



**PUTUSAN**

NOMOR 27 / PDT / 2021 / PT SBY

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**IMAWAN BUDI**, pekerjaan swasta, beralamat Di Jalan Kembang Jepun Nomor 5 RT 007 RW 005 Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SUSILO, S.H.,M.H.**, Advokat pada Kantor Advokat "SUSILO, S.H.,M.H. & Rekan", beralamat kantor di Jalan Tenggilis Lama III-B/47 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2014, semula **Penggugat**, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding**;

**M e l a w a n**

**1. Ir. ERIK SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Pyrus Blok C VIP-1, RT 019 RW 010 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr Yulianto, S.H.M.H dan Yohan Afeanto S.H. M.H. Advokat pada kantor YLT & PARTNAERS beralamat di Pakuwon Indah, AB 11-8 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Januari 2015, semula **Tergugat I**, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I**;

**2. PT BANK PERMATA Tbk. CABANG SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Tunjungan Nomor 52 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr Yulianto, S.H.M.H dan Yohan Afeanto, S.H. Advokat pada kantor YLT & PARTNAERS beralamat di Pakuwon Indah, AB 11-8

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juni 2015, semula **Tergugat II**, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II**;

**3. SRI WAHYU JATMIKOWATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Nomor 50 Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada kepada Dr Yulianto, S.H.M.H dan Yohan Affeanto S.H. M.H.Advokat pada kantor YLT & PARTNAERS beralamat di Pakuwon Indah, AB 11-8 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Agustus 2015, semula **Turut Tergugat I**, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**;

**4. SITI ANGGRAENIE HAPSARI, S.H.**, Notaris dan PPAT di Surabaya, berkedudukan di Rukan Graha Asri Blok RK-28, Jalan Ngagel 179-183 Surabaya (samping Hotel Novotel) Kota Surabaya, semula **Turut Tergugat II**, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 12 Januari 2021 Nomor 430/PDT/2020/PT SBY tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 430 / PDT / 2020 / PT SBY dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Mei 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 28 Mei 2014 dalam Register Nomor 430 / Pdt.G / 2014 / PN.Sby, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai



berikut:

1.-----B

ahwa, pada tanggal **21 Mei 2014** Penggugat telah mendapat Surat tegoran dari Tergugat II berkaitan dengan permohonan Eksekusi atas obyek Jaminan sebagaimana tersebut didalam Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2075/2011 tanggal 25 April 2011 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 094/2011 tanggal 25 Maret 2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2249/2011 tanggal 02 Mei 2011 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 074/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat II** (Siti Anggraenie Hapsari, SH Notaris/PPAT di Surabaya), sebagaimana **Relaas Panggilan aanmaning No.21/Eks.SHT/2014/PN.Sby tanggal 21 Mei 2014;**

2.-----B

ahwa, sebelumnya antara **Penggugat dengan Tergugat II** telah mengadakan perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) perjanjian mana di bawah Nomor 07 tanggal 07 Maret 2011 dibuat dihadapan **Turut Tergugat II** (SITI ANGGRAENIE HAPSARI, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya);

3. Bahwa, untuk menjamin pembayaran kembali seluruh fasilitas berdasarkan perjanjian dengan lunas dan penuh sebagaimana perjanjian Nomor 07 tanggal 07 Maret 2011 dibuat dihadapan **Turut Tergugat II** tersebut di atas, maka Penggugat memberikan jaminan barang miliknya kepada Tergugat II berupa:

3.1.-----S

ebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipkat Hak Milik Nomor 331/Kelurahan Greges seluas 4.800 M<sup>2</sup> Gambar Situasi Nomor 2874/1998 tanggal 21-06-1988 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Agraria (Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 23-06-1988 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Greges, setempat dikenal dengan Jalan Margomulyo 66 Kavling 6;

3.3.-----Sebi

dang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Hak Milik Nomor:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

224/Kelurahan Pradahkalikendal seluas 405 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2403A/S/1990 tanggal 01-08-1990 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05588 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 08-04-1991 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Karangpilang, Kelurahan Pradahkalikendal, setempat dikenal dengan Jalan Raya Darmo Permai III / 56;

3.4.-----Sebi  
dang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Hak Guna Bangunan Nomor 1961/Kelurahan Bongkaran seluas 84 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 697/Bongkaran/2006 tanggal 19-07-2006 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.12.01.02531 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 19-09-2006 dan berakhir haknya pada tanggal 03-09-2026 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Kelurahan Bongkaran, setempat dikenal dengan Jalan Kembang Jepun 05;

3.5. Jaminan Fiducia kepada Tergugat II atas Stock Barang / Inventory milik Penggugat, berupa : stock barang / Inventory sebagaimana tersebut didalam daftar, masing-masing :

3.4.1. Daftar yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tanggal 01-03-2011 senilai Rp2.104.050.000,00 (dua milyar seratus empat juta limapuluh ribu rupiah);

3.4.2. Daftar yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tanggal 01-03-2011 senilai Rp1.743.400.000,00 (satu milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

3.4.3. Daftar yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tanggal 01-03-2011 senilai Rp3.524.932.700,00 (tiga milyar lima ratus dua puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);

4.-----Bah  
wa, akan tetapi **Tergugat I** telah melakukan penjualan atas Barang Jaminan Milik Penggugat dimana **Tergugat I selaku Penjual juga selaku Pembeli** atas

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 331 / Kelurahan Greges seluas 4.800 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2874/1998 tanggal 21-06-1988 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Agraria (Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 23-06-1988 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Greges, setempat dikenal dengan Jalan Margomulyo 66 Kaveling 6 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 632/2012 dibuat dihadapan **Turut Tergugat I** (SRI WAHYU JATMIKOWATI, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan), yang jelas-jelas barang tersebut telah dijamin pada **Tergugat II** sebagaimana tersebut di dalam perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) di bawah Nomor 07 tanggal 07 Maret 2011 dibuat dihadapan **Turut Tergugat II** (SITI ANGGRAENIE HAPSARI, Sarjana Hukum Notaris di Surabaya) di mana penjualan tersebut tanpa melalui procedure lelang, sebagaimana dimaksud pasal 6 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH yang menyatakan : "**Apabila debitor ciderajangi, pemegang Hak Tanggungan pertamamempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut**";

5.-----Bahwa, dengan adanya penjualan salah satu Barang Jaminan Milik Penggugat sebagaimana posita butir 4 (empat) di atas yang dilakukan oleh Tergugat I, yang mana penjualan atas barang Jaminan tersebut setidaknya bertujuan untuk pelunasan **hutang Penggugat pada Tergugat II** dan Barang-barang jaminan lainnya yang berada pada **Tergugat II** agar segera diserahkan kembali kepada **Penggugat** beserta **kelebihan harga penjualan** atas sebidang tanah tersebut, akan tetapi Tergugat II tidak melaksanakannya;

6.-----Bahwa, dengan demikian penjualan atas Barang Jaminan Milik Penggugat sebagaimana tersebut di atas tanpa melalui Prosedur Lelang merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Melawan Hukum, yang berakibat Batal atau tidak Sahnya penjualan barang jaminan yang dilakukan oleh **Tergugat I** tersebut;

7. Bahwa, sesuai dengan perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) perjanjian mana dibawah Nomor 07 tanggal 07 Maret 2011 dibuat dihadapan **Turut Tergugat II**, dengan barang Jaminan sebagaimana tersebut di dalam posita butir 3 (tiga) di atas, yang salah satu barang Jaminan telah dijual oleh **Tergugat I**, ternyata **Tergugat II** mengajukan permohonan Eksekusi atas barang jaminan yang lainnya melalui Pengadilan Negeri Surabaya sebagaimana **Relaas Panggilan aanmaning No.21/Eks.SHT/2014/PN.Sby. tanggal 21 Mei 2014** yakni atas:

7.1. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2075/2011 tanggal 25 April 2011 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 094/2011 tanggal 25 Maret 2011 dan;

7.2. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2249/2011 tanggal 02 Mei 2011 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 074/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat II** yang berkaitan dengan:

- Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 224/Kelurahan Pradahkalikendal seluas 405 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2403A/S/1990 tanggal 01-08-1990 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 05588 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 08-04-1991 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Karangpilang, Kelurahan Pradahkalikendal, setempat dikenal dengan Jalan Raya Darmo Permai III/56 dan:
- Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1961/Kelurahan Bongkaran seluas 84 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 697/Bongkaran/2006 tanggal 19-07-2006 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.12.01.02531 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 19-09-2006 dan

Halaman 6 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berakhir haknya pada tanggal 03-09-2026 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Kelurahan Bongkaran, setempat dikenal dengan Jalan Kembang Jepun 05;

Padahal : dengan adanya penjualan Barang Jaminan Milik Penggugat yang dilakukan oleh **Tergugat I** sebagai pihak penjual dan sekaligus pembelinya atas Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor : 331/Kelurahan Greges seluas 4.800 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor : 2874/1998 tanggal 21-06-1988 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Agraria (Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 23-06-1988 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Greges, setempat dikenal dengan Jalan Margomulyo 66 Kavling 6, tanpa Prosedure Lelang, setidaknya penjualan atas barang jaminan tersebut dengan Harga yang umum adalah sebesar **Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar)**, dengan harga jual sebesar **Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar)** setidaknya Hutang **Penggugat pada Tergugat II telah Lunas** dan kelebihanannya setelah dipotong Hutang Penggugat pada Tergugat II seharusnya diserahkan pada Penggugat beserta Barang Jaminan Lainnya;

8.----- Bahwa, dengan demikian permohonan Eksekusi yang dimohonkan oleh **Tergugat II** atas barang Jaminan Milik Penggugat yang sudah tidak mengikat lagi pada Tergugat II dikarenakan adanya Penjualan Barang Jaminan milik Penggugat sebagaimana tersebut pada Posita butir 4 (empat) di atas, setidaknya penjualan tersebut bertujuan guna pelunasan hutang penggugat pada Tergugat II, maka permohonan Eksekusi sebagaimana tersebut didalam **Relaas Panggilan aanmaning No.21/Eks.SHT/2014/PN.Sby. tanggal 21 Mei 2014**, adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;

9. Bahwa, dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti beritikad tidak baik, karena:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I bukan Pihak yang berhak untuk menjual Barang Jaminan Milik Penggugat dan Tergugat I Tidak menerangkan adanya harga yang layak atas obyek Jaminan yang dijualnya;
- Tergugat II Tidak melakukan penjualan melalui lelang dihadapan Umum sebagaimana dimaksud oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan tidak memberikan pemberitahuan kepada Penggugat dalam bentuk apapun atas penjualan Barang Jaminan tersebut;

Sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang demikian merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;

10.-----Bahwa, dari fakta hukum terurai di atas, maka penjualan atas barang jaminan milik Penggugat sebagaimana Posita Butir 4 (empat) tanpa prosedur yang benar dan permohonan Eksekusi atas barang Jaminan yang lain milik Penggugat sebagaimana tersebut di dalam **Relaas Panggilan aanmaning No.21/ Eks.SHT/2014/PN.Sby. tanggal 21 Mei 2014** adalah merupakan serangkaian yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum, karena telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPerdara;

11. Bahwa, dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat berhak menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga kepadanya, berupa:

## Kerugian Materiil:

Penggugat mengalami kerugian, akibat tidak dapat menikmati sisa hasil penjualan atas obyek Jaminan yang dijual oleh **Tergugat I** dengan harga umum melalui Lelang jika benar-benar Penggugat Wanprestasi, hal ini guna pelunasan Hutangnya pada **Tergugat II** agar dengan harga umum Yakni **sebesar Rp20.000.000.000,00** dikurangi sisa hutang Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp7.406.208.566,00 (tujuh milyar empat ratus enam juta dua ratus delapan ribu lima ratus enam puluh enam rupiah) sehingga ada kelebihan dari hasil penjualan barang jaminan milik Penggugat tersebut setidaknya ada kelebihan **Rp12.500.000.000,00** (dua belas milyar lima ratus juta rupiah);





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Kerugian Immateriil:

Penggugat mengalami kerugian, secara pribadi dan keluarga telah menjadi korban **Tergugat I dan Tergugat II**, dengan adanya **Relaas Panggilan aanmaning No.21/Eks.SHT/2014/PN.Sby. tanggal 21 Mei 2014**, yang mempermalukan baik Peggugat maupun keluarganya, jika dikonversi dengan uang, maka kerugian Immateriil tersebut adalah setara dengan **Rp1.000.000.000,00** (satu Milyard rupiah);

12. Bahwa, untuk kerugian tersebut di atas, wajar Peggugat meminta bunga

sebesar 1% (satu persen) untuk setiap bulan secara tanggungrenteng, yang dihitung mulai sejak gugatan ini dimajukan sampai Tergugat I dan Tergugat II membayaran kerugian kepada penggugat;

13. Bahwa, untuk menjamin terpenuhi tuntutan Peggugat tersebut, dipandang cukup alasan mohon agar diadakan penyitaan pendahuluan (CB) terhadap barang-barang milik Peggugat yang berada pada **Tergugat I dan Tergugat II** yakni:

13.1.-----Sebi  
dang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Kelurahan Greges seluas 4.800 M2 Gambar situasi Nomor 2874/1998 tanggal 21-06-1988 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Agraria (Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 23-06-1988 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Peggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Greges, setempat dikenal dengan Jalan Margomulyo 66 Kaveling 6;

13.2.-----Sebi  
dang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 224/Kelurahan Pradahkalikendal seluas 405 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2403A/S/1990 tanggal 01-08-1990 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 05588 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 08-04-1991 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Peggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya,

Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Karangpilang, Kelurahan Pradahkalikendal, setempat dikenal dengan Jalan Raya Darmo Permai III/56;

13.3.-----Sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1961/Kelurahan Bongkaran seluas 84 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor : 697/Bongkaran/2006 tanggal 19-07-2006 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.12.01.02531 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 19-09-2006 dan berakhir haknya pada tanggal 03-09-2026 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Kelurahan Bongkaran, setempat dikenal dengan Jalan Kembang Jepun 05;

13.4. Jaminan Fiducia kepada Tergugat II atas Stock Barang / Inventory milik Penggugat, berupa : stock barang / Inventory sebagaimana tersebut di dalam daftar, masing-masing:

13.4.1. Daftar yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tanggal 01-03-2011 senilai Rp2.104.050.000,00 (dua milyar seratus empat juta limapuluh ribu rupiah);

13.4.2. Daftar yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tanggal 01-03-2011 senilai Rp1.743.400.000,00 (satu milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

13.4.3. Daftar yang dibuat di bawah tangan bermeterai cukup tanggal 01-03-2011 senilai Rp3.524.932.700,00 (tiga milyar lima ratus dua puluh empat juta sembilan ratus tiga puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);

14. Bahwa, karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sesuai dengan ketentuan pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta, meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutuskan:

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMAIR:

1.-----M

engabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

2.-----M

enyatakan sah dan berharga terhadap penyitaan pendahuluan (CB) yang diperintahkan;

3. Menyatakan perbuatan **Tergugat I dan Tergugat II** adalah **melawan hukum**;

4.-----M

enyatakan Akta Jual Beli Nomor 632/2012 dibuat dihadapan **Turut Tergugat I** (SRI WAHYU JATMIKOWATI, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan) selaku Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) di Surabaya berkaitan dengan Jual Beli atas Barang Jaminan Berupa : Sebidang tanah Hak Milik Nomor 331/Kelurahan Greges seluas 4.800 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2874/1998 tanggal 21-06-1988 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Agraria ( Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 23-06-1988 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI**, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Greges, setempat dikenal dengan Jalan Margomulyo 66 Kaveling 6, **Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat**;

5. Menyatakan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2075/2011 tanggal 25 April 2011 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 094/2011 tanggal 25 Maret 2011 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2249/2011 tanggal 02 Mei 2011 beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 074/2011 tanggal 17 Maret 2011 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat II** (Siti Anggraenie Hapsari, S.H., Notaris / PPAT di Surabaya) **Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum yang mengikat**;

6. Menghukum **TERGUGAT II** dengan segera menyerahkan:

•-----S

ertipikat Hak Milik Nomor 224/Kelurahan pradahalikendal seluas 405 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2403A/S/1990 tanggal 01-08-1990 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 05588 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 08-04-1991 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di

Halaman 11 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Karangpilang, Kelurahan Pradahkalikendal, setempat dikenal dengan Jalan Raya Darmo Permai III / 56 ;

•-----S  
ertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1961/Kelurahan Bongkaran seluas 84 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 697/Bongkaran/2006 tanggal 19-07-2006 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.12.01.02531 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 19-09-2006 dan berakhir haknya pada tanggal 03-09-2026 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Kelurahan Bongkaran, setempat dikenal dengan Jalan Kembang Jepun 05, serta :

•-----J  
aminan Fiducia berupa Stock Barang/Inventory kepada Penggugat ;

7. Memerintahkan **TERGUGAT I, TERGUGAT II** atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan "**obyek Jaminan**" yakni:

0•-----Sebi  
dang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 224/Kelurahan pradahkalikendal seluas 405 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor 2403A/S/1990 tanggal 01-08-1990 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 05588 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 08-04-1991 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Karangpilang, Kelurahan Pradahkalikendal, setempat dikenal dengan Jalan Raya Darmo Permai III / 56;

1•-----Sebi  
dang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1961/Kelurahan Bongkaran seluas 84 M<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 697/Bongkaran/2006 tanggal 19-07-2006 Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 12.01.12.01.02531 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Surabaya pada tanggal 19-09-2006 dan berakhir haknya pada tanggal 03-09-2026 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Pabean Cantikan, Kelurahan Bongkaran, setempat dikenal dengan Jalan Kembang Jepun 05, serta :

2.-----Sebi  
dang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 331/Kelurahan Greges seluas 4.800 M<sup>2</sup> Gambar situasi Nomor : 2874/1998 tanggal 21-06-1988 Sertipikat (buku tanah) dikeluarkan pertama kali oleh Kantor Agraria (Kantor Pertanahan Kota Surabaya) pada tanggal 23-06-1988 tertulis atas nama **IMAWAN BUDI** (Penggugat), terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Greges, setempat dikenal dengan Jalan Margomulyo 66 Kavling 6;

8.-----Men  
ghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar ganti-kerugian, **Materiil** sebesar **Rp12.500.000.000,00** (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;

9.-----M  
enghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar bunga kepada Penggugat sebesar 1% (satu persen) untuk setiap bulannya dari **Rp12.500.000.000,00** (dua belas milyar lima ratus juta rupiah) yang dihitung mulai gugatan dimajukan sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II melunasi seluruh kewajibannya kepada Penggugat;

10.-----M  
enghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar ganti-kerugian, **Imateriil** sebesar **Rp1.000.000.000,00** (satu milyar rupiah) kepada penggugat dengan seketika dan sekaligus;

11.-----M  
enghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12.-----M

enghukum **Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** untuk tunduk pada isi putusan pengadilan;

13.-----M

enghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

14.-----M

enyatakan Putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun banding, kasasi ataupun verzet;

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain :

**SUBSIDIAIR** : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 27 Oktober 2014 Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.201.000,00 ( satu juta dua ratus satu ribu rupiah ) ;

Menimbang bahwa kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding dengan akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding pada tanggal 10 Nopember 2014 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Oktober 2014 Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby tersebut;

Menimbang bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I dengan relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 7 Desember 2020, kepada Terbanding II dengan relass tnggal 19 Januari 2019, kepada Turut Terbanding I dengan relass tanggl 24 Desember 2014 dan kepada Turut Terbanding II dengan relass tanggal 20 Pebruari 2015 yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding dari Pembanding tersebut;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Pembanding telah mengajukan memori banding tanggal 31 Maret 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Maret 2015 dan adanya memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I pada tanggal 25 Juni 2015, kepada Terbanding II, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II masing-masing dengan relas tanggal 10 Juni 2015;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 1 Juli 2015, adanya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding, Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II pada tanggal 27 Agustus 2015, kepada Terbanding II pada tanggal 5 Oktober 2015;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Terbanding II telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25 Juni 2015, adanya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding pada tanggal 6 Juli 2015, kepada Terbanding I tanggal 23 Nopember 2015, kepada Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II tanggal 6 Juli 2015

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Agustus 2015, adanya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding dan Turut Terbanding II pada tanggal 30 September 2015, kepada Terbanding I dan Terbanding II tanggal 5 Oktober 2015;

Menimbang bahwa kepada Pembanding telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas, dengan risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara tanggal 30 Maret 2015 telah memberitahukan dengan resmi kepada Pembanding kesempatan mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 hari setelah pemberitahuan tersebut;

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kepada Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding II telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas, dengan risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara tanggal 10 Maret 2015 telah diberitahukan dengan resmi kesempatan mempelajari berkas dalam tenggang waktu 14 hari setelah pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Terbanding/Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagai dasar dan alasan menyangkal dalil gugatan dari Pembanding;
2. Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Permbanding ;
3. Bahwa sehubungan dengan tidak satupun alat bukti tertulis yang menunjukkan adanya kebenaran melakukan penjudana barang Jaminan Milik Penggugat/Pembanding "Obyek Sengketa" sehingga dengan demikian Para Tergugat/Para Terbanding patut layak dihukum ;

Menimbang bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding I /Tergugat I menolak dengan keras dan tegas atas seluruh dalil-dalil dari memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat sepanjang yang bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang terjadi;
2. Bahwa adalah tepat dan benar apa yang telah diputusan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby tanggal 27 Oktober 2014;
3. Bahwa sudah benar dan tepat pertimbangan hukum Judex Factie sebagaimana dalam putusan perkara a quo ;

Halaman 16 dari 19 Putusan Nomor 27/PDT/2021/PT SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II /Tergugat II menolak dengan keras dan tegas atas seluruh dalil-dalil dari memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat sepanjang yang bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang terjadi;
2. Bahwa adalah tepat dan benar apa yang telah diputusan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby tanggal 27 Oktober 2014;
3. Bahwa oleh karena itu tidak tepat dan tidak benar dalil Pembanding/Penggugat dalam Keberata Pertama dan Keberatan Kedua;

Menimbang bahwa kontra memori banding Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding II /Tergugat II menolak dengan keras dan tegas atas seluruh dalil-dalil dari memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat sepanjang yang bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang terjadi;
2. Bahwa adalah tepat dan benar apa yang telah diputusan oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby tanggal 27 Oktober 2014;
3. Bahwa sudah benar dan tepat pertimbangan hukum Judex Factie sebagaimana dalam putusan perkara a quo ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat – surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya 27 Oktober 2014 Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby , memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat , kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, kontra memori banding Terbanding II semula Tergugat II dan kontra memori banding Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding telah dijawab dan dibantah dalam kontra memori banding Terbanding I, Terbanding II dan Turut Terbanding I, memori banding Pembanding tersebut tidak perlu dipertimbangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi karena merupakan pengulangan mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Oktober 2014 Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang – Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang – undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 27 Oktober 2014 Nomor 430/Pdt.G/2014/PN Sby yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : **Jum'at** tanggal **19 Februari 2021** yang terdiri dari SAURASI SILALAH, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H. dan H. MULYANI, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh SUPARMAN, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ACHMAD SUBAIDI., SH.MH

SAURASI SILALAH. SH. MH.

H. MULYANI.,SH. MH.

PANITERA PENGGANTI

SUPARMAN, S.H.,M.H.

#### 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)