasa dokumen yang tidak sah dan atau terdapat kekeliruan dalam penerapan prosedur penerbitannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



JAWABAN TERGUGAT:

Tergugat tidak setuju untuk menyerahkan dan / atau memberikan objek sengketa berupa Aset milik Alm. Suami Tergugat bp.Farid Effendi berupa sebidang tanah dan rumah di Jalan Raya Medokan Semampir Indah No.2 Surabaya, dikarenakan Tanah dan Rumah tersebut sudah dibeli dan di bayarkan uangnya oleh bapak Farid Effendi ke Almh Ibunya (Ibu Marliah) saat beliau masih hidup. Sehingga menjadi hak Ahli Waris Kedua anak Alm. Bp. Farid Effendi yaitu : Ade Risma Wahyuni dan Nanda Mohammad Zavier Alfaridzi.

JAWABAN TURUT TERGUGAT II:

Hubungan hukum antara Turut Tergugat II adalah dengan PT. Putra Bangsa Sentosa berdasarkan adanya Perjanjian Kredit yaitu pemberian Kredit dari Turut Tergugat II selaku Kreditur kepada PT. Putra Bangsa Sentosa selaku Debitur untuk tambahan modal kerja usaha jasa konstruksi sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan refinancing kantor sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), dengan jaminan salah satunya adalah Tanah dan Bangunan sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2858 / Kel. Medokan Semampir, Kec. Sukolilo, Kota Surabaya tanggal 05 September 2011 atas nama Farid Efendi (suami Tergugat) yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Terhadap fasilitas kredit yang diterima oleh PT. Putra Bangsa Sentosa tersebut ternyata PT. Putra Bangsa Sentosa sudah tidak melakukan pembayaran angsuran, mengakibatkan adanya tunggakan kewajiban berupa biaya bunga dan denda sehingga dinyatakan sebagai kredit macet dan PT. Putra Bangsa Sentosa dinyatakan Wanprestasi. Selanjutnya untuk menutupi pelunasan utangnya, maka Turut Tergugat II setelah melalui proses teguran-teguran, melaksanakan lelang atas objek jaminan milik PT. Putra Bangsa Sentosa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat terdiri dari bukti P-1 sampai dengan P-14 dan 2 (dua) orang saksi atas nama Rudhi Santoso dan Musayadah. Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya mengajukan bukti surat T-1 dan T-2 dan 2 (dua) orang saksi yaitu ,ENCIK SURYANTO dan ARIF BUDIYANTO. Sedangkan Turut Tergugat II mengajukan bukti surat terdiri dari TT.2-1 sampai dengan TT.2-15 tanpa mengajukan saksi;

Halaman.45 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/PN.Sby.



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan dalil gugatan Penggugat tersebut, terlebih dahulu mempertimbangkan formalitas gugatan Penggugat yang menjadi dasar pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat sebagaimana dalil gugatan Penggugat tersebut diatas, bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah tinggal seluas 85 M2 (delapan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Semampir Selatan No. 02 Rt.06-Rw.07 Kelurahan Medokan Semampir Kecamatan Sukolilo Kota Surabaya Propinsi Jawa Timur. Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 2858 Kelurahan Medokan Semampir antara Ibu Penggugat (Ibu Marliah) selaku Penjual dengan almarhum Farid Effendi (kakak kandung Penggugat) selaku Pembeli karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pembeli karena objek jual beli tersebut adalah harta warisan orang tua Penggugat yang belum dibagi waris kepada Penggugat, Penggugat tidak dilibatkan dalam jual beli tersebut dan tidak mendapat bagian dari hasil penjualannya. Harga pembelian juga tidak wajar karena tidak sesuai dengan harga pasaran, dan dari harga pembelian sebesar Rp. 350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) baru dibayar Rp. 50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa Khoiroh Ummah dijadikan pihak sebagai Tergugat karena saat jual beli antara Ibu Marliah dengan Farid Effendi, Khoiroh Ummah adalah istri dari Farid Effendi yang saat ini sudah meninggal dunia. Sehingga kedudukannya dalam jual beli antara Ibu Marliah dengan Farid Effendi, Tergugat adalah selaku pembeli menggantikan kedudukan suaminya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam uraian gugatan selanjutnya pada angka 17 menyatakan: *bahwa tindakan Tergugat yang dengan sengaja menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tersebut terhadap objek sengketa yang pembuatannya menurut Penggugat didasari rekayasa dokumen yang tidak sah dan / atau terdapat kekeliruan dalam penerapan prosedur penerbitannya yang mana tidak memiliki kebenaran materiil, telah nyata-nyata melanggar hukum yang berlaku serta telah mengakibatkan timbulnya kerugian hak bagi Penggugat.* Kemudian pada angka 18 menyatakan: *bahwa berdasar hal-hal sebagaimana terurai pada posita tersebut diatas, cukup beralasan hukum*



bagi Pengadilan untuk menyatakan Perbuatan Tergugat **yang menjual** dan menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) dan menyatakan Akta Jual Beli nomor 26/2020 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) DHARMA BUDIMAN, SH tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa uraian gugatan Penggugat yang menyatakan perbuatan Tergugat yang menjual, tidak disertai adanya uraian perbuatan Tergugat melakukan jual beli objek sengketa dengan pihak lain;

Menimbang, bahwa dari uraian gugatan tersebut, Penggugat dalam gugatannya disatu sisi menyatakan Tergugat sebagai pembeli, sementara dalam uraian gugatan lainnya dinyatakan sebagai penjual. Sehingga uraian gugatan Penggugat terjadi pertentangan atau tidak sejalan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena uraian gugatan Penggugat bertentangan atau tidak sejalan antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya maka gugatan dinyatakan tidak jelas atau kabur (obscur libel) sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam HIR, dan ketentuan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.745.000, (dua juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari: **Rabu**, tanggal **26 Mei 2023** oleh kami: **Ojo Sumarna, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua I Gusti Ngurah P**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

artha Bhargawa, S.H. dan I Made Subagia Astawa, S.H., M.Hum. masing – masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari: **Rabu, Tanggal 14 Juni 2023**, oleh kami: **Ojo Sumarna, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua I **Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.**, dan, **I Made Subagia Astawa, S.H., M.Hum.**, masing – masing selaku Hakim Anggota, dibantu **Sjahrizal, S.H., M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, serta disampaikan melalui prosedur e-litigasi kepada kuasa Penggugat selaku pengguna terdaftar melalui e-mail : dodikwahyono71@gmail.com., kepada Tergugat melalui e-mail : medokanayu662@gmail.com, kepada Turut Tergugat II melalui e-mail : lgr.wsy@bni.co.id dan mempublikasikannya untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan tanpa dihadiri Turut Tergugat I;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T t d

Ttd

I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.

Ojo Sumarna, S.H., M.H.

T t d

I Made Subagia Astawa, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Sjahrizal, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

| | | |
|--|-----|-------------|
| 1. Biaya pendaftaran..... | Rp. | 30.000,- |
| 2. Biaya proses..... | Rp. | 95.000,- |
| 3. Biaya Panggilan..... | Rp. | 1.800.000,- |
| 4. Biaya PNPB Panggilan | Rp. | 40.000,- |
| 5. Biaya Pemeriksaan Setempat | Rp. | 750.000,- |
| 6. Biaya PNPB Pemeriksaan Setempat..... | Rp. | 10.000,- |
| 7. Meterai..... | Rp. | 10.000,- |
| 8. Redaksi..... | Rp. | 10.000,- |
| Jumlah..... | Rp. | 2.745.000, |
| (dua juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah); | | |



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

Halaman.49 Putusan Nomor : 1258/Pdt.G/2022/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 49