



**PUTUSAN**

Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Suma'arofah**, Tempat/tanggal lahir : Surabaya/20-02-1957, Jenis kelamin : perempuan, Alamat : Jl. Dukuh Kupang XVI No. 15, Kel. Dukuh Kupang, Kec. Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Kewarganegaraan : Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **Soewandi Muljo, S.H.**, dan **Nur Yahya, S.H., M.H., C.L.A.**, Para Advokat, Anggota Peradi yang tergabung di Firma Hukum "CLIP" berkantor tetap di Surabaya, di Jalan Dukuh kupang XVII / 46 (PojoK), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Januari 2021, terlampir dalam berkas perkara, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**L A W A N**

1. **Tn. Drs. The Tomy**, Tempat/Tgl lahir : Ujung Pandang/ 9 Januari 1960, Jenis kelamin : laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Alamat Putat Indah Timur V nomor 14, RT 002/RW 003, Kelurahan Putat Gede, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya, Pekerjaan : Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I** ;
2. **Tn. Nurul Huda**, Tempat/Tgl lahir : Surabaya / 13 April 1958, jenis kelamin Laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Dukuh Kupang XVI nomor 15, RT 002/RW 001, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, Pekerjaan : Wiraswasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II** ;
3. **Tn. Moch. Agus Riduwan**, Tempat/Tgl. Lahir : Surabaya,/20 Agustus 1979, Jenis kelamin : Laki-laki, Kewarganegaraan : Indonesia,  
Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : Dukuh Kupang XVI nomor 15, RT 002/RW 001, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, Pekerjaan : Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III** ;

4. **Tn. Choirul Anam**, Tempat/Tgl lahir : Surabaya / 24 Mei 1982, pekerjaan Swasta, Kewarganegaraan : Indonesia, Jenis kelamin : Laki-laki, Alamat : Dukuh Kupang XVI nomor 15, RT 002/RW 001, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, , Pekerjaan : Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV** ;
5. **Tn. Mochamad Saiful**, Tempat / Tgl. Lahir : Surabaya / 12 September 1983, Kewarganegaraan : Indonesia, Jenis kelamin : Laki-laki, Alamat : Dukuh Kupang XVI nomor 15, RT 002/RW 001, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya, Pekerjaan : Swasta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V** ;
6. **Sujadi, SH.**, Alamat kantor : Simo Kalangan No. 55 K, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I** ;
7. **Kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional**, Alamat Jl. Puspa Raya, D-10 Komplek Citraland Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah memeriksa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan surat gugatannya tertanggal 25 Januari 2021, yang terdaftar di Kantor Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 26 Januari 2021 yang mengajukan gugatannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 2

### **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

1. Bahwa, Penggugat adalah istri sah dari Tergugat 2, menikah di Kantor Urusan Agama Waru Sidoarjo pada hari Rabu, 20 Juni 1999 dengan Akta Nikah Nomer 238/34/VI/1999.
2. Bahwa, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 adalah anak kandung dari Tergugat 2 dengan Almarhumah ASTUTIK (meninggal dunia).
3. Bahwa, dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat 2 telah diperoleh harta bersama diantaranya sebuah rumah di atas Tanah Hak Milik seluas 214 m<sup>2</sup>, lebih lanjut dalam sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat 2 tanggal 26 November 2001, surat ukur tanggal 21 Februari 2001, nomer 806/Putat Jaya/2001 atas nama Tergugat 2, setempat di kenal di Jalan Dukuh Kupang nomer 3 dahulu disebut juga Jalan Putat Jaya II Gang I Nomor 5 Surabaya, sekarang disebut menjadi Jl. Raya Dukuh Kupang No 7 Kota Surabaya.
4. Bahwa, Tergugat 2 mendirikan bangunan di atas tanah **Aquo** pada sekitar tahun 2002 sebagaimana Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 188/2735-01/402.4.6/2002. Tertanggal 8 Mei 2002.
5. Bahwa, penggugat setelah menikah dengan Tergugat 2 tanggal 20 Juni 1999 bertempat tinggal di jalan Dukuh Kupang Gang XVI nomor 15 Surabaya bersama-sama Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, dan Tergugat 5. Dan setelah selesai mendirikan rumah di atas tanah SHM Nomor 1998, Surat Ukur: 806/Putat Jaya/2001 Tanggal 21-02-2001 dengan luas 214 m<sup>2</sup>. Pada awal tahun 2003 Penggugat dan Tergugat 2 pindah bertempat tinggal di rumah objek sengketa sedangkan Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 tetap tinggal di jalan Dukuh Kupang XVI Nomor 17, Surabaya.
6. Bahwa, sekitar tahun 2009 rumah di atas tanah SHM Nomor 1998 (tanah objek sengketa) oleh Tergugat 2 dibuat sebagai tempat usaha bengkel Resmi Sepeda Motor Honda yang bekerja sama dengan "NURI MOTOR" . Hal ini berlangsung sampai sekarang, meskipun pada tahun 2015 habis kontrak kerja sama dengan "NURI MOTOR" dan dilanjutkan usaha sendiri oleh Tergugat 2.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa, pada tahun 2012 Tergugat 2 pernah meminta izin kepada Penggugat untuk meminjam uang sebagai tambahan modal usaha kepada Tergugat 1 dengan Jaminan Surat SHM Nomor 1998 (tanah objek sengketa). Sehingga Penggugat tidak mengetahui apabila pinjaman tersebut di ikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dibuat dihadapan Turut Tergugat 1.
8. Bahwa, Penggugat percaya bahwa Surat SHM Nomor 1998 hanya dipakai sebagai jaminan pembayaran atas hutang Tergugat 2 dan pada saat itu Tergugat 2 ada usaha-usaha lain diluar usaha bengkel Resmi Sepeda Motor Honda dan lagi rumah dan tanah SHM Nomor 1998 masih dikuasai Tergugat 2 sampai sekarang.
9. Bahwa, Penggugat baru mengetahui apabila rumah dan tanah SHM nomor 1998 telah dibuat Pernjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan Tergugat 1 dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 03, Tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual No 04, Tanggal 2 Oktober 2012. Setelah Tergugat 2 dipanggil Polisi atas laporan Tergugat 1 masalah dugaan tindak pidana Memasuki atau Menempati rumah, pekarangan atau perkarangan tertutup milik orang lain tanpa hak dan atau Penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 285 KUHP.
10. Bahwa, selanjutnya Penggugat mendatangi Turut Tergugat 1, diantar oleh Tergugat 2 untuk meminta salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Rumah, atas SHM Nomor 1998, Surat Ukur:806/ Putat Jaya/2001 Tanggal 21-02-2001 dengan luas 214 m<sup>2</sup> adalah Hak Milik Penggugat sebagai harta yang diperoleh selama perkawinan dengan Tergugat;
11. Bahwa Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5, bukanlah pemegang hak atas objek sengketa karena bukan harta gono-gini dari perkawinan Tergugat 2 (bapak kandung) dengan Almarhumah ASTUTIK (meninggal dunia) hal ini

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti bahwa tergugat 2, tergugat 3, tergugat 4, tergugat 5, hanya menggunakan surat keterangan waris yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah dan Camat, hanya keterangan yang dibuat oleh ahli waris sendiri menyebutkan atas harta objek sengketa yang dijual kepada Tergugat 1. Dengan demikian Tergugat 3, tergugat 4 dan tergugat 5 benar mereka ahli waris harta Gono Gini/Harta bersama tergugat 2 dengan istri pertama (almarhumah Astutik/ibu kandungnya) bukan harta gono gini antara tergugat 2 dengan Penggugat, sebagaimana terlampir dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03, Tanggal 2 Oktober 2012

12. Bahwa, terbukti pula apabila Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 awalnya hanya berhutang uang sebesar 2 Miliar Kepada Tergugat 1, akan tetapi dengan liciknya meminta syarat dengan kontruksi hukum Perjanjian Ikatan jual beli disertai kuasa menjual, sehingga apabila Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 melunasi hutangnya, maka akan dilakukan jual beli kembali antara Tergugat 1 selaku penjual (surat kuasa jual) dan Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 sebagai selaku pembeli, syarat yang demikian sebenarnya sudah menyimpang dari tujuan semula adalah pinjam uang dengan jaminan. Hal ini juga terbukti pula kalau pada saat itu bukanlah jual beli adalah:

- a) Aktanya pasti akta Pejabat Pembuat Akta Tanah karena membuat di hadapan Turut Tergugat 1 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, faktanya tidak dilakukan.
- b) Setelah pembayaran lunas oleh Tergugat 1 pasti Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 diharap segera mengosongkan objek yang dijual, faktanya yaitu rumah diatas tanah SHM nomor 1998 sudah 8 tahun berjalan objek jual beli masih dikuasai oleh Tergugat 2 sampai sekarang tanpa alas hak sewa atau kontrak.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 5

#### 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)



- c) Harga jual atas objek jual beli jauh dibawah harga pasaran pada saat itu, kalau benar dijual harganya pasti di atas 5 Milyar.

13. Bahwa, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 2 oktober 2012 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris yaitu Turut Tergugat 1, masing masing dilakukan oleh, tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan Tergugat 1, adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan.

14. Bahwa, karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 03 tanggal 2 Oktober 2012 dan akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 2 Oktober 2012 yang keduanya dibuat di hadapan Turut Tergugat 1, maka menurut Hukum SHM 1998, Surat Ukur: 806/ Putat Jaya/2001 tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m<sup>2</sup> harus dikembalikan dalam keadaan semula yaitu Turut Tergugat 2 berkewajiban mencoret pencabutan balik nama dari atas nama Tergugat 2 menjadi atas nama Tergugat 1 di kembalikan menjadi atas nama Tergugat 2, selanjutnya Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 berkewajiban melunasi hutangnya kepada Tergugat 1.

15. Bahwa, karena perkara ini tentang kepemilikan dan memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR maka sudah seharusnya apabila di putus dengan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, verzet maupun kasasi dan berkewajiban membayar lunas secara tanggung renteng.

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c/q Majelis Hakim, untuk memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan lebih lanjut berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan rumah atas tanah Hak Milik SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup>. ialah Harta yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat 2.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4 dan Tergugat 5 melakukan jual beli rumah atas tanah SHM nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup> dengan Tergugat 1 adalah Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual nomor 04 tanggal 2 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menghukum Tergugat 1 untuk menyerahkan SHM No. 1998, Surat Ukur Nomor. 806/Putat Jaya/2001 tanggal 12 Februari 2001 atau siapa saja yang memperoleh Hak darinya kepada Penggugat tanpa syarat apapun, apabila di perlukan dapat meminta bantuan Aparatur Pemerintah atau Aparat Penegak Hukum Kepolisian Republik Indonesia.
6. Menyatakan Turut Tergugat 2 untuk mencabut balik nama SHM No 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001 tanggal 12 Februari 2001 atas nama Tergugat 1 dan mengembalikan menjadi atas nama Tergugat 2.
7. Menghukum Tergugat 2, Tergugat 3 , Tergugat 4, Tergugat 5 untuk membayar hutangnya kepada Tergugat 1. Uang sejumlah 2 Miliar secara Tanggung Renteng.
8. Menghukum Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 mentaati isi putusan.
9. Menyatakan putusan itu dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan berkewajiban membayar lunas secara tanggung renteng.
10. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Tergugat 5 membayar biaya Perkara yang akan timbul maupun yang akan datang.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak telah hadir menghadap dipersidangan, dimana **Penggugat** datang menghadap Kuasanya Hukumnya yang bernama : **Soewandi Muljo, S.H.**, dan **Nur Yahya, S.H., M.H., C.L.A.**, Para Advokat, Anggota Peradi yang tergabung di Firma Hukum "CLIP" berkantor tetap di Surabaya, di Jalan Dukuh kupang XVII / 46 (Pojok), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Januari 2021, **Tergugat I** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : **Hidayat, S.H.**, Advokad / Pengacara yang berkantor pada KANTOR ADVOKAD / PENGACARA HIDAYAT, S.H., & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Kranggan No.111 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Februari 2021, **Tergugat II** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : **Achmad Ardiansyah, S.H.**, dan **Galih Wicaksono Adi, S.H.**, Advokad dan Konsultan Hukum pada kantor hukum "Achmad Ardiansyah & Associates" berkantor tetap di Jalan Rungkut Tengah 1 No. 3A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2021, **Tergugat III**, **Tergugat IV**, **Tergugat V** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : **Sudahnan, S.H., M.Hum.**, dan **Binsar Herianto Tambunan, S.H.**, Advokad dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Biro Bantuan Hukum Fakultas Hukum Wijaya Kusuma Surabaya" beralamat Dukuh Kupang XXV No. 54 Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Februari 2021 kemudian berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tertanggal 19 Maret 2021 telah mencabut surat kuasa tertanggal 08 Februari 2021 tersebut dan untuk selanjutnya **Tergugat III**, **Tergugat IV**, **Tergugat V** diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama : **Arggie Wilson Julian Imbiri, S.H.**, Advokad pada Kantor "Arggie Wilson & Partner" beralamat di Jl. Tanjung Pandan No.06 Perat Barat Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2021, **Turut Tergugat I** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : **Erick Kurniawan, S.H.**, Advokad / Pengacara

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 8



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Jalan Darmo Permai Utara III No.8 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Februari 2021, **Turut Tergugat II** datang menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama : **Agus Harijanto, S.H., M.Hum., Ghuftron Munif, S.H., Hariyanto, S.H., Arief Budi Setiawan, S.T., dan Agus Zaenuri**, Kesemuanya Aparatur Sipil Negara (ASN) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya Komplek Citra Raya, Taman Puspa Raya Blok D-10, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.0966/SKK/35.78/II/2021 tertanggal 10 Februari 2021 dan Surat Perintah Tugas No. 0970/ST-35.78/II/2021 tertanggal 10 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan PERMA No. 1 Tahun 2016 para pihak telah menempuh usaha perdamaian melalui Prosedur Mediasi dengan bersepakat untuk memilih **Sarwedi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Hakim Mediator tertanggal 25 Februari 2021, ternyata para pihak tidak berhasil menempuh upaya damai melalui Mediasi, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 25 Januari 2021 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 18 Maret 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

## A. **DALAM EKSEPSI**

### ❖ **Pengadilan Negeri Surabaya Tidak Berwenang Mengadili :**

1. Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat, karena dalam posita maupun dalam petitumnya, yaitu menyatakan bahwa atas tanah obyek sengketa berupa Tanah Hak Milik SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001, tanggal 21 Februari 2001, luas 214 M2 adalah harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 9



dan Tergugat II. Dalam hukum acara peradilan agama, penetapan dan pembagian harta bersama atau harta gono-gini untuk Warga Negara Indonesia yang beragama Islam di tentukan melalui Pengadilan Agama, dalam hal ini tentunya Pengadilan Agama Surabaya. Sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara a-quo, karena masalah **Kompetensi Absolut** (Kewenangan Mengadili).

2. Bahwa Petitum Nomor 7 dari gugatan Penggugat yang isinya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim, untuk : *“Menyatakan Turut Tergugat II untuk mencabut balik nama SHM No.1998, Surat Ukur Nomor 806/Putut Jaya/2001, tanggal 12 Februari 2001, luas 214 M2 atas nama Tergugat I dan mengembalikan menjadi atas nama Tergugat II,”* adalah bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengadilinya melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena merupakan sengketa hukum administrasi Negara, hal ini juga merupakan masalah **Kompetensi Absolut** (Kewenangan Mengadili), sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) *“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”*. Hal ini karena Sertifikat sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan produk hukum administrasi Negara yang merupakan **“Beschikking”** (suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus, atau keputusan dalam bidang administrasi

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 10



Negara yang dilakukan oleh Pejabat atau Badan Pemerintah yang berwenang dan wajib untuk itu), sehingga gugatan atas sengketa tersebut kewenangan mengadilinya ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya.

3. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberi **putusan sela** dengan menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili gugatan yang diajukan oleh Penggugat SUMA'AROFAH, karena Kewenangan mengadili gugatan tersebut ada pada Pengadilan Agama Surabaya dan/atau Pengadilan Tata Usaha Surabaya.

❖ **Gugatan Penggugat Kabur (Obscuurlibels) :**

1. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena dalam posita maupun petitum surat gugatan Penggugat telah **menggabungkan** beberapa sengketa yang kewenangan mengadilinya satu dengan yang lainnya berbeda atau kewenangan mengadilinya ada pada pengadilan tidak sama (Kompetensi Absolut), yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Agama, dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Maka dari itu gugatan yang demikian tersebut kabur (Obscuurlibels) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena ternyata posita dan petitum gugatan Penggugat tidak relevan, dan terdapat perbedaan, yaitu: pada Posita gugatan nomor 3, 5, 10 konsisten menyebutkan "*SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001, tanggal 21 Februari 2001, luas 214 M<sup>2</sup>*".

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 11



Sedangkan dalam Petitum pada nomor 5 dan 6 memuat “SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putut Jaya/2001, **tanggal 12 Februari 2001**, luas 214 M2.

Oleh karena antara Posita dan Petitum saling berbeda tanggal, maka gugatan yang demikian tersebut adalah kabur, tidak jelas (Obscuurlibels) dan membingungkan, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Bahwa petitum nomor 6 pada gugatan Penggugat merupakan petitum yang tidak jelas dan tidak tegas, oleh karena dalam perkara A-quo kedudukan pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional hanya sebagai Turut Tergugat 2 bukan sebagai Tergugat, akan tetapi dalam petitumnya (petitum no.6) Penggugat memohon kepada majelis hakim untuk : **“Menyatakan Turut Tergugat II untuk mencabut balik nama SHM No.1998, Surat Ukur Nomor 806/Putut Jaya/2001, tanggal 12 Februari 2001, luas 214 M2 atas nama Tergugat I dan mengembalikan menjadi atas nama Tergugat II,”** kata **“menyatakan”** pada petitum tersebut diatas jika digabungkan dan dibaca sebagai kalimat seutuhnya maka akan timbul pengertian “menghukum atau memberi sanksi” kepada Turut Tergugat II, dari itulah petitum gugatan Penggugat khususnya pada nomor 6 dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak jelas, kabur (Obscuurlibels) dan karenanya gugatan yang demikian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak jelas, kabur (Obscuurlibels), yaitu dalam posita gugatan Penggugat mendalilkan adalah isteri sah dari Tergugat II yang menikah sejak hari Rabu, 20 Juni 1999 dengan Akta Nikah Nomor : 238/34/IV/1999, akan tetapi Penggugat tidak secara tegas

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 12



menyatakan bahwa sampai saat ini antara Penggugat dan Tergugat II masih sebagai suami isteri sah. mengingat dalam posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah hak milik dari Penggugat, tetapi disisi yang lain obyek sengketa dijadikan tempat usaha sendiri oleh Tergugat II. Selain dari pada itu Penggugat juga menyatakan dalam posita gugatannya nomor 1 bahwa **obyek sengketa** (Rumah yang berdiri diatas Tanah Hak Milik SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001, tanggal 21 Februari 2001, luas 214 M2) adalah harta bersama yang diperoleh selama masa perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II, namun hal yang berbeda didalilkan pula oleh Penggugat bahwa **obyek sengketa** adalah Hak Milik Penggugat sebagaimana posita gugatan Penggugat pada nomor 10, hal ini menjadi posita yang saling bertentangan satu sama yang lainnya, yaitu disatu sisi mendalilkan rumah/tanah **obyek sengketa** tersebut merupakan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat II tetapi disisi yang lain Penggugat mendalilkan bahwa rumah/tanah **obyek sengketa** adalah Hak Milik Penggugat. Maka dari itu posita gugatan yang demikian tersebut adalah tidak jelas, kabur (Obscuurlibels).

❖ **Gugatan Penggugat adalah “Diskualifikasi in person” :**

Yaitu Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atas obyek tanah yang disengketakan oleh karena obyek sengketa adalah merupakan harta bersama antara Tergugat II dan almarhum ASTUTIK (Isteri pertama Tergugat II) sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah anak dari hasil perkawinan Tergugat II dengan almarhum ASTUTIK, hal ini sesuai dengan pengakuan resmi dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang dituangkan dalam Akta Notaris serta Keterangan Warisan yang diketahui oleh Lurah

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 13



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Camat. Sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atas tanah obyek sengketa (*Diskualifikasi in persona*) dan karena itu gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung RI No.442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973, menyatakan bahwa: "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima".
- Putusan Mahkamah Agung RI No.639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977, menyatakan bahwa: "Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

❖ **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena kurang pihak, Penggugat tidak cermat karena tidak menjadikan **VIVI SORAYA, S.H.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli terhadap obyek sengketa SHM Nomor: 1998, Surat Ukur: 806/Putat Jaya/2001, tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m<sup>2</sup>, sebagai pihak tergugat atau turut tergugat dalam gugatan Penggugat. Maka dari itu gugatan Penggugat yang demikian tersebut kurang pihak dan oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

❖ **Gugatan Penggugat adalah Error in Persona:**

Yaitu Penggugat telah salah sasaran atau salah orang menjadikan Tergugat I sebagai pihak Tergugat dalam perkara a-quo, oleh karena dalam hal jual beli obyek tanah sengketa tersebut Tergugat I adalah Pembeli yang bertitikad baik, maka sesuai ketentuan yang berlaku

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat hanya dapat menggugat ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak menjualnya, **itu pun jika Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah orang tidak berhak atas obyek sengketa.**

Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 7 Tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”
- **“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”**

Lebih jelasnya pokok perkara a-quo sebenarnya adalah perkara antara Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau perkara internal keluarga pihak penjual, karenanya tidak seharusnya menarik Tergugat I dalam gugatan a-quo.

Berdasarkan alasan yang telah terurai dalam eksepsi tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon agar dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menyangkal dan menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali yang diakui secara tegas dan bulat kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada **poin 1**, yang mengatakan *“bahwa Penggugat adalah isteri sah dari Tergugat II yang menikah di Kantor Urusan Agama Waru Sidoarjo pada*

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 15



hari Rabu, tanggal 20 Juni 1999 dengan Akta Nikah Nomor : 238/34/VI/1999". Dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar, oleh karena Tergugat II pada saat proses jual beli tanah obyek sengketa mengaku berstatus duda mati dengan menunjukkan bukti Surat Keterangan Kematian isterinya yang dikeluarkan oleh Kelurahan Dukuh Kupang tertulis atas nama almarhum ASTUTIK dan tidak memberitahukan kepada Tergugat I bahwa Tergugat II telah kawin lagi dengan seorang perempuan yang bernama SUMA'AROFAH (Penggugat).

4. Bahwa Tergugat I membenarkan dalil gugatan Penggugat pada **point 2**, yang mengatakan bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah anak kandung dari Tergugat II dengan Almarhum ASTUTIK (isteri Tergugat II yang telah meninggal dunia).
5. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada **point 3**, yang mengatakan "*bahwa dalam perkawinan Penggugat dan Tergugat II telah diperoleh harta bersama diantaranya sebuah rumah diatas tanah hak milik seluas 214 m2, lebih lanjut dalam Sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tanggal 26 November 2001, Surat Ukur tanggal 21 Pebruari 2001, Nomor : 806 / Putat Jaya / 2001 atas nama Tergugat II, setempat dikenal di Jalan Dukuh Kupang No.3 dahulu disebut juga Jalan Putat Jaya II Gang I No. 5 Surabaya, sekarang disebut menjadi Jalan Raya Dukuh Kupang No.7 Kota Surabaya*". Dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar, oleh karena yang benar rumah diatas tanah hak milik seluas 214 m2 tersebut adalah harta bersama antara Tergugat II dan Almarhum ASTUTIK ( Mending Isteri Tergugat II) yang telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 1999, sebagaimana Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan Dukuh Kupang, tanggal 13 September 2000 dan Surat Keterangan Waris yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah dan Camat, serta diikuti dengan

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 16



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan resmi oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Akta Otentik yaitu Akta No.3, tanggal 2 Oktober 2012, tentang Perjanjian Pengikatan Jual – Beli, yang dibuat dihadapan Notaris *incasu* Turut Tergugat I, yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menyatakan bahwa rumah/tanah obyek sengketa tersebut adalah merupakan harta bersama perkawinan antara Tergugat II dengan Almarhum ASTUTIK.

6. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada **poin 4**, terkait dengan IMB yang diterangkan oleh Penggugat, karena IMB yang dimaksud Penggugat bukan merupakan bukti kepemilikan dan sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat, oleh karena dalam IMB tersebut tertulis atas nama Tergugat II bukan atas nama Penggugat.
7. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada **poin 5**, yang mengatakan *“bahwa Penggugat setelah menikah dengan Tergugat II tanggal 20 Juni 1999 bertempat tinggal di Jalan Dukuh Kupang Gg. XVI No.15 Surabaya bersama-sama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. Dan setelah selesai mendirikan rumah diatas tanah SHM Nomor : 1998, Surat Ukur : 806 / Putat Jaya / 2001, tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m2. Pada awal tahun 2003 Penggugat dan Tergugat II pindah bertempat tinggal di rumah Obyek Sengketa sedangkan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V tetap tinggal di Jalan Dukuh Kupang XVI No.17 Surabaya”*. Dalil penggugat yang demikian tersebut adalah dalil karangan dan tidak benar adanya, oleh karena pada saat rumah itu ditawarkan kepada Tergugat I pada akhir bulan September 2012, Tergugat I sempat cek lokasi atau meninjau obyek rumah tersebut, akan tetapi Tergugat I tidak melihat ada sosok Penggugat di rumah tersebut, bahkan yang terjadi justru Tergugat II mengenalkan

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 17



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I seorang perempuan bernama Ny. YENI yang diakuinya sebagai isteri sambungan setelah isteri pertamanya Almarhum ASTUTIK meninggal dunia, pada saat itu juga dijelaskan oleh Tergugat II dan juga Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V bahwa rumah tersebut adalah diperoleh pada masa perkawinan Tergugat II dengan isterinya Almarhum ASTUTIK yang merupakan juga Ibu dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dalam perkawinannya dengan Tergugat II.

Lalu kemudian Tergugat I baru mengetahui adanya nama SUMA'AROFAH (Penggugat) sebagai isteri sambungannya dari Tergugat II yaitu pada saat Tergugat I hendak mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik atas obyek tanah tersebut, karena dibutuhkan Kartu Keluarga (K.K.) sebagai persyaratan yang harus dilampirkan, dan nama SUMA'AROFAH (Penggugat) ada dalam K.K tersebut tertulis sebagai Isteri Tergugat II, namun setelah Tergugat I minta Buku Nikah-nya, Tergugat II mengaku telah bercerai dan memberikan kepada Tergugat I Copy Akta Cerai-nya dengan menunjukkan asli Akta Cerai tersebut.

8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada **point 6, 7, dan 8** oleh karena penyebab tidak dilanjutkannya kerjasama usaha bengkel Resmi Sepeda Motor Honda NURI MOTOR, semata-mata karena pihak Honda telah mengetahui bahwa atas rumah tersebut sudah bukan miliknya Tergugat II lagi. Dan mengenai Tergugat II meminta ijin kepada Penggugat untuk meminjam uang sebagai tambahan modal usaha kepada Tergugat I dengan Jaminan Sertifikat SHM Nomor : 1998 (tanah obyek sengketa) adalah sangat tidak benar dan mengada-ada, oleh karena merupakan kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagai Jual Beli Rumah/Tanah dengan harga yang disepakati yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah). Jadi tidak benar bahwa kesepakatan jual-beli antara Tergugat I

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 18



dan Tergugat II yang disetujui oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang dituangkan dalam Akta No.03, tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 2 Oktober 2012 tersebut dikatakan oleh Penggugat sebagai kesepakatan hutang atau pinjam uang dengan jaminan sertifikat hak milik.

9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat **pada poin 9**, yang mengatakan bahwa *"Penggugat yang baru mengetahui apabila rumah dan SHM Nomor 1998 tersebut telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.03, tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual No.04, tanggal 2 Oktober 2012, setelah Tergugat II dipanggil oleh Polisi atas laporan Tergugat I masalah dugaan tindak pidana memasuki atau menempati rumah, pekarangan atau pekarangan tertutup milik orang lain tanpa hak dan atau Penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau pasal 285 KUHP"*.

Dalil Penggugat sebagaimana tersebut pada poin 9 di atas, adalah dalil yang dibuat-buat dan tidak berdasarkan fakta hukum, oleh karena pada saat deal dan sepakat Rumah/Tanah Obyek Sengketa tersebut dijual kepada Tergugat I, pihak Tergugat II beserta anak-anaknya (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) memohon kepada Tergugat I agar tidak segera dikosongkan, karena Tergugat II mempunyai anak perempuan yang masih kecil dengan isterinya Ny. YENI, untuk itu meminta kepada Tergugat I waktu untuk pengosongannya selama 6 bulan, kemudian setelah 6 bulan pertama, Tergugat II meminta tambahan waktu lagi 6 bulan sehingga menjadi 1 tahun, karena hubungan baik yang dijalin oleh Tergugat II kepada Tergugat I, maka Tergugat I tetap memberikan toleransinya dan terus berusaha bersabar, namun hingga 8 tahun ternyata

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 19



Tergugat II tetap tidak mengosongkan rumah obyek sengketa tersebut, padahal segala cara kekeluargaan telah Tergugat I tempuh, hingga kemudian Tergugat I memberikan somasi 1 (satu) kali tidak ditanggapi, dan ke-2 (dua) kali juga tidak ditanggapi, maka akhirnya dengan tegas Tergugat I mengambil tindakan hukum dengan melaporkan Tergugat II ke pihak yang berwajib dengan Laporan Polisi : Nomor : TBL-B/1043/XI/RES.1.2/2020/RESKRIM/SPKT Polrestabes Surabaya, tanggal 13 November 2020, dengan tuduhan Tergugat II diduga telah melakukan tindak pidana memasuki atau menempati rumah, pekarangan atau pekarangan tertutup milik orang lain tanpa hak dan atau Penggelapan hak atas barang tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam pasal 167 KUHP dan atau pasal 385 KUHP", **bukan** pasal 285 KUHP (Tindak Pidana Pemerkosaan) seperti yang termuat dalam surat gugatan Penggugat pada poin 9.

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada **poin 10**, yang pada intinya mengatakan *bahwa rumah / tanah obyek sengketa yang dijual oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Tergugat I dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Rumah, atas SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor : 806 / Putat Jaya / 2001, tanggal 21 – 02 – 2001 dengan luas 214 m2 adalah Hak Milik Penggugat...dst.v*Dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan dalil yang mengaku-aku saja, karena sebenarnya Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak atas rumah / tanah obyek sengketa dimaksud.

Gugatan perkara A-quo diajukan oleh Penggugat tidak lain hanya bertujuan untuk menghambat proses Laporan Polisi yang dilaporkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II di Polrestabes Surabaya, yang berdasarkan Perkembangan Hasil Penyelidikan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 20



dan Tergugat V sudah dipanggil beberapa kali tetapi selalu mangkir dan menghindar.

11. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada **poin 11**, yang pada intinya mengatakan *“bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, bukanlah pemegang hak atas obyek sengketa karena bukan harta gono gini dari perkawinan Tergugat II (bapak kandung) dengan Almarhum ASTUTIK (meninggal dunia) hal ini terbukti bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V hanya menggunakan Surat Keterangan Waris yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah dan Camat, hanya keterangan yang dibuat oleh ahli waris sendiri menyebutkan atas harta obyek sengketa yang dijual kepada Tergugat I”*. Dalil Penggugat yang demikian tersebut harus ditolak oleh karena Surat Keterangan Waris yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah dan Camat adalah sah dan dibenarkan menurut hukum, sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 111 ayat (1) huruf C angka 4, yaitu Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris dapat berupa : **“Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli : Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia”**. Berdasarkan ketentuan tersebut Surat Keterangan Waris yang dilampirkan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Jual Beli rumah / tanah obyek sengketa adalah sah dan dibenarkan menurut hukum dan dengan demikian benar dan terbukti bahwa rumah / tanah obyek sengketa adalah merupakan harta bersama perkawinan Tergugat II dengan Almarhum ASTUTIK atau Ibu / Pewaris dari Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 21



12. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada **poin 12**, yang dalam gugatannya mendalilkan *“bahwa terbukti pula apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V awalnya hanya berhutang uang sebesar 2 Miliar kepada Tergugat I, akan tetapi dengan liciknya meminta syarat dengan konstruksi hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli disertai kuasa menjual, sehingga apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V melunasi hutangnya, maka akan dilakukan jual beli kembali antara Tergugat I selaku penjual (surat kuasa jual) dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V sebagai selaku pembeli, dst.”* adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan tidak masuk di akal, oleh karena nilai jual belinya sangat besar yaitu Rp. 2.000.000.000,- (Dua miliar rupiah), dan nilai tersebut telah sesuai dengan harga pasaran pada waktu itu (tahun 2012), jawaban/sanggahan Tergugat I ini sangatlah beralasan bahwa transaksi tersebut bukanlah keepakatan hutang uang dengan jaminan SHM melainkan jual-beli murni dengan harga Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), hal ini terbukti bahwa tidak pernah diperjanjikan adanya kompensasi / bunga pinjaman, dan untuk itu Tergugat I tidak pernah meminta kompensasi / bunga pinjaman kepada Tergugat II maupun kepada Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, begitu juga Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. tidak pernah ada pembayaran kompensasi / bunga pinjaman kepada Tergugat I. Jadi jelas bahwa kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah murni kesepakatan Jual Beli Rumah yang berdiri di atas tanah dengan SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor : 806 / Putat Jaya / 2001, tanggal 21 – 02 – 2001 dengan luas 214 m2 dari Tergugat II kepada Tergugat I.
13. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada **poin 13**, yang mendalilkan *“bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor*

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 2 Oktober 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris yaitu Turut Tergugat I, masing-masing dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Tergugat I, adalah batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan". Adalah merupakan dalil Penggugat yang tidak beralasan, oleh karena faktanya proses jual beli tersebut telah menjadi kesepakatan dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya, sehingga juga telah menjadi undang-undang yang harus ditaati oleh para pihak yang membuatnya, sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

Bahwa Tergugat I dalam perkara jual beli tersebut adalah sebagai Pembeli Yang beritikad Baik, jual beli dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan hukum, sertipikat atas nama Penjual (Tergugat II), karenanya harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI Nomor 7 Tahun 2012. Didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :

- "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."
- "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak."

Dalam ketentuan SEMA tersebut diatas sudah sangat jelas perlingkungannya terhadap Pembeli yang beritikad baik, bahkan sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak atas obyek jual beli tanah tersebut perlindungan hukum tetap harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, Apalagi penjual (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V) adalah orang / penjual yang berhak atas obyek jual beli tanah tersebut, maka pembeli harus dilindungi

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 23



oleh hukum dan jual beli atas obyek sengketa tetap sah dan tidak bisa dibatalkan.

Dan jika Penggugat menganggap bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah orang / penjual yang tidak berhak atas obyek jual beli tanah tersebut, maka Penggugat dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tanpa melibatkan Tergugat I.

14. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada **poin 14**, yang mengatakan "*bahwa karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.03 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 2 Oktober 2012 yang keduanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I, maka menurut hukum SHM : 1998, Surat Ukur : 806 / Putat Jaya / 2001, tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m2 harus dikembalikan dalam keadaan semula yaitu Turut Tergugat II berkewajiban mencoret pencabutan balik nama dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I dikembalikan menjadi atas nama Tergugat II, selanjutnya Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V berkewajiban melunasi hutangnya kepada Tergugat I*". Adalah dalil Penggugat yang tidak benar dan mengada-ada, oleh karena seperti yang telah Tergugat I jelaskan diatas bahwa kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah kesepakatan Jual Beli bukan Kesepakatan Hutang-Piutang. Kemudian permohonan Penggugat, yang meminta agar Turut Tergugat II mencoret pencabutan balik nama dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I dikembalikan menjadi atas nama Tergugat II adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan permohonan yang demikian itu bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya melainkan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Terkait dengan dalil

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 24



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V berkewajiban melunasi hutangnya kepada Tergugat 1 adalah merupakan dalil yang tidak berdasar, karena faktanya tidak ada kesepakatan utang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, oleh karena itu dalil yang demikian harus ditolak dan dikesampingkan.

15. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada **poin 15**, yang medalilkan bahwa agar Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu adalah suatu dalil yang berlebihan, oleh karena gugatan Penggugat hanya berdasarkan asumsi-asumsi dan tidak berdasar pada bukti-bukti kepemilikan sebagaimana didalil dalam posita gugatannya, sehingga dalil dan permohonan yang demikian tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan jawaban dan bantahan yang diuraikan tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk berkenan memberikan putusan :

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul menurut hukum ;

#### ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang menangani dan memeriksa perkara berpendapat lain, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 25 Maret 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

I. Bahwa setelah Tergugat II membaca dan menyimak dengan saksama dan teliti (*zorzvulding*) terhadap seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat No. 89/Pdt.G/2021/PN.Sby tertanggal 25 Januari 2021. Maka Tergugat II memandang penting dan perlu mengajukan Jawaban Gugatan atas Gugatan tersebut, yang dituangkan dalam dalil berikut dibawah ini; seraya dengan hormat dan kerendahan hati mohon berkenan kiranya Majelis Hakim Yth. menelaahnya satu dan lainnya demi hukum, kebenaran dan keadilan. Sebelum Tergugat II menyampaikan Jawaban atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II akan menyampaikan terlebih dahulu kronologis Sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II pada awalnya menikah dengan Astutik (Istri Pertama). Bahwa Astutik telah meninggal dunia pada tanggal 17 April 1999 sesuai Akta kematian No. 474.3/15/1004/2000; **Terlampir Bukti TII-2**
2. Bahwa dari pernikahan dengan Istri Pertamanya tersebut, Tergugat II dikaruniai 3 orang anak, yaitu Moch. Agus Riduwan, Choirul Anam dan Mochamad Saiful, yang dalam Gugatan *Aquo* secara berurutan berstatus sebagai Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V; **Terlampir Bukti TII -3 s/d Bukti TII-5**
3. Bahwa setelah Istri Pertamanya meninggal dunia, Tergugat II kembali menikah dengan seorang perempuan bernama Suma'arofah pada tanggal 30 Juni 1999 sesuai dengan Surat Nikah No. 238/34/VI/1999. Suma'arofah dalam Gugatan *Aquo* berstatus sebagai Penggugat. **Terlampir Bukti TII-6**

## II. Dalam Pokok Perkara

### Majelis Hakim Yth.

1. Mencermati Gugatan Penggugat yang dirangkum pada angka 1 s/d angka 15 dalil – dalil dalam Perkara Gugatan No. 89/Pdt.G/2021/PN.Sby,

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 26



terlebih dahulu Tergugat II menegaskan disini, bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil pada Gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II

2. Mendahului dalil-dalil Jawaban Gugatan yang akan Tergugat II sampaikan, maka terlebih dahulu Tergugat II sampaikan sebuah kalimat sebagai berikut dibawah ini :

***Sungguh tidaklah etis ketika seorang Istri dengan sadar melakukan tindakan Menggugat Suami SAHnya dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH).***

Bahwa berpegang teguh dan kokoh pada kalimat tersebut di atas, maka seraya dengan hormat dan kerendahan hati kiranya Majelis Hakim Yth. dapat memutus perkara ini dengan seadil-adilnya pada waktunya;

3. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat angka 2 s/d angka 3. Penggugat merupakan istri sah Tergugat II, dan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V adalah anak kandung dengan Tergugat II dari istri almarhumah Astutik;  
***Terlampir Bukti TII -3 s/d Bukti TII-6***
4. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat angka 4 s/d angka 5. Tergugat II mendirikan rumah dan bangunan di atas tanah seluas 214m<sup>2</sup> dengan sertifikat Hak milik No. 1998, surat ukur tanggal 21 Februari 2001 pada saat status Tergugat II sudah menikah dengan Penggugat;
5. Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat angka 6. Setelah selesai pembangunan rumah Obyek Sengketa, Tergugat II pakai sebagai tempat usaha yaitu bengkel Resmi Honda dan berjalan sampai sekarang. Dari usaha tersebut, penghasilan Tergugat II setiap bulannya sebenarnya sudah lebih dari cukup untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat IV sudah berpenghasilan sendiri-sendiri dan berjalan sampai sekarang.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 27



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat III pada sekitar antara tahun 2010-2011 menyampaikan kepada Tergugat II jika dia membutuhkan modal dengan nominal sekitar Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah) untuk melakukan usaha. Oleh karena Tergugat II selaku orang tuannya tidak bisa membantu mereka dengan memberi uang, maka Tergugat II meminta ijin Penggugat untuk Sertifikat Hak miliknya (Objek perkara *a quo*) akan dipakai sebagai jaminan hutang untuk tambahan modal usaha Tergugat III. Oleh karena mendapatkan ijin dari Tergugat II dan Penggugat, maka Tergugat III melakukan pinjaman ke Bank Bukopin dengan jaminan sertifikat yang menjadi obyek perkara *a quo*;
7. Bahwa pada sekitar Pertengahan tahun 2012, posisi hutang Tergugat III di bank Bukopin tercatat sebanyak Rp. 1.050.000.000 (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah). kemudian Tergugat III hendak melakukan pengalihan pinjaman (*over credit*) ke bank yang lain, akan tetapi upaya Tergugat III mengalami kebuntuan karena terhalang di tahap penilaian aset (*appraisal*) yang tak kunjung selesai. Oleh karena prosesnya terlalu lama dan berhenti hanya sampai pada penilaian (*appraisal*), Tergugat III menawarkan kepada Tergugat II jika dia punya teman bernama Dimas. Dimas mengaku mempunyai kenalan seseorang (Tergugat I dalam perkara *a quo*) yang dapat memberikan pinjaman kepada Tergugat III, yang menerima jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1998 (objek perkara *a quo*) dengan ketentuan bungannya sedikit diatas bunga bank;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat I datang kerumah jalan Dukuh Kupang XVI No. 32 tempat tinggal Tergugat III untuk melakukan *survey*, dan pada saat itu juga Tergugat II bertemu dengan Tergugat I membicarakan hal tersebut. Kemudian Tergugat I bertanya kepada Tegugat II “butuh uang berapa?” Tergugat II menjawab “butuh uang Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyar Rupiah), yang Rp. 1.050.000.000 (Satu Milyar Lima Puluh Juta

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 28



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) untuk melunasi hutang di bank Bukopin, sisanya untuk tambahan modal Tergugat III”;

9. Bahwa Tergugat I memberikan syarat-syarat bahwa Peminjaman dengan Jaminan ini diikat alas Akta Ikatan Jual Beli dengan Akta Kuasa Menjual dan bunga diatas bunga Bank serta cara pengembalian pokok Hutangnya diangsur, persentasi perhitungan bunga diambil dari hutang pokok, apabila hutang pokok sudah dibayar sebagaimana perhitungan bungannya adalah persentase dari sisa hutang pokok artinya pembayaran bunga akan menurun jumlahnya;
10. Bahwa Tergugat II bertanya kepada Tergugat I, apakah Tergugat I akan membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 1998 jika hutang terlambat dibayar? Akan tetapi Tergugat I menjawab “percaya sama saya aku duduk wonge, jangan khawatir kalau pada akhirnya tidak bisa menyelesaikan kewajibanmu maka terserah Tergugat II mau Tergugat I beli atau cari Pinjaman ke Bank lagi, kalau cair buat bayar hutang kepada Tergugat I”. bahwa jawaban Tergugat II atas syarat-syarat yang diajukan oleh Tergugat I adalah mohon waktu untuk berpikir-pikir;
11. Bahwa setelah pertemuan dengan Tergugat I, Tergugat II menyampaikan kepada Tergugat III jika Tergugat I meminta pinjaman ini di ikat dengan perjanjian dengan ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual. Selanjutnya hampir setiap hari Tergugat I selaku pemilik uang dan Tergugat III yang membutuhkan modal menanyakan kelanjutannya, lebih kurang 1 bulan kemudian Tergugat II menyetujui syarat-syarat yang diajukan Tergugat I dengan pertimbangan Tergugat III segera membutuhkan tambahan Modal Usaha dan Tergugat II percaya kalau Sertifikat Hak Milik. No 1998/Putut Jaya (Objek Perkara A quo), hanya sebagai jaminan hutang;
12. Bahwa pada tanggal 1 Oktober 2012, Tergugat III menerima uang Rp. 1.050.000.000 (Satu Milyar Lima Puluh juta Rupiah) dari Tergugat I,

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 29



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudia oleh Tergugat II dan Tergugat III digunakan untuk melunasi hutang di bank Bukopin. Setelahnya membayar hutang di Bukopin, kemudian Tergugat II, Tergugat III bersama dengan Tergugat I menuju kantor Notaris Sujadi, S.H. (Turut Tergugat I), kemudian menandatangani Perjanjian Jual Beli No. 03 tanggal 2 oktober 2012 dan Surat Kuasa menjual, serta menyerahkan objek perkara *a quo* sebagai jaminanya. Tergugat I kemudian memberikan uang senilai Rp. 950.000.000 (Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sisa ketentuan hutang yang disepakati. Tetapi Tergugat II tidak pernah menerima sepeserpun uang yang diserahkan oleh Tergugat I, uang tersebut secara penuh diterima oleh Tergugat III. **Oleh karena pada dasarnya perjanjian jual beli No. 03 tertanggal 2 Oktober 2012 tersebut adalah berdasarkan perjanjian hutang piutang dengan jaminan, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sepakat tidak melaksanakan serah terima Objek Rumah yang dibangun di atas objek perkara *a quo*;**

13. Bahwa oleh karena pada dasarnya yang melakukan pinjaman dan yang menerima uang adalah Tergugat III, maka Tergugat II tidak pernah memperhatikan apakah pinjaman tersebut telah dilunasi oleh Tergugat III atau belum. Selama rentang waktu antara tahun 2012 hingga tahun 2021, Tergugat I tidak pernah memberikan Teguran kepada Tergugat II ataupun Tergugat III untuk membayar hutangnya;

14. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata Umum) angka 7, menyatakan :

***“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”***

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 30



SEMA tersebut senada dengan kenyataan yang terjadi dalam perkara *a quo*, tindakan Tergugat I melakukan Balik Nama (peralihak hak) atas sertifikat No. 1998/Kelurahan Putat Jaya tanpa pemberitahuan kepada Tergugat II adalah sebuah tindakan yang **tidak mencerminkan itikad baik**. Berdasar SEMA tersebut, dengan adanya keadaan bahwa pembeli belum menguasai Bangunan/Rumah di atas tanah objek perkara *a quo*, maka **Perliahn Hak dengan dasar adanya Perjanjian Jual Beli No. 03 tanggal 2 oktober 2012 yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II adalah belum secara SAH terjadi menurut Hukum**. Oleh karena Perjanjian jual beli No. 03 tanggal 2 oktober 2012 pada dasarnya merupakan kesepakatan hutang piutang, maka Peralihan Nama Pemegang Hak Sertifikat No. 1998/Kelurahan Putat Jaya menjadi nama Doktorandus The Tomy adalah **Tidak Memiliki Kekuatan Hukum**;

15. Bahwa menurut Pasal 1478 BW :

***“Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya, sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya”***

Pasal tersebut senada dengan kenyataan yang terjadi, yaitu tidak dilakukan serah terima Rumah dengan alas hak objek perkara *a quo*. Jika pada kenyataannya terjadi jual beli, maka Tergugat I akan secara langsung (pada saat dilakukan pelunasan dan penandatanganan perjanjian) meminta Tergugat II untuk menyerahkan rumah yang dimaksud, akan tetapi yang terjadi adalah Tergugat II bersama dengan keluarganya tetap tinggal dan hidup di rumah yang dilekati alas hak objek perkara *a quo* sejak tahun 2012 hingga saat ini tanpa melakukan perjanjian sewa menyewa kepada Tergugat I. **Hal ini membuktikan bahwa kesepakatan yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II pada**

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 31



dasarnya adalah bukan kesepakatan jual beli, tetapi hutang piutang dengan jaminan.;

16. Bahwa menurut Pasal 1459 BW:

***“Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 513 dan 616 BW”.***

Bahwa obyek Rumah dengan alas hak objek perkara *a quo* oleh Tergugat I dan Tergugat II sengaja tidak dilakukan penyerahan dari Tergugat II kepada Tergugat I. Hal tersebut dikarenakan memang pada dasarnya Tergugat I dan Tergugat II hanya melakukan kesepakatan hutang piutang dengan jaminan objek perkara *a quo*, bukanlah jual beli;

17. Bahwa senada dengan ketentuan dalam Pasal 616 BW, yaitu:

***“penyerahan benda tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta dengan cara yang diatur dalam pasal 620 BW.***

Dalam Perjanjian Jual Beli No. 03 tanggal 2 Oktober 2012 tidak terdapat Pasal atau ketentuan yang menyatakan “Penjual dengan ini telah menyerahkan objek Bangunan / Rumah yang melekat pada Sertifikat No. 1988/Kelurahan Putat Jaya (objek perkara *a quo*) kepada Pembeli” seperti yang lazim terdapat dalam pasal atau ketentuan dalam perjanjian ikatan jual beli umumnya. Hal tersebut jelas membuktikan bahwa pada kenyataannya Perjanjian Jual Beli No. 03 tanggal 2 Oktober 2012 adalah berdasarkan hutang piutang dengan jaminan, oleh karenanya **Peralihan Hak Atas dasar adanya Perjanjian Jual Beli No. 03 tertanggal 2 Oktober 2012 tersebut adalah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum;**

18. Bahwa lazimnya ketika terjadi jual beli, maka pembeli meminta penjual untuk secara langsung menyerahkan rumah pada saat pelunasan dan atau pada saat menandatangani perjanjian jual beli di Notaris. **Sungguh sangat tidak lazim ketika Perjanjian Jual Beli dilakukan dan telah**

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 32



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lunas dibayar oleh pembeli pada tahun 2012 seperti yang disampaikan dalam perkara *a quo*, tetapi pembeli (Tergugat I) baru meminta penyerahan rumah kepada Tergugat II pada tahun 2021.

Maka berdasarkan segala dalil yang terurai di atas, Tergugat II mohon dengan hormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutuskan:

## **Dalam Pokok Perkara**

Mohon diputus seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 25 Maret 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

## **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Penggugat terkecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V.
2. Bahwa benar penggugat dan Tergugat II adalah Suami istri yang sah berdasarkan akta perkawinan 238/34/VI/1999
3. Bahwa benar Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah anak dari hasil perkawinan antara Tergugat II dan Alm. Astutik
4. Bahwa benar Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tinggal di rumah Penggugat dan Tergugat II yang beralamat Dukuh Kupang XVI No.15 Rt.002 Rw.001 kel Dukuh Kupang Kec Dukuh Pakis Surabaya
5. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat II mendirikan rumah tinggal berdasarkan Ijin mendirikan bangunan No :188/2735-01/402.4.6./2002 diatas sebidang tanah SHM No1998
6. Bahwa benar Tergugat meminta ijin Penggugat untuk meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan sebidang tanah milik Penggugat dan Tergugat II sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua Miliar Rupiah) untuk menjalankan usaha bengkel milik Tergugat II yang bekerja sama dengan Nuri Motor.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 33



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa tidak benar point 11 gugatan penggugat, pada dasarnya Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah ahli waris dari Tergugat II yang dimana dalam surat keterangan ahli waris yang ditanda tangani oleh lurah dan camat, dalam keterangan ahli waris tersebut hanya menerangkan bahwa Tergugat II adalah suami Alm. Astutik, serta Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah anak-anak hasil perkawinan antara Tergugat II dan Alm.Astutik. mengenai objek sengketa atau tentang harta gono gini Penggugat dan Tergugat II tidak disebutkan dalam keterangan ahli waris tersebut.
8. Bahwa tidak benar pada point 12, pada faktanya Tergugat III meminta ijin kepada Penggugat dan Tergugat II mengenai dana talangan yang pada dasarnya Tergugat III melakukan pinjaman ke Bank dengan jaminan sertifikat yang menjadi obyek perkara a quo; sekitar Pertengahan tahun 2012, posisi hutang Tergugat III di bank Bukopin tercatat sebanyak Rp. 1.050.000.000,- (Satu Milyar Lima Puluh Juta Rupiah) dikarenakan hutang Tergugat III tersebut, Tergugat III akan melakukan pengalihan pinjaman (over credit) ke bank yang lain, akan tetapi upaya Tergugat III mengalami permasalahan pada tahap nilai aset yang tidak kunjung selesai.
9. Bahwa permasalahan Tergugat III tersebut yang tidak terselesaikan pada akhirnya Tergugat III meminta kepada Tergugat II untuk menjaminkan obyek perkara tersebut kepada Tergugat I dengan ketentuan bunga sedikit di atas bunga bank;
10. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III setelah menemui Tergugat I yang pada akhirnya Tergugat I setuju memberi pinjaman kepada Tergugat II, dikarenakan kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II maka dengan itu Tergugat I mendatangi rumah atau obyek perkara tersebut untuk melakukan survei terhadap jaminan yang akan diberikan Tergugat II.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 34



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan hasil survei tersebut yang pernah dilihat dan dinilai oleh Tergugat I maka dengan itu Tergugat II mengajukan pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,-(Dua Miliar Rupiah) kepada Tergugat I
12. Bahwa Tergugat I memberikan persyaratan yaitu jaminan tersebut yang diberikan kepada Tergugat I harus dengan perjanjian mengikat jual beli dengan dasar kuasa menjual, pengembalian pokok hutangnya diangsur dengan bunga diatas bunga bank dengan perhitungan persentase bunga diambil dari hutang pokok maka pembayaran bunga akan menurut mengikuti hutang pokoknya.
13. Bahwa tergugat I menjamin jaminan yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I tidak akan dijual atau dialihkan apabila Tergugat II lalai dalam memenuhi prestasinya kepada Tergugat I, berdasarkan persyaratan yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II. Tergugat II meminta waktu untuk berfikir mengenai persyaratan tersebut.
14. Bahwa dikarenakan Tergugat III harus membayar pinjaman hutang pada bank dan membutuhkan modal untuk usahanya maka Tergugat I memberikan pendapat kepada Tergugat III untuk merayu Tergugat II menyetujui persyaratan yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat II, setelah berfikir dan mempertimbangkan pendapat dari Tergugat III akhirnya Tergugat II memutuskan untuk menjaminkan SHM obyek perkara kepada Tergugat I
15. Bahwa hasil dari kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut Tergugat II menerima pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,-(Dua Miliar Rupiah) yang digunakan Tergugat II untuk melunasi dan mengambil sertifikat yang menjadi obyek perkara pada bank yang akan dijaminkan kepada Tergugat I dan sisanya untuk modal usaha. kemudian Tergugat II, Tergugat III bersama dengan Tergugat I menuju kantor Notaris Sujadi, S.H. (Turut Tergugat I), kemudian menandatangani Perjanjian Jual Beli No. 03 tanggal 2 oktober 2012 dan Surat Kuasa menjual dan menyerahkan SHM objek perkara tersebut kepada Tergugat I

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 35



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan uraian diatas **Tergugat Tergugat VI dan Tergugat V hanya hanya bertindak mendatangi dokumen perjanjian hutang piutang saja tanpa mengetahui pokok permasalahan yang dibahas dalam perkara a quo.** Bahwa dalam sepengetahuan Tergugat IV dan Tergugat V hanya mengetahui jika dimintai menandatangani dokumen terkait adanya pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat III kepada Tergugat I. **Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah menerima sepeserpun uang dari Tergugat I, seluruh uang diterima oleh Tergugat III berdasarkan perolehan dari Tergugat II yang menjaminkan SHM objek perkara.**
17. Bahwa perjanjian jual beli No. 03 tertanggal 2 Oktober 2012 tersebut adalah berdasarkan perjanjian hutang piutang dengan jaminan, maka Tergugat I dan Tergugat II sepakat tidak melaksanakan serah terima Objek Rumah yang dibangun di atas objek perkara
18. Bahwa Tergugat II melakukan kesepakatan dengan Tergugat I berdasarkan pertimbangan Tergugat II atas dasar pinjaman hutang Tergugat III pada bank dan membutuhkan modal untuk usaha Tergugat III, maka Tergugat II menyerakan prestasinya untuk melunasi atau memenuhi kewajibanya Terhadap Tergugat I melalui Tergugat III.
19. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah mendapat teguran pada saat lalai dalam memenuhi Prestasinya kepada Tergugat I, pada tahun 2021 sekarang dengan sengaja Tergugat I mengalihkan objek jaminan kepada Doktorandus The Tomy
20. Bahwa dikarena Perjanjian jual beli No. 03 tanggal 2 oktober 2012 pada dasarnya merupakan kesepakatan hutang piutang, maka Peralihan Nama Pemegang Hak Sertifikat No. 1998/Kelurahan Putat Jaya menjadi nama Doktorandus The Tomy adalah Tidak Memiliki Kekuatan Hukum. Oleh karena itu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengutip Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, Rumusan Hukum Kamar Perdata (Perdata

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 36



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum) angka 7, menyatakan “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”

21. Bahwa dapat dipastikan tindakan Tergugat I melakukan Balik Nama atau peralihan hak atas SHM objek perkara tidak mencerminkan itikad baik, apabila terjadi jual beli, maka pembeli meminta penjual untuk secara langsung menyerahkan rumah pada saat pelunasan dan atau pada saat menandatangani perjanjian jual beli di Notaris.

Berdasarkan uraian diatas maka Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutuskan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 25 Maret 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### a. **Tentang Kompetensi Absolut :**

Bahwa oleh gugatan Penggugat pada intmnya mempermasalahkan hak dan bagiannya atas tanah obyek sengketa berupa Tanah Hak Milik SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001, tanggal 21 Februari 2001, luas 214 M2 yang didalilkan sebagai harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II,. Maka karena Penggugat dan Tergugat II, III, IV dan V adalah beragama Islam maka tunduk pada aturan hukum acara Peradilan Agama dan karenanya gugatan seharusnya melalui Pengadilan Agama Surabaya, Dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadilinya.

Berdasarkan eksepsi absolut diatas, maka Turut Tergugat I, mohon kepada Majelis hakim berkenan untuk memberi **putusan sela** dengan menyatakan

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 37



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat No: 89 / Pdt.G / 2021 / PN.Sby yang diajukan oleh Penggugat SUMA'AROFAH, karena Kewenangan mengadili gugatan tersebut ada pada Pengadilan Agama Surabaya.

b. **Penggugat Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan**

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak menjadi Penggugat atau untuk mengajukan gugatan atas obyek tanah obyek sengketa, karena obyek sengketa sudah bukan lagi hak milik Tergugat II, III, IV dan V, melainkan merupakan Hak milik Tergugat I, sehingga antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai pemegang hak obyek sengketa tidak mempunyai hubungan hukum. Sehingga dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atas tanah obyek sengketa (Diskualifikasi in persona) dan karena itu gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu : Putusan Mahkamah Agung RI No.639 K/Sip/i 975, tanggal 28 Mei 1977, menyatakan bahwa : **"Bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"**. Dan juga menyatakan bahwa : **"Gugatan dan seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima"** ;

c. **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Yaitu, gugatan penggugat kurang pihak, oleh karena Penggugat tidak menjadikan pihak yang seharusnya menjadi pihak dalam gugatan tersebut, yaitu : **VIVI SORAYA, S.H.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jua Bell terhadap obyek sengketa SHM Nomor: 1998, Surat Ukur: 806 / Putat Jaya /2001, tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m2. Dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 38



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Eksepsi tersebut di atas, maka Turut Tergugat I mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima eksepsi Turut Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan permasalahan akta-akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I mulai dan proses hingga menjadi akta.terkait dengan rumah/tanah obyek sengketa. Dan mohon semua yang tidak ditanggapi oleh Turut Tergugat I dianggap sebagai jawaban yang ditolak.
3. Bahwa Turut Tergugat I membenarkan dalil Penggugat pada poin 9, sepanjang mengenai Pembuatan Akta Perjanjian Jual Bell No. 03 tanggal 02 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual No.04 tanggal 02 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Dan proses pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, di antaranya dilengkapi dokumen-dokumen diantaranya:
  - Identitas Para Pihak, yaitu : Foto Copy KTP pihak Penjual diantaranya KTP Tergugat II, dan KTP Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V. Serta Foto Copy KTP dan Pihak Pembeli yaitu KTP Tergugat I.
  - Surat Kerangan Kematian Nomor:474.3/15/1004/2000, tanggal 13 September 2000, yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Dukuh Kupang.
  - Surat Keterangan Waris yang diketahui oleh Lurah Dukuh Kupang dan diketahui Camat Dukuh Pakis.
  - Bukti kepemilikan obyek yang diperjual belikan yaitu Sertipikat Hak Milik atau SHM Nomor:1998, Surat Ukur: 806/ Putat Jaya I 2001, tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m2, atas nama Nur Huda (Tergugat II).

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 39

### 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

- Kemudian pada saat akta dibacakan dan penandatanganan akta dihadiri oleh Para Pihak yaitu Tergugat I (s&aku pembeli), Tergugat II (selaku penjual), dan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, (selaku ahli waris dari alm. ASTUTIK / Isteri Penjual);

4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalil Penggugat pada poin 10, karena mengenai permintaan Salman Akta hanya Pihak yang ada pada Akta tersebut, sedangkan Penggugat bukanlah pihak dalam akta tersebut. Akan tetapi jika Tergugat II yang meminta akta tersebut Turut Tergugat I membenarkannya karena Tergugat II dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 02 Oktober 2012 dan Salman Akta Kuasa Menjual No. 04 tanggal 02 Oktober 2012 adalah sebagai pihak penjual sehingga dapat dibenarkan untuk meminta Salman Akta tersebut, tetapi bukan Penggugat.

## **LEGAL STANDING TURUT TERGUGAT I Selaku NOTARIS I PPAT**

***Undang-undang Republik Indonesia nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris (lembaran Negara Republik Indonesia nomor 117, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia nomor 4432) kern udian ada perubahan tentang Jabatan Notaris yaltu Undang-undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014.***

***Minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan notaris yang disimpan sebagai bagian protocol notaris, Salinan akta diberikan para pihak sebagai salinannya seperti pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang tersebut di atas.***

5. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 11, oleh karena yang benar adalah Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah ahli waris sah dan perkawinan Tergugat II dengan Almarhumah ASTUTIK (mendiang isteri Tergugat II) sebagaimana pengakuan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat I yang diperkuat dengan bukti surat, yaitu:

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 40

### 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

- a. Surat Kerangan Kematian Nomor: 474.3/15/1004/2000, tanggal 13 September 2000, yang dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Dukuh Kupang, dan
- b. Surat Keterangan Waris yang diketahui oleh Lurah Dukuh Kupang dan diketahui Camat Dukuh Pakis.

Untuk Surat Keterangan Waris yang diketahui oleh Lurah dan Camat, hal itu adalah sah, sesuai dengan ketentuan Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria I Kepala Badan Pertanahan No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang membuat ketentuan pedoman pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris dalam hal pelaksanaan pengalihan hak atas tanah yang menyebutkan bahwa, Surat tanda Bukti waris dapat berupa:

- Wasiat dan pewaris
- Putusan pengadilan
- Penetapan hakim I ketua pengadilan
- **Bagi warga negara Indonesia penduduk asli (pribumi), surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia**, bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa akta keterangan hak mewaris dibuat oleh notaris dan bagi warga negara Indonesia keturunan timur asing lainnya surat keterangan waris dan Balal Harta Peninggalan.

Maka dengan demikian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 02 Oktober 2012 dan Salman Akta Kuasa Menjual No. 04 tanggal 02 Oktober 2012 adalah sah dan mengikat bagi para pihak.

6. Bahwa dalil Penggugat no 12, 13, 14, berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 03 tanggal 02 Oktober 2012 maka perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 41



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I , Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dianggap sah sebagai Undang — Undang yang termasuk didalam Ikatan Jual — Beli sebagai berikut:

- **Pasal 1**, Pihak kesatu berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada pihak kedua, yang berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada pihak kedua, yang berjanji dan mengikatkan dirinya membeli dan pihak kesatu, atas sebidang tanah Hak Milik seluas 214 M2, lebih lanjut sebagai tersebut dalam sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 26, bulan Nopember, tahun 2001, Nomor: 1998, Surat Ukur, tanggal 21, bulan Pebruari, tahun 2001 Nomor: 806/ Putat Jaya I 2001, tertulis atas nama NURUL HUDA, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Putat Jaya, demikian itu beserta dengan bangunan rumah dan segala sesuatu yang berdimensi dan tertanam di atasnya, yang karena jenis dan ketentuannya menurut Undang — Undang dianggap sebagai benda tetap, setempat dikenal dengan alamat Jalan Dukuh Kupang Nomor : 3 (dahulu Jalan Putat Jaya II gang I Nomor 5) Surabaya, apa yang diperjanjikan dalam akta ni, para penghadap telah setuju ditentukan dengan harga sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).
- **Pasal 2**, Pihak Kesatu dengan ini mengaku telah menerima dan pihak kedua dengan bulat dan genap uang sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yaitu seluruh uang harga penjualan.

Dan berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 04 tanggal 02 Oktober 2012 maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dianggap sah sebagai Undang-Undang yang termasuk didalam Akta Kuasa Untuk Menjual, Bahwa pada saat pembuatan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual dihadapan Notaris para

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 42



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak setuju dan sepakat serta tidak ada keberatan pada saat dibacakan dihadapan Notaris dan dihadapan para saksi.

## KEABSAHAN SERTA KEKUATAN BEBAN PEMBUKTIAN

### AKTA NOTARIS I PPAT

- Bahwa Notaris sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugasnya mempunyai kode etik profesi, karena Notaris merupakan profesi yang terhormat (*officium nobile*) yang memerlukan integritas serta kualifikasi tersendiri. Secara tidak langsung sebagai sebuah profesi yang mulia dan terhormat (*officium nobile*) dan sebagai sebuah profesi yang membutuhkan keprofesionalitasan, maka tanggung jawab seorang professional terhadap klien sangat berat karena didalam kode etik Profesi itulah ditentukan segala *perilaku yang dimiliki oleh seorang Notaris*.
- Bahwa Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut KUH Perdata Pasal 1870 dan HIR Pasal 165 (Rbg 285), yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain.
- Bahwa Akta Notaris adalah suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat akta yang dibuat (Vide Pasal 1868 BW). Kekuatan Pembuktian Akta Otentik secara formil menurut Pasal 1871 BW, bahwa, segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah benar dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya.
- Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor : 3917 K / Pdt /1986, ditegaskan juga bahwa, pada dasarnya apa yang tertuang dalam Akta Notaris, harus dianggap benar merupakan kehendak para Pihak.
- Kekuatan pembuktian dan Akta Notaris mempunyai 3 ( tiga ) macam kekuatan pembuktian, antara lain :

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 43



1. **Kekuatan pembuktian yang luar atau lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)** merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan pada keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya *acta publica probant sese ipsa*, akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa Latin : "*acta publicis probant sese ipsa*".

Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dan luar, dan kata-katanya sebagai yang berasal dan seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik. Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya maka "akta partij" dan "akta pejabat" dalam hat mi adalah sama.

Sesuatu akta yang dan luar kelihatannya sebagai akta otentik, berlaku sebagai akta otentik terhadap setiap orang; tanda tangan dan pejabat yang bersangkutan (notaris) diterima sebagai sah.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka : **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell No. 03 tanggal 02 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual No. 04 tanggal 02 Oktober 2012.**

Yang diterbitkan dan dibuat oleh Turut Tergugat I Incasu Notaris SUJADI, S.H., adalah merupakan Akta yang mempunyai Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) yang sempurna.

2. **Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*)** ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap (Dikutip Buku Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang, penulis Soetardjo Soemoatmodjo, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1986, Halaman 25) berkaitan dengan Pasal 38 Undang-Undang nomor: 2 Tahun 2014

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 44



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor: 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

3. **Kekuatan pembuktian materill (*materiele bewijskracht*)** ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta, **kecuali ada pembuktian sebaliknya** (memberikan kepastian tentang materi suatu akta) (Dikutip: Buku Peraturan Jabatan Notaris, oleh G.H.S. Lumban Tobing, penerbit Erlangga, Jakarta, 1999, halaman 48).

Bahwa jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dan formalitas dan akta (***formale bewijskracht***), yaitu harus membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidak benaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan I disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tandatangan para pihak, saksi dan Notaris ataupun ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. (dikutip Buku Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris, Penulis Dr. Habib Adjie, SH., M.Hum, Penerbit PT. Refika Aditama Bandung, Cetakan Kedua, April 2013).

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor : 3136 K I Pdt I 1983, menegaskan bahwa ***"Pengadilan dalam mengadili perkara perdata tidak dilarang mencari dan menemukan kebenaran materii. Namun apabila kebenaran materii tidak ditemukan dalam peradilan perdata, Hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil."***

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 45



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian jawaban Turut Tergugat I yang disebutkan diatas maka mohon kepada majelis pemeriksa perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Turut Tergugat I ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

ATAU: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat II** melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya secara tertulis tertanggal 18 Maret 2021 yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, Turut Tergugat II yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat dengan Para Pihak yang lain di dalam perkara a quo atas **Sertipikat Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya**, pemegang hak terakhir tercatat atas nama **Doktorandus THE TOMY**.
3. Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili Perkara a quo (Kompetensi Absolut).

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 46



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berkaitan dengan Petitem Gugatan Penggugat pada halaman 7 angka 2 mempermasalahkan harta Gono Gini pada Gugatan Penggugat yang mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan Memutus “ **Menetapkan rumah atas nama Hak Milik SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 M<sup>2</sup>. ialah Harta yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat 2**”, hal ini adalah merupakan Kompetensi Peradilan Agama, sehingga dengan demikian jelaslah Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili Perkara a quo, hal ini sesuai Undang-Undang Republik Indonesia No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang–Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, bahwa Kewenangan Pengadilan Agama adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara gono gini di tingkat pertama antara orang – orang yang beragama islam.

4. Bahwa, Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan a quo.

- Penggugat tidak punya kapasitas mengajukan Gugatan a quo. Bahwa Penggugat dan Tergugat II (NURUL HUDA) sudah terjadi Perceraian berdasarkan Akta Cerai tanggal 27 Juni 2007, Nomor: 1097/AC/2007/PA/MS/ Sby di Pengadilan Agama Surabaya. Dengan adanya Akta Penceraian tersebut, sehingga Penggugat dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum perkawinan”.
- Tergugat II (NURUL HUDA) memperoleh harta rumah tersebut sejak Mei 1998 yang saat itu masih dalam perkawinan dengan istrinya yang bernama ASTUTI berdasarkan SURAT PERNYATAAN KESAKSIAN yang di tandatangani oleh DJ. AMBARITA (Penjual) ke NURUL HUDA (Pembeli) dan disaksikan oleh Wahyudi Tjipto Karsono Dan Wagirin pada

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 47



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 September 1998 (**Bukti Surat T.T. II - 3**), kemudian harta tersebut dijual kepada Tergugat I (Doktorandus THE TOMY) pada tanggal 07-08-2015 No. 53/2015 Akta PPAT VIVI SORAYA, Sarjana Hukum, selaku PPAT di Surabaya, yang pada saat itu istrinya bernama ASTUTI sudah wafat, sehingga kepentingan Ahli Waris anak – anaknya yang selaku Ahli Waris (**Bukti Surat T.T. II - 5**).

5. Bahwa, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (**Plurium Litis Consortium**);  
**Berdasarkan Buku Tanah Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya**, diketahui catatan adanya  
Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya, dari atas nama **NURUL HUDA** menjadi atas nama **Doktorandus THE TOMY** dilakukan oleh Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli, tanggal 07-08-2015 No. 53/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah VIVI SORAYA, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya.  
Sehingga dengan demikian VIVI SORAYA, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, juga harus ditarik sebagai pihak/digugat di dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu :
  - a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum “Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan dalam permasalahan”
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 12-12-1984, yang mengandung kaidah hukum “Lebih baik ikut dijadikan sebagai pihak, hal ini menghindari dari Kurang Pihak (Plurium litis Consortium)”

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 48



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II adalah Kabur (**Obscuur Libel**), dengan alasan :
  - **Peralihan Hak** Sertipikat Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya, dari atas nama **NURUL HUDA** menjadi atas nama **Doktorandus THE TOMY**, dilakukan oleh Turut Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli, tanggal 07-08-2015 No. 53/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah VIVI SORAYA, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya,
7. Bahwa, berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :
  - Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili Perkara a quo (Kompetensi Absolut);
  - Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan a quo;
  - Gugatan Penggugat Kurang Pihak (**Plurium Litis Consortium**);
8. Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat II adalah Kabur (Obscuur Libel);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa, seluruh Jawaban Turut Tergugat II Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Turut Tergugat II Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, dari Buku Tanah Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya, dapat diketahui antara lain :

### Sertipikat Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya,

- Surat Ukur :

Tgl. 21-02-2001

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 49



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 806/Putat Jaya/2001.

Luas. 214 M<sup>2</sup>

- NIB : 01757
- Letak Tanah : Jl. Putat Jaya II Gg. I/5
- Asal Hak : Pemberian Hak.
- Dasar Pendaftaran :

Surat Keputusan Tgl. 31-10-2001.

No. 506-520.1-35.1-2001.

- Penunjuk. D.I 301 : 8521/II/2001
- Diterbitkan Pada Tanggal : 26-11-2001.
- Pemegang Hak : **NURUL HUDA.**

## Adanya catatan antara lain :

- PPAT VIVI SORAYA, SH, telah minta pengecekan Sertifikat tanggal : 30-09-2014.
- PPAT VIVI SORAYA, SH, telah minta pengecekan Sertifikat tanggal : 26-06-2015.
- Jual Beli berdasarkan Akta PPAT yang dibuat oleh dan dihadapan **VIVI SORAYA, Sarjana Hukum**, tanggal : 07-08-2015 No. 53/2015, Pemegang Hak beralih menjadi atas nama **Doktorandus THE TOMY.**
- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa tgl. 09-02-2021 No. 0937/ND-PPS-II/2021, Perihal Informasi adanya adanya Surat dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A Khusus Tgl. 04-02-2021 Perkara No. 89/Pdt.G/2021/PN.Sby.

3. Bahwa, sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 37 ayat (1) berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 50

### 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

hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa, terhadap dalil-dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat II, mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya.
5. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban Turut Tergugat II seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat II tidak dapat diterima;
- Membebakan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 01 April 2021 dan atas Replik tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik secara tertulis masing-masing tertanggal 08 April 2021 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik;

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

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 51



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Nikah Nomor 238/34/VI/1999 antara Nurul uda dengan Yeni Yustiyani Solikah, SE, tertanggal 10 Juni 2002, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 3578210201080242 atas nama kepala keluarga Nurul Huda, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Konfirmasi Akta Cerai Nomor : 1097/AC/2007/PA.Sby., diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Serifikat Hak Milik Nomor 1998, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat izin mendirikan bangunan Nomor : 188/2735-01/402.4.6/2002, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Kematian Astutik Nomor. 474.3/15/1004/2000, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 02 Oktober 2012, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Akte Kuasa untuk menjual Nomor : 04 tanggal 2012, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-8 tersebut telah diberikan materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P – 4, dan P – 5, berupa Fotocopy dari Fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, pihak Peggugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi Suparno :**

- Bahwa saksi kenal dengan Peggugat (Suma'arofah), Tergugat II (Nurul Huda), Tergugat III (Agus Ridwan), Tergugat IV (Khoirul Anam), Tergugat V (Mochamad Saiful) dan saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi Tergugat II menikah 2 (dua) kali yaitu istri pertama dengan Astutik (sudah meninggal), kedua dengan Suma'arofah (Peggugat) sampai sekarang;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 52



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II (Pak Nurul Huda) menikah dengan Astutik (Almarhum) mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu bernama :
  1. Agus Ridwan Tergugat III);
  2. Khoirul Anam (Tergugat IV);
  3. Mochamad Syaiful (Tergugat V);
- Bahwa Tergugat II menikah dengan alm. Astutik memiliki beberapa harta yaitu rumah di Jl. Dukuh Kupang Gang 16, Rumah Jl. Dukuh Kupang Gang 17, dan Jl. Raya Dukuh Kupang no.7 Surabaya;
- Bahwa saksi lupa rumah Jl. Raya Dukuh Kupang No. 7 dibeli tahun berapa oleh Tergugat II;
- Bahwa rumah Jl. Raya Dukuh Kupang No. 7 dibangun pada tahun 2001 dan seingat saksi Tergugat II sudah menikah dengan Penggugat ;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat II menikah tahun 1999 dan tinggal di rumah Jl. Raya Dukuh Kupang No. 7 Surabaya ;
- Bahwa Rumah di Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 tersebut disamping untuk usaha bengkel juga dipakai tempat tinggal Tergugat II;
- Bahwa saksi saksi lupa tahun berapa Tergugat II menikah dengan Astutik;
- Bahwa Bu Astutik meninggal dunia pada tahun 1999 dan setelah 40 harinya Bu Astutik, kemudian Tergugat II kawin dengan Suma'arofah (Penggugat) juga ditahun 1999;
- Bahwa Saksi tidak hadir dalam perkawinan Penggugat dengan Tergugat II dan waktu itu hanya diberi tahu saja;
- Bahwa pdalam perkawinan Tergugat II dengan Penggugat tidak mempunyai anak;
- Bahwa Penggugat dengan Bu Astutik tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Bu Yeni dan saksi tidak tahu Tergugat II kawin lagi dan mempunyai anak yang tinggal di Jl. Raya Dukuh Kupang No. 7 tersebut;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 53

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar 2 minggu yang lalu saksi ke rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 karena ada urusan bengkel;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat di rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 Surabaya tersebut;
- Bahwa ketika Penggugat kawin dengan Tergugat II, mereka memiliki rumah di Jl. Dukuh Kupang gang 16 dan rumah di Jl. Dukuh Kupang gang 17;
- Bahwa ketika Tergugat II kawin dengan alm.Astutik pada tahun 1987 memiliki rumah di Jl Dukuh Kupang gang 25 ;
- Bahwa alm. Astutik semasa hidupnya pernah tinggal di rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7, tetapi hanya sebentar sekitar satu minggu;
- Bahwa seingat saksi ketika bu Astutik sakit jantung berada di rumah Jl. Dukuh Kupang gang 16 dan meninggal disana;
- Bahwa ketika Tergugat II bangun rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 dibangun tingkat 3, bercat kuning, dan ada usaha bengkel motor;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat plakat rumah dijual pada rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 serta tidak pernah mendengar bahwa rumah tersebut ditawarkan untuk dijual;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik pihak Penggugat

Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi Tomy Israwan :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Suma'arofah), Tergugat II (Nurul Huda), Tergugat III (Agus Ridwan), Tergugat IV (Khoirul Anam), Tergugat V (Mochamad Saiful) dan saksi tidak kenal dengan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II (Nurul Huda) pernah kawin 2 kali yaitu yang isteri pertama dengan alm. Astutik, lalu setelah alm. Astutik meninggal, Tergugat II kawin dengan Penggugat ;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 54



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari perkawinan Tergugat II dengan Bu Astutik mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Agus Ridwan (Tergugat III), Khoirul Anam (Tergugat IV), dan Syaiful (Tergugat V);
- Bahwa setahu saksi, Penggugat dan Tergugat II kadang-kadang tinggal di rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 Surabaya ;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa Penggugat kawin dengan Tergugat II pada tahun 1999 dan bertempat tinggal di Jl. Raya Dukuh Kupang No. 7 tersebut sampai dengan sekarang, saksi tahu karena saksi bekerja di bengkel tersebut sudah 4 tahun yaitu sejak tahun 2016;
- Bahwa saksi pernah tahu bahwa Tergugat I pernah ke bengkel dan saksi tidak tahu apa tujuan Tergugat I tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Tergugat II dilaporkan ke Polisi oleh Tergugat I terkait dengan Rumah di Jl/ raya Dukuh Kupang no. 7 tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 tersebut dijual ke orang lain;
- Bahwa yang tinggal di rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 7 hanya ditempati oleh Tergugat II saja yaitu dilantai 3, sedangkan Penggugat hanya kadang-kadang terlihat disitu ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut baik pihak Penggugat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi tanggal 1 Oktober 2012, sebagai Pembayaran uang muka tanda jadi sebesar Rp. 1.050.000.000.- (satu milyar lima puluh juta rupiah), atas pembelian sebidang tanah dan bangunan terletak di Jl. Putat Jaya II Gang I No. 5 SHM No. 1998 , surat ukur tanggal 21-02-2001 No. 806/Putat

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaya/2001, luas 214 m<sup>2</sup>, N.I.B : 01757, dengan harga total yang disepakati sebesar Rp. 2.000.000.-(dua juta rupiah), diberita tanda T.I-1.A;

2. Fotocopy Slip Setoran Bank Bukopin – Pemindah Bukuan dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui rekening No. 1005423119 atas nama CV. Bell Us Sapphire Mandiri sebesar Rp. 1.050.000.000,\_(satu milyar lima puluh juta rupiah) tertanggal 1 Oktober 2012, diberi tanda T.I-1.B;
3. Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Oktober 2012 sebesar Rp. 830.000.000,-(delapan ratus tiga puluh juta rupiah) sebagai pembayaran pelunasan atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Putat Jaya II Gang I No. 5 Surabaya, Sertifikat HM No. 1998 diuraikan dalam surat ukr tanggal 21-02-2001 No. 06/Puttat Jaya/2001, luas 214, diberi tanda T.I-.2A;
4. Fotocopy Slip Setoran Bank mandiri – Pemindah Bukuan dari Sdr. Tomy kepada Moch. Agus Riduwan dengan rekening tertuju yaitu Rekening BCA No. 0871313058 atas nama Moch. Agus Riduwan sebesar Rp. 830.000.000.- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 2 Oktober 2012, diberi tanda T.I-2B;
5. Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Oktober 2012 sebesar Rp. 120.000.000.-(seratus dua puluh juta rupiah) sebagai pembayaran pelunasan atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Putat Jaya II Gang I no. 5 Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik No. 1998 Surat Ukur tanggal 21-02-2001, No. 806/Puttat Jaya/200, Luas 214 m<sup>2</sup> NIB : 01757, diberi tanda T.I-3;
6. Fotocopy Kwitansi tanggal 1 Oktober 2012, untuk pembayaran komisi kepada Sdr. Dimas Ihtiwawan (broker/perantara) atas pembelian sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Putat Jaya II Gang I No. 5 Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1998, Surat Ukur tanggal 21-02-2001, No. 806/Putat Jaya/2001, Luas 214 m<sup>2</sup> NIB. : 01757, diberi tanda T.I-4;
7. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 02-10-2012, antara Nurul Huda sebagai Penjual dan Drs. The Tomy sebagai pembeli disetujui dan ikut menanda tangani ahli waris isterinya yaitu : Moch. Agus Riduwan,

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 56



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Choirul Anam, dan Mochamad Saiful yang dibuat dihadapan SUJADI, SH., Notaris di Surabaya, diberi tanda T.I-5;

8. Fotocopy Akta Kuasa untuk menjual No. 04 tanggal 02-10-2012 antara Nurul Nurul Huda sebagai Penjual dan Drs. The Tomy sebagai pembeli disetujui dan ikut menanda tangani ahli waris isterinya yaitu : Moch. Agus Riduwan, Choirul Anam, dan Mochamad Saiful yang dibuat dihadapan SUJADI, SH., Notaris di Surabaya, diberi tanda T.I-6;
9. Fotocopy Akta Jual Beli, No. 53/2015, tanggal 07-08-2015, yang duat dihadapan VVI SORAYA, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberi tanda T.I-7;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1998/Putat Jaya atas nama Doktorandus THE TOMY, Surat Ukur tanggal 21-02-2001, No. 806/Puttat Jaya/2001, luas 214 m2 NIB : 01757, diberi tanda T.I-8;
11. Fotocopy Surat Ijin mendirikan Banguna (IMB) dikeluarkan pada tanggal 08 Mei 2002 atas nama Nurul Huda yang dikeluarkan oleh Dinas Bangunan – Pemerintah Kota Surabaya, diberi tanda T.I-9;
12. Fotocopy Gambar Denah Bangunan sebagai lampiran IMB tanggal 08 Mei 2002 dikeluarkan oleh Dinas Bangunan – Pemerintah Kota Surabaya, diberi tanda T.I-10;
13. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama ASTUTIK yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya pada tanggal 13 September 2000, diberi tanda T.I-11;
14. Fotocopy Surat Keterangan Warisan tanggal 08 September 2000, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya dengan mengetahui Camat Dukuh Pakis, Kota Surabaya, diberi tanda T.I-12;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2019 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I-13.A;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 57



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Surat Setoran Pajak daerah (SSPD) PBB tahun 2019, atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I-13.B;
17. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2020 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I-14.A;
18. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2020 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I-14.B;
19. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2021 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I-15.A;
20. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2021 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I-15.B;
21. Fotocopy Surat Peringatan Somasi/Teguran (Somasi) (Pengosongan) – pertama tanggal 11 September 2020, dari Drs. THE TOMY kepada Nurul Huda, diberi tanda T.I-16.A;
22. Fotocopy Tanda Terima Surat-Surat Peringatan Somasi/Teguran (Pengosongan) – Pertama tanggal 11 September 2020 dari Drs. THE TOMY kepada NURUL HUS, diberi tanda T.I-16.B;
23. Fotocopy Surat Teguran/Somasike II Pengosongan rumah tanggal 14 Oktober 2020 dari Drs. THE TOMY kepada NURUL HUDA, diberi tanda T.I-17.A;
24. Fotocopy Surat Tanda Terima Surat Teguran/Somasi ke II Pengosongan rumah tanggal 14 Oktober 2020 dari Drs. THE TOMY kepada NURUL HUDA, diberi tanda T.I-17.B;
25. Fotocopy Tanda Terima laporan Nomor : TBL.B/043/XI/RES.1.2/2020/RESKRIM/SPKT Polrestabes Surabaya, tanggal 13 Nopember 2020, atas nama pelapor : Drs. THE TOMY dan Terlapor NURUL HUDA, perkara : Penyerobotan Tanah Dan Atau Penggelapan Hak Atas Tanah, diberi tanda T.I-18;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 58



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Fotocopy Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan (SPDP) dari Penyidik Polrestabes Surabaya kepada Kepala Kejaksaan Negeri Tanjung Perak Surabaya, diberi tanda T.I-19;
27. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) dari Penyidik Polrestabes kepada Drs. THE TOMY tanggal 11 Pebruari 2021, diberi tanda T.I-20;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-20 tersebut telah diberikan materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I-6, T.I-11, T.I-12, dan T.I-15.A, berupa Fotocopy dari Fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Tergugat I dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi Dimas Ihtiawan :**

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan tau Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- Bahwa setahu saksi ada sengketa tanah diatas ada bangunan rumah yang terletak dahulu Jl. Raya dukuh Kupang no. 3 Surabaya dan sekarang Jl. Raya Dukuh Kupang No. 7 Surabaya ;
- Bahwa saksi sebagai broker properti yang menjadi perantara jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
- Bahwa objek jual beli adalah tanah dan bangunan yang terletak dahulu di Jl. Raya Dukuh Kupang No. 3 sekarang Jl. Raya Dukuh Kupang No.7 Surabaya;
- Bahwa batas-batas objek tanah tersebut adalah depan jalan raya, dan samping gang kampung;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 59



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa harga dari objek tersebut adalah Rp. 2.000.000.000 (Dua Miliar Rupiah);
- Bahwa pembayaran atas objek tersebut dilakukan beberapa kali yaitu DP sebesar Rp. 1.050.000.000 (Satu Miliar Lima Puluh Juta Rupiah) pada tanggal 01 Oktober 2012, dan dilanjutkan dengan pelunasan sebesar Rp. 830.000.000 (Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) pada 02 Oktober 2012 ke rekening Tergugat III (P. Agus) dan saksi tahu karena saksi diberi tahu Tergugat II dan Tergugat I;
- Bahwa yang bertindak sebagai penjual dari objek rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut adalah Tergugat II beserta anak-anaknya selaku ahli waris dari perkawinan dengan Alm. Astutik, yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi-kwitansi pembayaran atas objek jual beli rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no.3 tersebut;
- Bahwa juga ikut ke Kantor Notaris Sujadi (Turut Tergugat I) untuk membuat Akta Ikatan Jual Beli (IJB) dan Surat Kuasa Jual ;
- Bahwa yang hadir di Kantor Notaris Sujadi (Turut Tergugat I) untuk membuat Akta Ikatan Jual Beli (IJB) dan Surat Kuasa Jual adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dan Ibu Sulasmitri (pegawai Tergugat I);
- Bahwa Surat yang dibuat di Kantor Turut Tergugat I adalah Akta Jual Beli, bukan Hutang Piutang, dan Akta Jual Beli sudah dibacakan oleh Turut Tergugat I dan setelah akta tersebut dibacakan oleh Turut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V selaku penjual tidak keberatan dengan isi Akta Ikatan Jual Beli tersebut lalu menandatangani Akta tersebut;
- Bahwa selama ini ada yang keberatan dari Tergugat II selaku penjual;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 60

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek yang dijual belikan tersebut adalah milik Pak Nurul Huda (Tergugat II) bersama Isterinya Astutik (almarhum);
- Bahwa setahu saksi obyek itu adalah milik Pak Nurul Huda dan Astutik berdasarkan bukti sertipikat dan pengakuan dari Pak Nurul Huda dan Pak Agus (Tergugat III);
- Bahwa pada saat pembuatan akta di Notaris Sujadi, saksi mendengar pembicaraan antara Penjual, Notaris dan Pembeli bahwa obyek yang diperjual belikan tersebut didapat oleh Tergugat II karena membeli pada tahun 1998;
- Bahwa awalnya saksi mendapat info bahwa rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut dari rekan sesama broker;
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya perjanjian tentang pengosongan rumah yang ada dalam Akta Jual Beli;
- Bahwa pertama kali yang saksi ditemui adalah Tergugat III di lokasi objek Tergugat II dan Tergugat III lalu menjelaskan surat-surat yang berkaitan dengan objek jual beli rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya surat cerai antara Tergugat II dengan Penggugat, dan saat itu masih dikuasai Tergugat II merupakan aset milik Tergugat II dengan Alm. Astutik dan dijelaskan sendiri oleh Tergugat II

## 2. Saksi Sulasmitri :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I dan tahu Turut Tergugat II ;
- Bahwa saksi adalah mantan pegawai Tergugat I dan saksi bekerja sejak tahun 2004 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa saksi tahu objek yang disengketakan yaitu jual beli tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Raya Dukuh Kupang dahulu no. 3 dan sekarang no. 7 Surabaya;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 61



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual beli objek tersebut antara Tergugat II dengan Tergugat I, saksi tahu karena saksi bagian pembayaran untuk jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tahu lokasinya tetapi saksi tidak tahu batas-batasnya;
- Bahwa pembayaran atas jual beli rumah di Jl. Raya Dukuh Kupang no. 3 dilakukan beberapa kali. Pertama, pada tanggal 01 Oktober 2012, saksi ke Bank Bukopin bersama Tergugat I untuk mentransfer uang sebesar Rp. 1.050.000.000 (Satu Miliar Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai DP ke CV. Bell Us Sapphire Mandiri milik Tergugat II, selanjutnya pada tanggal 02 Oktober 2012, Saksi beserta Tergugat I mentransfer uang dari rekening Mandiri milik Tergugat I ke rekening BCA milik Tergugat III sebesar Rp. 830.000.000 (Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) atas permintaan Tergugat III, Lalu Tergugat I membayar secara tunai Rp. 120.000.000 (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) sebagai pelunasan jual beli rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 3 tersebut di Kantor Notaris (Turut Tergugat I) kepada Tergugat II;
- bahwa benar Bukti T.I – 1A, Bukti T.I – 1B, Bukti T.I – 2A, Bukti T.I – 2B, T.I – 3A dan Bukti T.I – 3B, masing-masing merupakan bukti kwitansi dan bukti transfer dengan jumlah total Rp.2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah), dan saksi membenarkan atas bukti-bukti tersebut;
- Bahwa saksi ikut ke Notaris (Kantor Turut Tergugat I) yaitu bersama Pak Tomy (Tergugat I), hadir juga Pak Nurul Huda (Tergugat II) beserta ketiga anaknya yaitu : Pak Agus (Tergugat III), Choirul (Tergugat IV) dan Syaiful (Tergugat V), Saksi Dimas Ihtiwawan dan saksi;
- Bahwa Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual sudah dibacakan oleh Notaris (Turut Tergugat I setelah akta dibacakan para pihak tidak ada yang keberatan atas Akta Ikatan Jual Beli maupun Kuasa Jual tersebut lalu pi-

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 62



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak penjual dan pembeli telah menandatangani Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual;

- bahwa objek rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 3 awalnya merupakan milik Pak Nurul Huda (Tergugat II) bersama isterinya Astutik;
- Bahwa pada saat dikantor notaris waktu itu bahwa obyek rumah yang diperjual belikan tersebut sebelumnya diperoleh oleh Pak Nurul Huda beli pada tahun 1998;
- Bahwa status Tergugat II adalah duda mati berdasarkan keterangan dari Tergugat II dan Tergugat III pada saat berada di Kantor Turut Tergugat I;
- Pada pada waktu itu juga dimpairkan surat keterangan kematian Astutik dan surat keterangan waris terhadap ketiga anaknya (Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V);
- Bahwa selama saksi masih kerja dikantornya pak Tomy (Tergugat I) setelah jual-beli dengan pak Nurul Huda tersebut tidak pernah mendengar ada komplain terkait dengan jual beli rumah Jl. Raya Dukuh Kupang no. 3 tersebut.
- Bahwa Tergugat II meminta waktu 6 bulan kepada Tergugat I dalam hal pengosongan rumah Jl. Raya Dukuh Kupang;
- Bahwa permintaan waktu pengosongan rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut hanya sebatas lisan, saksi tidak tahu apakah permintaan pengosongan rumah tersebut diatur dalam Akta Jual Beli milik Turut Tergugat I;
- Bahwa akta yang dibacakan oleh Turut Tergugat I adalah Jual Beli, bukan hutang piutang ;
- Bahwa Ikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dilakukan setelah pembayaran atas rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut lunas;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tas rumah Jl. Raya Dukuh Kupang tersebut adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);

Menimbang, bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.03 tanggal 02-10-2012 antara NURUL HUDA sebagai Penjual dan Drs. THE TOMY sebagai Pembeli dihadiri dan ikut menanda tangani ahli waris isteri yaitu Moch. Agus Riduwan, Choirul Anam, Mochamad Saiful, diberi tanda TT.I-1 ;
2. Fotocopy Akta Kuasa untuk menjual No. 04 tanggal 02-10-2012 antara Nurul Huda dan Drs. The Tomy dengan dihadiri ditandatangani yaitu Moch. Agus Riduwan, Choirul Anam, Mochamad Saiful, diberi tanda TT.I-2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor : 1998/Putat jaya atas nama : Doktorandus THE TOMY, Surat Ukur tanggal 21-02-2001 No. 806/Putat Jaya/2001 luas 214m2 NIB : 01757, diberi tanda TT.I-3 ;
4. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 3578211304580002 atas nama Nurul Huda, diberi tanda TT.1-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578212405820001 atas nama Choirul Anam, 2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578212008790001 atas nama Moch. Agus Riduwan, SE, 3. Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3578211209820003 atas nama Mochamad Saiful, diberi tanda TT.1-5;
6. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama Astutik, yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, pada tanggal 13 September 2000, diberi tanda TT.1-6;
7. Fotocopy Surat Keterangan Warisan, tanggal 08 September 2000, yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, pada tanggal 13 September 2000, diberi tanda TT.1-7;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 64



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat bertanda T.T-1 sampai dengan T.I-7 tersebut telah diberikan materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti TT.I-2, TT-4, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-7 berupa fotocopy dari Fotocopy ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat jaya atas nama Doktorandus THE TOMY, diberi tanda T.T.II-1;
2. Fotocopy Surat ukur Nomor : 806/2001, luas : 214 M2, diberi tanda T.T.II-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 2 September 1998, diberi tanda T.T.II-3;
4. Fotocopy Surat Perintah Setor, tanggal 17 September 2018, Nomor berkas permohonan 46935/2015 atas nama Pemohon : Drs. THE TOMY tanggal 2 September 1998, diberi tanda T.T.II-4;
5. Fotocopy Surat Keterangan Warisan, tanggal 6 September 2000, mengetahui Lurah dukuh Kupang dan dikuatkan oleh Camat Dukuh Pakis, diberi tanda T.T.II-5;
6. Fotocopy Akta Cerai tanggal 27 Juni 2007 Nomor: 1097/AC/2007/PA/MS/Sby. Diberi tanda T.T.II-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu dalam bentuk apapun, tanggal 07-08-2015, atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I.II-7;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Keabsaan Dokumen, tanggal 07-08-2015, atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.I.II-8;
9. Fotocopy Surat Kuasa Pengurusan Sertifikat tanggal 07-08-2015, atas nama Drs. THE TOMY ke atas nama SULADI, diberi tanda T.T.II-9;
10. Fotocopy Surat Pernyataan tidak dalam sengketa tanggal 07-08-2015 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.T.II-10;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 65

#### 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

11. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan fisik tanah dan bangunan tanggal 07-08-2015 atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.T.II-11;
12. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) tanggal 06 Agustus 2015, atas nama Drs. THE TOMY, diberi tanda T.T.II-12;
13. Fotocopy Surat setoran Pajak (SSP) tanggal 06 Agustus 2015 atas nama Nurul Huda, diberi tanda T.T.II-13;
14. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02-10-2012 Nomor : 03, **pihak Pertama** : 1. Moch. Agus Riduwan, Sarjana Ekonomi (sering juga ditulis Moch Agus Riduwan Bin Nurul Huda), 2. Choirul Anam (sering juga ditulis Choirul Anam bin Nurul Huda), 3. Mochamad Saiful (sering juga ditulis Mochamad Saiful bin Nurul Huda), **pihak kedua** : Doktorandus THE TOMY, diberi tanda T.T.II-14;
15. Fotocopy Akta untuk menjual, tanggal 02-10-2012 Nomor : 04, **pihak Pertama** : 1. Moch. Agus Riduwan, Sarjana Ekonomi (sering juga ditulis Moch Agus Riduwan Bin Nurul Huda), 2. Choirul Anam (sering juga ditulis Choirul Anam bin Nurul Huda), 3. Mochamad Saiful (sering juga ditulis Mochamad Saiful bin Nurul Huda), diberi tanda T.T.II-15;
16. Fotocopy Akta Jual Beli tanggal 07-08-2015 No. 53/2015, diberi tanda T.T.II-16;  
Menimbang, bahwa bukti-bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-16 tersebut telah diberikan materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya keculi bukti TT.II-6, berupa Fotocopy dari Fotocopy ;  
Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi;  
Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan perkara ini Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat I masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 01 Juli 2021 yang terlampir dalam Berita Acara Sidang, sedangkan Kuasa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, serta

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 66



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian, 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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah melakukan jual beli rumah objek sengketa dengan Tergugat I dan hal-hal yang terkait dengan itu, yang secara singkat Penggugat menikah hari Rabu, tanggal 20 Juni 1999, beli objek sengketa, dalam sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II tanggal 26 November 2001, surat ukur tanggal 21 Februari 2001, nomor 806/Putat Jaya/2001 atas nama Tergugat II, mendirikan bangunan sekitar tahun 2002, kemudian pada tahun 2012 Tergugat II meminta izin kepada Penggugat untuk meminjam uang kepada Tergugat I dengan Jaminan tanah objek sengketa. Penggugat baru mengetahui telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan Tergugat I dibuat dihadapan Turut Tergugat I dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 03, Tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual No 04, Tanggal 2 Oktober 2012 dengan menggunakan surat keterangan waris yang diketahui dan ditanda tangani oleh Lurah dan Camat, sehingga akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 04 tanggal 2 oktober 2012 batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan. Penggugat mohon:

- Objek Sengketa ditetapkan sebagai Harta yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dan Tergugat II;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 67



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dinyatakan perbuatan Tergugat II, III, IV dan V melakukan jual beli rumah atas tanah SHM nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup> dengan Tergugat I adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Dinyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 2 Oktober 2012 dan Akta Kuasa Menjual nomor 04 tanggal 2 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan SHM Nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001 tanggal 12 Februari 2001 atau siapa saja yang memperoleh Hak darinya kepada Penggugat tanpa syarat apapun, apabila di perlukan dapat meminta bantuan Aparatur Pemerintah atau Aparat Penegak Hukum Kepolisian Republik Indonesia;
- Dinyatakan Turut Tergugat II untuk mencabut balik nama SHM No 1998, Surat Ukur Nomor 806/Putat Jaya/2001 tanggal 12 Februari 2001 atas nama Tergugat I dan mengembalikan menjadi atas nama Tergugat II;
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III , Tergugat IV, Tergugat V untuk membayar hutangnya kepada Tergugat I. Uang sejumlah 2.000.000.000.- Dua milyar) secara Tanggung Renteng;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memutuskan mengenai eksepsi Kompetensi Absolut yang diputuskan dengan Putusan Sela, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi selebihnya bersama dengan pokok perkaranya:

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuurlibels) dengan alasan:
  - a. Bahwa gugatan Penggugat telah **menggabungkan** beberapa sengketa yang kewenangan mengadilinya;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 68



- b. Bahwa gugatan Penggugat posita dan petitum gugatan Penggugat tidak relevan dan terdapat perbedaan;
- c. Bahwa petitum nomor 6 tidak jelas dan tidak tegas, karena kedudukan pihak Turut Tergugat II kata “**menyatakan**” pada petitum akan timbul pengertian “menghukum atau memberi sanksi” kepada Turut Tergugat II;
- d. Bahwa Penggugat tidak secara tegas menyatakan bahwa sampai saat ini antara Penggugat dan Tergugat II masih sebagai suami isteri sah.

2. Gugatan Penggugat adalah “Diskualifikasi in person”, yaitu Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan atas obyek tanah yang disengketakan;

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). karena tidak menarik **VIVI SORAYA, S.H.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli obyek sengketa SHM Nomor: 1998, Surat Ukur: 806/Putat Jaya/2001, tanggal 21 Februari 2001 dengan luas 214 m<sup>2</sup>,

4. Gugatan Penggugat adalah Error in Persona;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** mengajukan jawabannya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- d. Tentang Kompetensi Absolut :
- e. Penggugat Tidak Mempunyai Hak Mengajukan Gugatan
- f. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) seharusnya VIVI SORAYA, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jua Bell terhadap obyek sengketa harus ikut digugat;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat II** telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Untuk Mengajukan Gugatan a quo;
- Gugatan Penggugat Kurang Pihak (***Plurium Litis Consortium***);

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 69



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada Turut Tergugat II adalah Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut dipertimbangkan bersama dengan pokok perkaranya;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Tergugat I pada pokoknya telah menjawab dalam pokok perkara yang pada pokoknya:

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 1, 3, sampai dengan poin 15;
- Bahwa Tergugat I dalam perkara jual beli tersebut adalah sebagai Pembeli Yang beritikad Baik, dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan hukum, sertipikat atas nama Penjual (Tergugat II), karenanya harus dilindungi oleh hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat II** mengajukan Jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa benar dalil Gugatan Penggugat angka 2 s/d angka 6.

Menimbang, bahwa **Tergugat III, IV, dan V** mengajukan Jawabannya pada pokoknya bahwa tidak benar point 11, point 12 gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I** mengajukan Jawabannya dalam pokok perkara pada pokoknya sebagai berikut:

- Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa benar dalil Penggugat pada poin 9, 10 11 dan proses pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dengan dilengkapi dokumen-dokumen yang sah;
- Bahwa dalil Penggugat no 12, 13, 14, berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli No. 03 tanggal 02 Oktober 2012 maka perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 70



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I , Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dianggap sah sebagai Undang-Undang;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II mengajukan Jawabannya pada pokoknya Turut Tergugat II telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat yang dibenarkan atau tidak secara tegas dibantah, maka menurut hukum adalah merupakan bentuk pengakuan yang diatur dalam pasal 174,175, 176 HIR dan pasal 1923–1928 BW, pengakuan merupakan bukti sempurna terhadap yang melakukannya, baik secara pribadi maupun diwakilkan secara khusus. Dalam hal ini pengakuan juga merupakan alat bukti yang bersifat menentukan, yang tidak memungkinkan pembuktian lawan (pasal 1926 ayat 2 nomor 4 BW). Pengakuan tergugat membebaskan penggugat untuk membuktikan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan jawaban pihak-pihak sebagaimana diuraikan di atas, terutama pada dalil bantahan Tergugat I atas, dengan demikian yang harus diadili dan dibuktikan lebih dahulu adalah dalil pokok gugatan Penggugat yaitu **apakah Penggugat dapat membuktikan perbuatan Tergugat II, III, IV dan V melakukan jual beli rumah atas tanah SHM nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup> dengan Tergugat 1 adalah Perbuatan Melawan Hukum;**

Menimbang, bahwa adapun menurut **163 HIR** "Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak, atau mengajukan sesuatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa itu";

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil pokok dalam gugatan Penggugat yang disangkal oleh Tergugat I tersebut, maka Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, sedangkan Tergugat I dibebankan untuk membuktikan dalil sangkalannya tersebut;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 71



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut", sehingga perbuatan melawan hukum meliputi unsur-unsur:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang digugat oleh Penggugat adalah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah melakukan jual beli rumah objek sengketa dengan Tergugat I sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya itu Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut : yaitu Fotocopy Buku Nikah tertanggal 10 Juni 2002, bukti P-1, padahal dalam dalil gugatan dikatakan Penggugat menikah hari Rabu, 20 Juni 1999; Kartu Keluarga, bukti P-2, Konfirmasi Akta Cerai Nomor 1097/AC/2007/PA.Sby, bukti P-3, Surat Kematian Astutik Nomor 474.3/15/1004/2000, bukti P-6 dan saksi-saksi yang diajukan di atas, telah membuktikan adanya hubungan hukum kekeluargaan karena perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II, sebagai suami isteri dan Tergugat III, IV, V, sebagai ibu dengan anak tiri. Kemudian Fotocopy Serifikat Hak Milik Nomor 1998, bukti P-4, Surat izin mendirikan bangunan Nomor : 188/2735-01/402.4.6/2002, bukti P-5, tidak berkaitan dengan hak kepemilikan Penggugat atas objek sengketa, sehingga berdasarkan alat bukti tersebut Penggugat telah gagal membuktikan adanya hubungan hukum Penggugat dengan objek sengketa, Kemudian Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 03, tanggal 02 Oktober 2012, bukti P-7, Akte Kuasa untuk menjual Nomor : 04 tanggal 02 Oktober 2012, bukti P-8, dan saksi-saksi yang diajukan di

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 72



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, telah membuktikan adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah melakukan jual beli rumah objek sengketa dengan Tergugat I dan hal-hal yang terkait dengan itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kwitansi Pembayaran atas pembelian objek sengketa diberita tanda T.I-1.A, T.I-1.B, T.I-2A, T.I-2B;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 03 tanggal 02-10-2012, Akta Kuasa untuk menjual No. 04 tanggal 02-10-2012, Akta Jual Beli No. 53/2015, masing-masing atas objek sengketa antara Nurul Huda sebagai Penjual dan Drs. The Tomy sebagai pembeli dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1998/Putat Jaya atas nama Doktorandus THE TOMY, Surat Ukur tanggal 21-02-2001, No. 806/Puttat Jaya/2001 diberi tanda T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8 yang merupakan akta autentik;
3. Fotocopy Surat Ijin mendirikan Bangunan (IMB), Gambar Denah Bangunan bukti T.I-9, bukti T.I-10 yang juga yang merupakan akta autentik;
4. Fotocopy Surat Keterangan Kematian atas nama ASTUTIK, Surat Keterangan Warisan tanggal 08 September 2000 , bukti T.I-11, T.I-12;
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB atas nama Drs. THE TOMY, bukti T.I-13.A, T.I-13.B, T.I-14.A, T.I-14.B, T.I-15.A, T.I-15.B;
6. Fotocopy Surat Peringatan Somasi bukti T.I-16.A, T.I-16.B, T.I-17.A; T.I-17.B;
7. Fotocopy Tanda Terima lapor Nomor: TBL.B/043/XI/RES.1.2/2020/RESKRIM/SPKT Polrestabes Surabaya Surat Pemberitahuan dimulainya Penyidikan (SPDP), Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) T.I-18, T.I-19, T.I-20;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti yang diajukan Tergugat I, berupa sertipikat atas nama Tergugat I, di mana Sertipikat adalah merupakan bukti autentik,

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 73



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga nilainya mengikat ke dalam maupun ke luar, yang merupakan bukti terkuat kepemilikan hak atas tanah, bukti mana hanya dapat dilumpuhkan jika terbukti pembuatannya dilakukan dengan secara tidak benar, dikaitkan dengan Bukti T.I-5, T.I-6, T.I-7, T.I-8 yang juga merupakan akta autentik, dan keterangan saksi-saksi yang pada pokoknya menerangkan perikatan-perikatan berupa Akta Notaris tersebut telah dibuat oleh pihak Tergugat I dengan Tergugat II, III, IV dan V di hadapan Notaris dikaitkan dengan bukti tertulis lain yang diajukan Tergugat I dan bukti surat yang diajukan oleh pihak Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang satu dengan lainnya saling berkaitan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa untuk menjual, bukti TT.I-2, Sertifikat Hak milik (SHM) , bukti TT.I-3, Kartu Tanda Penduduk (KTP), bukti TT.1-4, TT.1-5, yang merupakan akta autentik;
2. Fotocopy Surat Keterangan Kematian, bukti TT.1-6, Surat Keterangan Warisan, bukti TT.1-7;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil bantahannya, Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut : Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 1998/Kelurahan Putat Jaya, atas nama Doktorandus THE TOMY, bukti T.T.II-1; Surat ukur Nomor tanggal 21-02-2001 Nomor : 806/2001, bukti T.T.II-2; Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 2 September 1998, bukti T.T.II-3; Surat Perintah Setor tanggal 17 September 2018 Nomor berkas permohonan 46935/2015, atas nama Pemohon : Drs. THE TOMY, bukti T.T.II-4; Surat Keterangan Warisan, tanggal 6 September 2000, bukti.T.T.II-5; Akta Cerai tanggal 27 Juni 2007 Nomor : 1097/AC/2007/PA/MS/SBY. Bukti T.T.II-6; Surat Pernyataan tidak memberikan atau menjanjikan sesuatu dalam bentuk apapun, tanggal 07-08-2015, atas nama Drs. THE TOMY, bukti T.I.II-7; Surat Pernyataan Keabsaan Dokumen tanggal 07-08-2015, atas nama Drs. THE TOMY, bukti T.I.II-8; Surat Kuasa Pengurusan Sertifikat tanggal 07-08-2015 atas nama Drs. THE TOMY ke atas nama SULADI, bukti T.T.II-9; Surat Pernyataan tidak dalam sengketa tanggal 07-08-2015 atas nama Drs. THE TOMY,

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 74



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.T.II-10; Surat Pernyataan Penguasaan fisik tanah dan bangunan tanggal 07-08-2015 atas nama Drs. THE TOMY, bukti T.T.II-11; Surat Setoran Pajak Daerah – Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) tanggal 06 Agustus 2015 atas nama Drs. THE TOMY, bukti T.T.II-12; Surat setoran Pajak (SSP) tanggal 06 Agustus 2015 atas nama NURUL HUDA, bukti T.T.II-13; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 02-10-2012 Nomor: 03, bukti T.T.II-14; Akta untuk menjual tanggal 02-10-2012 Nomor : 04, bukti T.T.II-15; Akta Jual Beli tanggal 07-08-2015 No : 53/2015, bukti T.T.II-16 yang kesemuanya merupakan alat kelengkapan berkas pengurusan balik nama sertifikat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1870 KUHPer atau 165 HIR, 285 RBg. suatu akte autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, sehingga nilainya mengikat ke dalam maupun ke luar, bukti mana ternyata terbukti pembuatannya dilakukan dengan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang mendasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I, dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah dapat membuktikan dali-dalil sangkalannya bahwa yang dilakukan **Tergugat II, III, IV dan V yang telah melakukan jual beli rumah atas tanah SHM nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup> dengan Tergugat I adalah perbuatan yang telah mengikuti prosedur hukum**, sehingga seluruh proses jual beli objek sengketa tersebut telah dilakukan dengan benar, berdasarkan dokumen yang benar, dilakukan oleh pihak yang benar di hadapan pejabat yang berwenang, dengan dicatatkan dalam akta yang bersifat autentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Penggugat telah gagal membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan **Tergugat II, III, IV dan V yang telah melakukan jual beli rumah atas tanah SHM nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup> dengan Tergugat I, sebaliknya Tergugat I, dan Turut Tergugat I dan II telah dapat membuktikan dali-dalil sangkalannya bahwa yang dilakukan **Tergugat II, III, IV dan V yang telah melakukan jual beli rumah atas****

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 75



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah SHM nomor 1998, Surat Ukur Nomor 806/ Putat Jaya/ 2001 tanggal 21 Februari 2001 luas 214 m<sup>2</sup> dengan Tergugat I adalah perbuatan yang telah mengikuti prosedur hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan tidak dapat dibuktikan, maka seluruh **gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya maka eksepsi Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka berkaitan dengan pembayaran biaya perkara yang timbul, oleh karena Penggugat berada di pihak yang dikalahkan, maka seluruhnya harus dibebankan kepada Penggugat tersebut;

Memperhatikan, Pasal 1365 KUHPer, 163 HIR segala peraturan lain yang terkait;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.275.000,-(dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari: Kamis, tanggal : **29 Juli 2021**, oleh kami : **Widiarso, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Gunawan Tri Budiono, S.H.**, dan **R. Mohammad Fadjarisman, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: Kamis, tanggal : **05 Agustus 2021**, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **Suwarningsih, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, IV, V, Kuasa Turut Tergugat I dan tanpa dihadiri Kuasa Turut Tergugat II;

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 76



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

**Gunawan Tri Budiono, S.H.**

**Widiarso, S.H., M.H.**

**R. Mohammad Fadjarisman, S.H.,M.H.**

Panitera Pengganti,

**Suwarningsih, S.H., M.Hum.**

## Perincian Biaya :

- Biaya Pendaftaran..Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 85.000,-
- Biaya Panggilan ..Rp. 1.450.000,-
- Biaya PNBPN Panggilan.....Rp. 90.000,-
- Biaya Panggilan setempat Rp. 600.000,-
- Materai Rp. 10.000,-
- Redaksi Rp. 10.000,-

**Jumlah.....Rp. 2.275.000,-**

**(dua juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**

Putusan Nomor 89/Pdt.G/2021/PN Sby. Hal. 77