



PUTUSAN
Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Erni Layli Rosyadah, perempuan, lahir di Lamongan 15 Agustus 1994, agama Islam, bertempat tinggal di Perumahan Griya Savira Regency kavling 39-40, RT/RW 005/001, Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Anan Husaini, S.H.**, advokat yang berkantor di Jl. Mastrip, Gg. Kelapa Gading, No. 29, Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dengan register Nomor: 35/SKK/03/2023/PN.Pbl, tanggal 29 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Iwan Junaydi**, laki-laki, lahir pada tanggal 01 Desember 1980, karyawan swasta, dahulu bertempat tinggal di jalan Mastrip Gang Kelapa Sawit, RT/RW 003/004, Kelurahan Jrebeng Wetan, Kecamatan Kedopok, Kota Probolinggo, sekarang di jalan Mastrip Gang Airlangga, RT/RW 001/002, Kelurahan Wonoasih, Kecamatan Wonoasih, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai Direktur Utama PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 1**;
2. **Sunanto**, laki-laki, lahir pada tanggal 9 Oktober 1981, wiraswasta, bertempat tinggal di jalan KH. Assulthon, RT/RW 006/005, Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai Direktur Utama PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 2**;
3. **Boeang**, laki-laki, lahir pada tanggal 12 Maret 1951, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan Mastrip Gang Airlangga, RT/RW 001/002, Kelurahan Wonoasih, Kecamatan Wonoasih, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 3**;

4. **Juwariyah**, perempuan, lahir pada tanggal 15 Juni 1976, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di jalan Indragiri, RT/RW 007/013, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 4**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang, beralamat di Jl. Ade Irma Suryani No. 2 – 4 Kauman, Klojen, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., selaku Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk., yang selanjutnya memberi kuasa kepada Junaedi, S.H., M.E., Dkk., masing-masing Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 12 April 2023 dan Surat Tugas tanggal 5 April 2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 29 Maret 2023 dalam Register Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Pbl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat yaitu Erni Layli Rosyadah adalah pemilik tanah kavling No. 39 dan No. 40 di Perumahan Griya Savira Regency, terletak di Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, yang dibeli lunas pada tahun 2018 dari PT. Sinar Sidodadi Makmur dalam hal ini diwakili oleh Para Tergugat. Adapun luas dan harga tanahnya adalah untuk kavling No. 39 seluas ± 72 M2, dengan ukuran panjang 6 m2 lebar 12 m2 seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan untuk Kavling No. 40 seluas ± 72 M2 dengan ukuran panjang 6 m2 lebar 12 m2 seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah).



2. Bahwa atas pembelian tanah kavling No. 39 dan No. 40 di Perumahan Griya Savira Regency yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagai pembeli kepada Para Tergugat sebagai penjual sebagaimana tersebut diatas, telah dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli masing-masing No. 266 untuk kavling NO. 39 dan No. 229 untuk kavling No. 40, dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT bealamat di Jl. Panglima Sudirman No. 8 Kepanjen, Kabupaten Malang – Jawa Timur. Selanjutnya Penggugat langsung menguasai dan atau menempati 2 tanah kavling yang dibelinya, kemudian dibangun rumah tembok diatas tanah 2 kavling tersebut secara bertahap dan setelah selesai ditempati oleh Penggugat dan keluarganya sampai sekarang.

3. Bahwa dari Akta perjanjian ikatan jual beli No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT tersebut diatas, dapat diketahui untuk jual beli tanah kavling No. 39 dan No. 40 adalah sama tanggal pelaksanaannya yaitu tanggal 31 Mei 2018, namun untuk tanah kavling No. 40 tertulis tanggal 31 Agustus 2018 (namun dalam sampul tertulis 31 Mei 2018). Disebutkan juga Penggugat sebagai pembeli dan sebagai penjualnya adalah Para Tergugat yaitu saudara Iwan Junaydi (Tergugat 1), Sunanto (Tergugat 2), Boeang (Tergugat 3), Juwariyah (Tergugat 4) atau Para Tergugat, yang dalam hal ini mewakili sebagai sebagai Direktur dan Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur). Adapun untuk harganya adalah sama untuk kavling No. 39 dan No. 40 yaitu Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Sedangkan untuk luas tanah kavling adalah juga sama baik kavling No. 39 dan No. 40 yaitu seluas 72 M2 atau jumlah semuanya 144 M2, yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan dari SHM No. 114, luas 4.342 M2 atas nama Ny. ALWI.

4. Bahwa tanah kavling No. 39 dan tanah kavling No. 40 yang dibeli oleh Penggugat kepada Para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan No. 229 yang dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT bealamat di Jl. Panglima Sudirman No. 8 Kepanjen, Kabupaten Malang – Jawa Timur, batas-batsnya adalah sebagai berikut :

Kavling No. 39, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Perumahan

Timur : Kavling No. 40

Selatan Sawah : Sawah

Barat : Kavling No. 37-38

Disebut sebagai **obyek sengketa 1**.

Kavling No. 40, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Perumahan



Timur : Kavling No. 41

Selatan Sawah : Sawah

Barat : Kavling No. 39

Disebut sebagai **obyek sengketa 2**.

Selanjutnya keduanya disebut juga sebagai **Obyek Sengketa**.

5. Bahwa setelah dibuat dan ditanda tangannya Akta Perjanjian Ikatan Jual beli atas obyek sengketa Penggugat berharap akan segera dibuat akta jual belinya dan proses peralihan hak miliknya. Namun ternyata hal tersebut hanya harapan saja bagi Penggugat, karena Para Tergugat sama sekali tidak bergerak untuk menindak lanjuti ke tahap pembuatan Akta Jual Beli dan proses balik nama ke SHM atas nama Penggugat. Bahkan Penggugat sudah berkali-kali mengingatkan Para Tergugat khususnya Tergugat 1 baik lewat pertemuan maupun lewat WA namun jawabannya selalu sama yaitu tunggu dan sabar.
6. Bahwa Penggugat semakin menjadi khawatir dan takut jika proses jual beli atas obyek sengketa tersebut akan menjadi tidak jelas dan atau ada masalah dari pihak penjual atau Para Tergugat, karena Penggugat membeli obyek sengketa tersebut dengan membayar lunas semuanya dan sudah berjalan sekitar 5 tahun namun proses pembuatan surat-suratnya dan atau dokumennya yaitu Akta Jual Beli dan balik nama SHM ke atas nama Penggugat masih belum selesai-selesai dan tidak ada perkembangannya.
7. Bahwa kekhawatiran dan ketakutan Penggugat atas tidak selesainya pembuatan akta jual beli dan balik nama SHM obyek sengketa ke atas nama Penggugat ternyata terbukti, karena pada tahun 2020 Penggugat mendapat informasi dari Tergugat 1 dan 2 kalau SHM induk atas obyek sengketa yaitu SHM No. 114, luas 4.342 m2 atas nama Ny. ALWI ada di Bank BTN Cabang Malang digunakan sebagai jaminan hutang oleh Para Tergugat. Dan Penggugat menjadi tambah kaget lagi karena Tergugat 1 memberitahu kepada Penggugat kalau obyek sengketa ingin segera diproses akta jual beli dan balik nama SHM nya maka harus menebus di Bank BTN Cabang Malang dengan uang sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu) untuk 1 (satu) kavling.
Perbuatan Para Tergugat menjaminkan SHM No. 114, luas 4.342 m2 atas nama Ny. ALWI ke Bank BTN Cabang Malang adalah melanggar isi perjanjian ikatan jual beli No. 265 dan No. 229 khususnya pada pasal 3 dan pasal 6 yang isinya : Pihak kesatu (Penjual/Para Tergugat) menjamin, bahwa tanah dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam diatasnya tersebut adalah haknya, tidak dijaminakan secara bagaimanapun dan tidak diberati dengan beban-beban apapun, ... dst (pasal 3) dan Pihak kesatu berjanji dan karenanya mengikat dirinya selama jual beli tanah dan segala sesuatu yang



- berdiri serta tertanam diatasnya tersebut belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminkan secara bagaimanapun ... dst (pasal 6).
8. Bahwa selanjutnya Para Tergugat melalui Tergugat 1 menyampaikan kepada Penggugat, bahwa oleh karena Tergugat 1 masih belum ada dana untuk menebus maka Penggugat saja dulu yang menebus dan nanti dananya akan diganti oleh Para Tergugat kalau dananya sudah ada (Para Tergugat tidak bisa memastikan kapan ada dananya) Penggugat secara tegas keberatan dan menolak apa yang disampaikan oleh Tergugat 1, karena disamping itu bukan urusan Penggugat, juga hal tersebut merupakan kesalahan Para Tergugat dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Para Tergugat.
 9. Bahwa sejak itu Para Tergugat sudah tidak ada itikad baik untuk mencari solusi atau upaya penyelesaian atas pembuatan akta jual beli dan balik nama SHM atas obyek sengketa walaupun Penggugat sudah menanyakan berkali kali bahkan sudah menegur Para Tergugat untuk serius dalam menyelesaikannya. Penggugat juga menjadi tambah was-was atas sikap Para Tergugat tersebut, karena obyek sengketa sewaktu-waktu bisa saja diajukan lelang oleh Bank BTN Cabang Malang. Oleh karena itu pada sekitar awal bulan Maret 2023 Penggugat melalui kuasanya memberikan somasi kepada Para Tergugat untuk segera memproses pembuatan akta jual beli dan balik nama SHM atas obyek sengketa ke atas nama Penggugat dan pada tanggal 21 Maret 2023 Kuasa Penggugat bertemu secara langsung dengan Tergugat 1 untuk nysawarah membahas kelanjutan jual beli atas obyek sengketa. Hasil dari pertemuan tersebut tetap tidak ada hal yang bisa diharapkan kedepannya, karena Tergugat 1 tetap dengan usulan / tawaran yang dulu agar Penggugat menebus dulu nanti sekitar akhir tahun 2023 atau tahun 2024 uangnya sudah ada akan diganti dan untuk itu Tergugat siap apabila dibuatkan perjanjian tertulis ke Notaris dan atas usulan Tergugat 1 ini Penggugat tetap tidak mau.
 10. Bahwa dengan perbuatan Para Tergugat yang tidak ada itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yaitu memproses lebih lanjut jual beli atas obyek sengketa dari ikatan jual beli ke pembuatan Akta Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Balik Nama SHM obyek sengketa ke atas nama Penggugat, maka dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi dengan segala akibat hukumnya kepada Penggugat.
 11. Bahwa perbuatan cidera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam poin 11 diatas, yang sampai dengan saat gugatan ini dibuat telah berjalan sekitar 5 (enam) tahun, adalah sangat merugikan Penggugat. Sebab selama kurun waktu sekitar 6 (enam) tahun tersebut Penggugat merasa tidak tenang dan was-was karena SHM obyek



sengketa belum balik nama ke atas nama Penggugat serta tidak dapat memanfaatkan apa-apa karena SHM obyek sengketa belum beralih ke atas nama Penggugat.

12. Bahwa dengan demikian sebagai pembeli obyek sengketa yang telah membayar lunas sebagaimana diuraikan diatas, maka telah menjadi bukti yang kuat jika Penggugat merupakan seorang pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu wajib dilindungi secara hukum.
13. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan Para Tergugat tidak memiliki itikad baik dan Para Tergugat akan tetap ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan dalam perkara a quo yang telah berkakuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), oleh karena itu untuk menghindari agar putusan perkara a quo tidak sia-sia jika dimenangkan Penggugat, maka Penggugat mohon untuk isi putusan dalam perkara a quo dapat dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berharga serta dapat untuk dijadikan dasar sebagai bukti peralihan hak atas tanah serta dapat dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama obyek sengketa ke atas nama Erni Layli Rosyadah (Penggugat).
14. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik sudah berusaha menyelesaikannya permasalahan ini secara baik-baik dengan Para Tergugat sebagai penjual dan bahkan juga sudah di somasi, namun Para Tergugat tetap tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan, sehingga dengan terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Probolinggo, sesuai dengan isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan No. 229 pada pasal 11.
15. Bahwa ditariknya PT. Bank Tabungan Negera (BTN) Tbk. Cabang Malang sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah karena Sertipikat Hak Milik atas obyek sengketa yaitu SHM No. 114, luas 4.342 m² atas nama Ny. ALWI telah dijaminan oleh Para Tergugat ke Turut Tergugat, oleh karena itu agar PT. Bank Tabungan Negera (BTN) Tbk. Cabang Malang (Turut Tergugat) dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan apapun dalam perkara a quo.
16. Bahwa oleh karena gugatan ini dilandasi oleh bukti-bukti otentik yang kuat dan akurat, maka penggugat mohon dengan hormat agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada verset, banding ataupun kasasi.
17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Tergugat, maka sudah selayaknya apabila Para Tergugat juga dibebani dengan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika Tergugat terlambat / lalai dalam memproses Akta Jual Beli dan



balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo untuk berkenan menerima, memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas obyek sengketa 1 dan 2 atau obyek sengketa antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Para Tergugat sebagai penjual berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan No. 229 yang dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 8 Kepanjen, Kabupaten Malang – Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam posita No. 5 adalah sudah benar dan sah secara hukum.
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu wajib dilindungi secara hukum.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat kepada Penggugat dalam perkara a quo adalah merupakan perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi dengan segala akibat hukumnya kepada Penggugat.
6. Menghukum Para Tergugat untuk melanjutkan dan menyelesaikan proses jual beli atas obyek sengketa dengan Penggugat, sesuai proses dan prosedur yang benar berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hingga sampai melakukan balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat.
7. Menyatakan apabila Para Tergugat tidak tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, maka putusan perkara a quo dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berharga serta dapat dijadikan sebagai dasar untuk bukti peralihan hak atas tanah serta dapat dipergunakan untuk melakukan proses balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat di Kantor Kemetrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo.
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas apapun putusan dalam perkara a quo.
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dalam setiap harinya, apabila Tergugat terlambat/lalai dalam membayar atau melunasi



kekuarangan pembayaran atas obyek sengketa kepada Penggugat, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir dengan didampingi Kuasa Hukumnya, untuk Tergugat 1 hadir sendiri di persidangan, untuk Turut Tergugat dihadiri oleh Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat 2 dan Tergugat 3 tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 31 Maret 2023 dan 6 April 2023, dimana ketidakhadiran Tergugat 2 dan Tergugat 3 tersebut tidak disebabkan oleh sesuatu halangan atau alasan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan dalam perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat 2 dan Tergugat 3.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Probolinggo, sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dimana sebelum gugatan dibacakan, Penggugat menyatakan ada perbaikan gugatan yaitu mengenai pihak Tergugat 3 ternyata diketahui telah meninggal dunia, maka Penggugat menghapus pihak Tergugat 3 dalam gugatan awal yang bernama Boeang, sehingga gugatan Penggugat diperbaiki menjadi sebagai berikut:

Erni Layli Rosyadah, perempuan, lahir di Lamongan 15 Agustus 1994, agama Islam, bertempat tinggal di Perumahan Griya Savira Regency kavling 39-40, RT/RW 005/001, Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Anan Husaini, S.H.**, advokat yang berkantor di Jl. Mastrip, Gg. Kelapa Gading, No. 29, Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo dengan register Nomor: 35/SKK/03/2023/PN.Pbl, tanggal 29 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;



Lawan:

1. **Iwan Junaydi**, laki-laki, lahir pada tanggal 01 Desember 1980, karyawan swasta, dahulu bertempat tinggal di jalan Mastrip Gang Kelapa Sawit, RT/RW 003/004, Kelurahan Jrebeng Wetan, Kecamatan Kedopok, Kota Probolinggo, sekarang di jalan Mastrip Gang Airlangga, RT/RW 001/002, Kelurahan Wonoasih, Kecamatan Wonoasih, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai Direktur Utama PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 1**;

2. **Sunanto**, laki-laki, lahir pada tanggal 9 Oktober 1981, wiraswasta, bertempat tinggal di jalan KH. Assulthon, RT/RW 006/005, Kelurahan Triwung Kidul, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai Direktur Utama PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 2**;

3. **Juwariyah**, perempuan, lahir pada tanggal 15 Juni 1976, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di jalan Indragiri, RT/RW 007/013, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, dalam hal ini sebagai Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat 3**;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang, beralamat di Jl. Ade Irma Suryani No. 2 – 4 Kauman, Klojen, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., selaku Legal Division Head PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk., yang selanjutnya memberi kuasa kepada Junaedi, S.H., M.E., Dkk., masing-masing Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 12 April 2023 dan Surat Tugas tanggal 5 April 2023 selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**.

1. Bahwa Penggugat yaitu Erni Layli Rosyadah adalah pemilik tanah kavling No. 39 dan No. 40 di Perumahan Griya Savira Regency, terletak di Kelurahan Curahgrinting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, yang dibeli lunas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 2018 dari PT. Sinar Sidodadi Makmur dalam hal ini diwakili oleh Para Tergugat. Adapun luas dan harga tanahnya adalah untuk kavling No. 39 seluas ± 72 M2, dengan ukuran panjang 6 m2 lebar 12 m2 seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan untuk Kavling No. 40 seluas ± 72 M2 dengan ukuran panjang 6 m2 lebar 12 m2 seharga Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah);

2. Bahwa atas pembelian tanah kavling No. 39 dan No. 40 di Perumahan Griya Savira Regency yang telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagai pembeli kepada Para Tergugat sebagai penjual sebagaimana tersebut diatas, telah dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli masing-masing No. 266 untuk kavling NO. 39 dan No. 229 untuk kavling No. 40, dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT bealamat di Jl. Panglima Sudirman No. 8 Kepanjen, Kabupaten Malang – Jawa Timur. Selanjutnya Penggugat langsung menguasai dan atau menempati 2 tanah kavling yang dibelinya, kemudian dibangun rumah tembok diatas tanah 2 kavling tersebut secara bertahap dan setelah selesai ditempati oleh Penggugat dan keluarganya sampai sekarang;

3. Bahwa dari Akta perjanjian ikatan jual beli No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT tersebut diatas, dapat diketahui untuk jual beli tanah kavling No. 39 dan No. 40 adalah sama tanggal pelaksanaannya yaitu tanggal 31 Mei 2018, namun untuk tanah kavling No. 40 tertulis tanggal 31 Agustus 2018 (namun dalam sampul tertulis 31 Mei 2018). Disebutkan juga Penggugat sebagai pembeli dan sebagai penjualnya adalah yaitu saudara Iwan Junaydi (Tergugat 1), Sunanto (Tergugat 2) Boeang (meninggal dunia sebelum gugatan diajukan) dan Juwariyah (Tergugat 3) yang dalam hal ini mewakili sebagai Direktur dan Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur. Adapun untuk harganya adalah sama untuk kavling No. 39 dan No. 40 yaitu Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah). Sedangkan untuk luas tanah kavling adalah juga sama baik kavling No. 39 dan No. 40 yaitu seluas 72 M2 atau jumlah semuanya 144 M2, yang merupakan sebagian dari luas keseluruhan dari SHM No. 114, luas 4.342 M2 atas nama Ny. ALWI;

4. Bahwa tanah kavling No. 39 dan tanah kavling No. 40 yang dibeli oleh Penggugat kepada Para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan No. 229 yang dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT bealamat di Jl. Panglima Sudirman No. 8 Kepanjen, Kabupaten Malang – Jawa Timur, batas-batsnya adalah sebagai berikut :

Kavling No. 39, dengan batas-batas:

Utara : Jalan Perumahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Kavling No. 40

Selatan Sawah : Sawah

Barat : Kavling No. 37-38

Disebut sebagai obyek sengketa 1.

Kavling No. 40, dengan batas-batas :

Utara : Jalan Perumahan

Timur : Kavling No. 41

Selatan Sawah : Sawah

Barat : Kavling No. 39

Disebut sebagai obyek sengketa 2.

Selanjutnya keduanya disebut juga sebagai Obyek Sengketa.;

5. Bahwa setelah dibuat dan ditanda tangannya Akta Perjanjian Ikatan Jual beli atas obyek sengketa Penggugat berharap akan segera dibuat akta jual belinya dan proses peralihan hak miliknya. Namun ternyata hal tersebut hanya harapan saja bagi Penggugat, karena Para Tergugat sama sekali tidak bergerak untuk menindak lanjuti ke tahap pembuatan Akta Jual Beli dan proses balik nama ke SHM atas nama Penggugat. Bahkan Penggugat sudah berkali-kali mengingatkan Para Tergugat khususnya Tergugat 1 baik lewat pertemuan maupun lewat WA namun jawabannya selalu sama yaitu tunggu dan sabar;
 6. Bahwa Penggugat semakin menjadi khawatir dan takut jika proses jual beli atas obyek sengketa tersebut akan menjadi tidak jelas dan atau ada masalah dari pihak penjual atau Para Tergugat, karena Penggugat membeli obyek sengketa tersebut dengan membayar lunas semuanya dan sudah berjalan sekitar 5 tahun namun proses pembuatan surat-suratnya dan atau dokumennya yaitu Akta Jual Beli dan balik nama SHM ke atas nama Penggugat masih belum selesai-selesai dan tidak ada perkembangannya;
 7. Bahwa kekhawatiran dan ketakutan Penggugat atas tidak selesainya pembuatan akta jual beli dan balik nama SHM obyek sengketa ke atas nama Penggugat ternyata terbukti, karena pada tahun 2020 Penggugat mendapat informasi dari Tergugat 1 dan 2 kalau SHM induk atas obyek sengketa yaitu SHM No. 114, luas 4.342 m2 atas nama Ny. ALWI ada di Bank BTN Cabang Malang digunakan sebagai jaminan hutang oleh Para Tergugat. Dan Penggugat menjadi tambah kaget lagi karena Tergugat 1 memberitahu kepada Penggugat kalau obyek sengketa ingin segera diproses akta jual beli dan balik nama SHM nya maka harus menebus di Bank BTN Cabang Malang dengan uang sebesar Rp. 78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu) untuk 1 (satu) kavling;
- Perbuatan Para Tergugat menjaminkan SHM No. 114, luas 4.342 m2 atas nama Ny. ALWI ke Bank BTN Cabang Malang adalah melanggar isi perjanjian ikatan jual beli No. 265 dan No. 229 khususnya pada pasal 3 dan pasal 6 yang



isinya : Pihak kesatu (Penjual/Para Tergugat) menjamin, bahwa tanah dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam diatasnya tersebut adalah haknya, tidak dijaminakan secara bagaimanapun dan tidak diberati dengan beban-beban apapun, ... dst (pasal 3) dan Pihak kesatu berjanji dan karenanya mengikat dirinya selama jual beli tanah dan segala sesuatu yang berdiri serta tertanam diatasnya tersebut belum dilaksanakan, tidak akan menggadaikan atau menjaminakan secara bagaimanapun ... dst (pasal 6);

8. Bahwa selanjutnya Para Tergugat melalui Tergugat 1 menyampaikan kepada Penggugat, bahwa oleh karena Tergugat 1 masih belum ada dana untuk menebus maka Penggugat saja dulu yang menebus dan nanti dananya akan diganti oleh Para Tergugat kalau dananya sudah ada (Para Tergugat tidak bisa memastikan kapan ada dananya) Penggugat secara tegas keberatan dan menolak apa yang disampaikan oleh Tergugat 1, karena disamping itu bukan urusan Penggugat, juga hal tersebut merupakan kesalahan Para Tergugat dan menjadi tanggung jawab sepenuhnya Para Tergugat;
9. Bahwa sejak itu Para Tergugat sudah tidak ada itikad baik untuk mencari solusi atau upaya penyelesaian atas pembuatan akta jual beli dan balik nama SHM atas obyek sengketa walaupun Penggugat sudah menanyakan berkali kali bahkan sudah menegur Para Tergugat untuk serius dalam menyelesaikannya. Penggugat juga menjadi tambah was-was atas sikap Para Tergugat tersebut, karena obyek sengketa sewaktu-waktu bisa saja diajukan lelang oleh Bank BTN Cabang Malang. Oleh karena itu pada sekitar awal bulan Maret 2023 Penggugat melalui kuasanya memberikan somasi kepada Para Tergugat untuk segera memproses pembuatan akta jual beli dan balik nama SHM atas obyek sengketa ke atas nama Penggugat dan pada tanggal 21 Maret 2023 Kuasa Penggugat bertemu secara langsung dengan Tergugat 1 untuk nusyawarah membahas kelanjutan jual beli atas obyek sengketa. Hasil dari pertemuan tersebut tetap tidak ada hal yang bisa diharapkan kedepannya, karena Tergugat 1 tetap dengan usulan / tawaran yang dulu agar Penggugat menebus dulu nanti sekitar akhir tahun 2023 atau tahun 2024 uangnya sudah ada akan diganti dan untuk itu Tergugat siap apabila dibuatkan perjanjian tertulis ke Notaris dan atas usulan Tergugat 1 ini Penggugat tetap tidak mau;
10. Bahwa dengan perbuatan Para Tergugat yang tidak ada itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yaitu memproses lebih lanjut jual beli atas obyek sengketa dari ikatan jual beli ke pembuatan Akta Jual Beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Balik Nama SHM obyek sengketa ke atas nama Penggugat, maka dengan demikian Para Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi dengan segala akibat hukumnya kepada Penggugat;



11. Bahwa perbuatan cidera janji / wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan dalam poin 11 diatas, yang sampai dengan saat gugatan ini dibuat telah berjalan sekitar 5 (enam) tahun, adalah sangat merugikan Penggugat. Sebab selama kurun waktu sekitar 6 (enama) tahun tersebut Penggugat merasa tidak tenang dan was-was karena SHM obyek sengketa belum balik nama ke atas nama Penggugat serta tidak dapat memanfaatkan apa-apa karena SHM obyek sengketa belum beralih ke atas nama Penggugat;
12. Bahwa dengan demikian sebagai pembeli obyek sengketa yang telah membayar lunas sebagaimana diuraikan diatas, maka telah menjadi bukti yang kuat jika Penggugat merupakan seorang pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu wajib dilindungi secara hukum;
13. Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan Para Tergugat tidak memiliki itikad baik dan Para Tergugat akan tetap ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan dalam perkara a quo yang telah berkakuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), oleh karena itu untuk menghindari agar putusan perkara a quo tidak sia-sia jika dimenangkan Penggugat, maka Penggugat mohon untuk isi putusan dalam perkara a quo dapat dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berharga serta dapat untuk dijadikan dasar sebagai bukti peralihan hak atas tanah serta dapat dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama obyek sengketa ke atas nama Erni Layli Rosyadah (Penggugat);
14. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik sudah berusaha menyelesaikannya permasalahan ini secara baik-baik dengan Para Tergugat sebagai penjual dan bahkan juga sudah di somasi, namun Para Tergugat tetap tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan, sehingga dengan terpaksa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Probolinggo, sesuai dengan isi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan No. 229 pada pasal 11;
15. Bahwa ditariknya PT. Bank Tabungan Negera (BTN) Tbk. Cabang Malang sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo adalah karena Sertipikat Hak Milik atas obyek sengketa yaitu SHM No. 114, luas 4.342 m2 atas nama Ny. ALWI telah dijaminkan oleh Para Tergugat ke Turut Tergugat, oleh karena itu agar PT. Bank Tabungan Negera (BTN) Tbk. Cabang Malang (Turut Tergugat) dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan apapun dalam perkara a quo;
16. Bahwa oleh karena gugatan ini dilandasi oleh bukti-bukti otentik yang kuat dan akurat, maka penggugat mohon dengan hormat agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) meskipun ada verset, banding ataupun kasasi;
17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini oleh Tergugat, maka sudah selayaknya apabila Para Tergugat juga dibebani dengan uang



paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika Tergugat terlambat / lalai dalam memproses Akta Jual Beli dan balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo untuk berkenan menerima, memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas obyek sengketa 1 dan 2 atau obyek sengketa antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Para Tergugat sebagai penjual berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan No. 229 yang dibuat dihadapan ERWIN SUHARDIMAN S.Sos.,SH.,M.Km, Notaris & PPAT beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 8 Kepanjen, Kabupaten Malang – Jawa Timur, sebagaimana diuraikan dalam posita No. 5 adalah sudah benar dan sah secara hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu wajib dilindungi secara hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat kepada Penggugat dalam perkara a quo adalah merupakan perbuatan Cidera Janji atau Wanprestasi dengan segala akibat hukumnya kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk melanjutkan dan menyelesaikan proses jual beli atas obyek sengketa dengan Penggugat, sesuai proses dan prosedur yang benar berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hingga sampai melakukan balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat;
7. Menyatakan apabila Para Tergugat tidak tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo, maka putusan perkara a quo dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan berharga serta dapat dijadikan sebagai dasar untuk bukti peralihan hak atas tanah serta dapat dipergunakan untuk melakukan proses balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat di Kantor Kemetrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas apapun putusan dalam perkara a quo;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi.
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dalam setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harinya, apabila Tergugat terlambat/lalai dalam membayar atau melunasi keuarangan pembayaran atas obyek sengketa kepada Penggugat, setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat 1 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dasar atau alasan Penggugat angka 1 dan 2 fakta hukumnya Sebenarnya jauh sebelum dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli tersebut, Penggugat sudah membangun rumah tembok dan saat itu posisinya sudah jadi ketika pada saat Akta Perjanjian Jual Beli tersebut dibuat. Karena transaksi Jual Beli tersebut sebenarnya sudah terjadi sekitar tahun 2017 pada saat awal-awal perumahan itu dibuka. Penggugat membayar keuangan tersebut secara bertahap, dan minta ijin untuk mendirikan bangunan diatasnya, dan tergugat 1 dan 2 mengijinkan, dengan sebelumnya sebenarnya pihak Tergugat sudah menjelaskan bahwa perijinan untuk perumahan tersebut masih diproses, dan pihak Penggugat memaklumi;
2. Bahwa dasar atau alasan Penggugat angka 3 fakta hukumnya; Karena pada saat ini posisi Tergugat 3 dan tergugat 4 sudah tidak dalam kepengurusan perusahaan PT. Sinar Sidodadi Makmur dengan adanya RUPS no. 10 tanggal 9 Januari 2020 dan akta Jual Beli Saham No. 8 tanggal 9 Januari 2020;
3. Bahwa dasar atau alasan Penggugat angka 4, 5, 6 dan 10 fakta hukumnya Sebenarnya pihak Penggugat ini paham kondisi perumahan, lamanya proses perijinan untuk perumahan itu dikarenakan pada saat itu lokasi objek sengketa tersebut masuk dalam kawasan Pertanian dalam Perda RTRW Kota Probolinggo dan baru tahun 2020 dirubah menjadi kawasan Permukiman. Karena lamanya proses perijinan perumahan dengan segala keruwetan dan kerumitannya pada saat prosesnya, akhirnya baru tahun 2022 proses pemecahan sertifikat induk menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) per kavling baru selesai. Dan penggugat mestinya faham untuk proses pembuatan Akte Jual Beli itu baru bisa dijalankan ketika pada saat SHM sudah pecah menjadi SHM per kavling;
4. Bahwa dasar atau alasan Penggugat angka 7, 8 dan 9 fakta hukumnya; Disini dapat Tergugat 1 jelaskan, bahwa pada tahun 2017 pihak Tergugat mengajukan Kredit Konstruksi (Kredit Yasa Griya/KYG), dimana 4 buah SHM Induk yang menjadi jaminan atas kredit tersebut ke Bank BTN Kantor Cabang Malang dengan Notaris Erwin Suhardiman S.H yang ditunjuk oleh pihak BTN Malang sebagai Notaris yang bertanggung jawab atas kredit tersebut. Sehingga atas hal tersebut, pada pasal 3 dan pasal 6 Akta Perjanjian Jual Beli mestinya sudah cacat secara hukum, karena faktanya Akta Perjanjian Jual Beli itu dibuat



setelah Kredit Konstruksi tersebut berjalan. Dan seharusnya Notaris Erwin Suhardiman S.H menjelaskan hal tersebut secara detail dan transparan kepada Penggugat, dan clear sejak awal. Dan seharusnya pada kasus ini, Notaris Erwin Suhardiman S.H juga turut dipanggil sebagai pihak turut Tergugat. Apalagi Perjanjian Jual Beli itu apabila dijadikan acuan gugatan ini, juga tidak tepat karena Obyek Sengketa gugatan ini bukan merupakan wilayah kerja Notaris Erwin Suhardiman, S.H sehingga kesimpulannya Perjanjian Jual Beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Jadi, memang lebih tepat jika Notaris Erwin Suhardiman juga turut dipanggil sebagai pihak Turut Tergugat, untuk mempertanggung jawabkan keabsahan Akte Perjanjian Jual Beli yang sudah beliau buat.

Benar sebagian. Karena memang saat ini, kondisi keuangan para Tergugat tidak memungkinkan untuk menebuskan Sertifikat yang menjadi hak penggugat, karena jujur saja kondisi para Tergugat khususnya tergugat 1 masih dalam kondisi masa sulit dan dalam proses berusaha untuk bangkit lagi. Sebenarnya para tergugat khususnya tergugat 1 sebelumnya sudah memohon maaf atas hal tersebut didepan, dan Penggugat sudah faham dan mestinya sudah memakluminya. Tergugat 1 sudah menyampaikan bahwa Penggugat mohon menunggu dengan sabar sampai Tergugat 1 mempunyai dana untuk menebuskan SHM tersebut, dan ada beberapa opsi yang bisa diambil, dan itu berlaku sama kepada semua pembeli tunai di Perumahan Savira, tidak ada yang dibeda-bedakan. Semua sama dan tidak ada yang menjadi prioritas. Dan para tergugat khususnya Tergugat 1 bertanggung jawab sepenuhnya atas hal yang menjadi opsi tersebut, antara lain:

- a. Pembeli bersedia menebus sendiri Sertifikat tersebut, karena jika dihitung dari nilai pasar harga pada saat transaksi dengan nilai pasar harga saat ini, sebenarnya masih masuk.
 - b. Pembeli yang mempunyai 2 kapling bersedia menebus salah satu SHM, dengan sisanya akan menjadi tanggung jawab pihak tergugat untuk menebusnya.
 - c. Pembeli bersedia untuk menunggu sampai pihak tergugat mampu secara finansial untuk menebuskan SHM tersebut. Untuk hal tersebut, para tergugat bersedia untuk membuat Surat pernyataan diatas materai, atau bila perlu bisa dibuatkan perjanjian Notariil di depan Notaris dan para saksi bila diperlukan.
 - d. Pembeli dan penjual sepakat untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli yang telah dibuat oleh Notaris Erwin Suhardiman S.H karena Akta perjanjian tersebut sudah cacat hukum sejak awal (merujuk pada poin 7 diatas) dengan konsekuensi semua uang yang diterima oleh penjual dari pembeli akan dikembalikan penuh.
5. Bahwa dasar atau alasan Penggugat angka 11 dan 12 fakta hukumnya. Sebenarnya jika penggugat beralasan tidak dapat memanfaatkan apa-apa juga tidak benar sepenuhnya, buktinya kapling tersebut sudah didirikan rumah dan



sampai sekarang sudah ditinggali dengan keluarganya, dan bisa menjalankan aktifitas sehari-hari seperti biasa, sama seperti warga perumahan lainnya;

6. Bahwa dasar atau alasan Penggugat angka 13, 14, 15, 16 dan 17 fakta hukumnya;

Untuk hal tersebut, pihak tergugat merasa keberatan karena jika tidak ada itikad baik, maka tidak mungkin ada komunikasi apapun antara pihak penggugat dan pihak tergugat. Dan untuk menjadi dasar bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut itu juga para tergugat kembalikan ke pihak turut Tergugat dalam hal ini pihak Bank BTN;

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, maka pihak Tergugat 1 mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan menerima, memeriksa perkara ini, dan selanjutnya memberikan putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Kedudukan Hukum Para Pihak;

Bahwa sebelum masuk pada pokok perkara gugatan, Turut Tergugat terlebih dahulu akan menjelaskan kedudukan hukum dari masing – masing pihak dalam perkara *aquo*, dengan tujuan agar Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* dapat dengan mudah mengetahui dan memahami hubungan hukum dari masing – masing pihak, dengan penjelasan sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat merupakan salah satu BUMN di bidang jasa keuangan yang memiliki produk pembiayaan salah satunya berupa fasilitas Kredit Kontruksi yang bertujuan membantu masyarakat baik perorangan / badan hukum guna pembangunan proyek rumah yang selanjutnya akan dijual belikan kepada konsumen baik secara langsung atau melalui pembiayaan KPR BTN juga dengan obyek jaminan proyek yang dibiayai tersebut dengan pola penebusan atas unit yang dibiayai BTN.

2. Bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 adalah para Pengurus dari PT Sinar Sidodadi Makmur / debitur / penerima Pembiayaan Kredit Kontruksi dari Turut Tergugat atas proyek Perumahan Griya Savira Regency, yang terletak di Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo.

3. Bahwa Pengggugat adalah seseorang yang mengaku telah melakukan ikatan jual beli (IJB) atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 dengan PT Sinar Sidodadi Makmur yang pada saat itu diwakili oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 yang terletak di Perumahan Griya Savira Regency, Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo.

Dalam Konvensi:

1. Tentang Perubahan Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat menolak perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 12 April 2023 karena tidak sesuai dengan ketentuan azas-azas hukum acara perdata. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Pedoman Pelaksana Tugas dan Administrasi Pengadilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1.1. Bahwa dalam buku pedoman MA dijelaskan mengenai syarat formil dalam mengajukan perubahan gugatan yaitu wajib diajukan pada hari sidang pertama dan dihadiri oleh para pihak sedangkan pada perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 12 April 2023 tanpa dihadiri seluruh Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak diberikan hak untuk dalam membela diri dan akan sangat merugikan kepentingan Para Tergugat dan Turut Tergugat.

1.2. Bahwa perubahan Gugatan yang diajukan oleh Kuasa Penggugat pada persidangan hari Kamis tanggal 25 Mei 2023 faktanya bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, karena telah merubah dan atau menyimpang dari kejadian materiil. Perubahan Gugatan tersebut tidak hanya melengkapi uraian Gugatan, perubahan Gugatan tersebut telah merubah hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga perubahan gugatan oleh Kuasa Penggugat telah mengubah alas gugatan. Adapun perubahan tersebut diantaranya :

- Perubahan/ revisi para pihak
- Sebelum perubahan tercantum dalam gugatan Iwan Junaydi sebagai Tergugat 1, setelah perubahan Iwan Junaydi sebagai Tergugat 1 (tetap);
- Sebelum perubahan tercantum dalam gugatan Sunanto sebagai Tergugat 2, setelah perubahan Sunanto sebagai Tergugat 2 (tetap);
- Sebelum perubahan tercantum dalam gugatan Boeang sebagai Tergugat 3, setelah perubahan (Hilang/ Pengurangan)
- Sebelum perubahan tercantum dalam gugatan Juwariyah sebagai Tergugat 4, setelah perubahan Juwariyah sebagai Tergugat 3 (berubah).

Bahwa atas perubahan tersebut diatas telah jauh dari jangkauan kebolehan perubahan atau pengurangan suatu gugatan.

- Perubahan/ revisi pada posita gugatan
- Posita gugatan angka 3 sebelum perubahan “ . . .
.Disebutkan juga Penggugat sebagai pembeli dan sebagai



penjualnya adalah saudara Iwan Junaydi (Tergugat 1), Sunanto (Tergugat 2), Boeang (Tergugat 3), Juwariyah (Tergugat 4) atau Para Tergugat, yang dalam hal ini mewakili sebagai Direktur dan Komisaris PT Sinar Sidodadi Makmur). . . .”

- Posita gugatan angka 3 setelah perubahan “Disebutkan juga Penggugat sebagai pembeli dan sebagai penjualnya adalah saudara Iwan Junaydi (Tergugat 1), Sunanto (Tergugat 2), Boeang (meninggal dunia sebelum gugatan diajukan), Juwariyah (Tergugat 3) yang dalam hal ini mewakili sebagai Direktur dan Komisaris PT Sinar Sidodadi Makmur). . . .”

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 934 K/Pdt/1984 tanggal 19 September 1985 dijelaskan “Perubahan Gugatan diperbolehkan sepanjang tidak mengakibatkan perubahan posita Gugatan”.

1.3. Bahwa dalam E-Litigasi (Ecourt) perkara terdaftar dengan Para Pihak :

- Erni Layli Rosyadah (Sebagai Penggugat)
- Iwan Junaydi (Sebagai Tergugat)
- SUNANTO (Sebagai Tergugat)
- BOEANG (Sebagai Tergugat)
- JUWARIYAH (Sebagai Tergugat)
- PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang (Sebagai Turut Tergugat)

Bahwa pihak-pihak yang berperkara pada saat ini (Iwan Junaydi sebagai Tergugat 1, Sunanto sebagai Tergugat 2, Juwariyah sebagai Tergugat 3 dan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang sebagai Turut Tergugat) tidak sesuai dengan pihak yang terdaftar pada E-Litigasi (Ecourt) dimana pelaksanaannya menyimpangi dari Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2022 mengenai administrasi dan persidangan secara elektronik, sebagai perubahan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 mengenai administrasi dan persidangan secara elektronik, sebagai perubahan PERMA Nomor 3 tahun 2018 tentang administrasi di Pengadilan secara elektronik.

2. Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat tidak yakin dan tidak serius akan dalil-dalil gugatannya. Penggugat mencoba mengaburkan gugatan sehingga gugatan tersebut menjadi cacat formil/ *Obscuur Libel*. Apabila terjadi kekeliruan, tolerir yang diberikan hanya sebatas kesalahan



pengetikan (*clerical error*) tetapi pada gugatan Penggugat nyata-nyata terdapat unsur kesengajaan sehingga atas perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak.

Dalam Eksepsi

1. Surat Kuasa Tidak Memenuhi Syarat Formil

1.1. Bahwa dalam hal bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa di depan pengadilan sesuai ketentuan dalam pasal 123 HIR serta SEMA No.6 tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 perlu adanya surat kuasa khusus.

1.2. Sesuai dengan ketentuan tersebut maka surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 437 harus dengan tegas dan jelas menyebutkan :

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di Pengadilan Negeri tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- Identitas para pihak berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan, serta
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa

Semua syarat di atas bersifat kumulatif, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka surat kuasa tersebut tidak sah karena mengandung cacat formil.

1.3. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2023 Para Pihak yang digugat :

- Iwan Junaydi
- SUNANTO
- BOEANG
- JUWARIYAH
- PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang

1.4. Bahwa dalam perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 12 April 2023 Para Pihak yang digugat :

- Iwan Junaydi
- SUNANTO
- JUWARIYAH
- PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang



1.5. Bahwa sebagaimana atas perubahan gugatan terhadap pihak-pihak yang berperkara tidak diikuti perubahan pihak yang digugat dalam surat kuasa khusus menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima (*vide* SEMA Nomor 7 Tahun 2012).

2. Eksepsi *Dominii*

2.1. Bahwa atas dasar gugatan wansprestasi dari Penggugat adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn, dimana Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) merupakan jenis perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya Ikatan Jual Beli pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli.

2.2. Bahwa obyek sengketa tanah kavling No. 39 dan No. 40 yang terletak di Perumahan Griya Savira Regency, Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo yang diakui Penggugat sebagai pemilik yang dibeli dari PT. Sinar Sidodadi Makmur berdasar Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn, faktanya terdaftar atas nama Sunanto / Tergugat 2. Jelas-jelas tidak ada hak secara pribadi Penggugat yang melekat atas obyek sengketa tersebut, secara asset dimiliki oleh Tergugat 2.

2.3. Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Yth, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima Eksepsi Turut Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima *NO (Niet Ontvenkelijeverklaard)*.

3. Eksepsi *Subjectum Litis* (Orang / Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap)

3.1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MA dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974 disebutkan bahwa : *"Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

3.2. Bahwa oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik



sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113, menjelaskan : *"Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang seebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO)."*

3.3. Bahwa mengingat Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan membeli rumah kepada Developer dalam hal ini PT Sinar Sidodadi Makmur selaku pemilik sah Perumahan Griya Savira Regency, Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo dimana selaku pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek sengketa tersebut, maka seharusnya :

3.1.1. PT Sinar Sidodadi Makmur harus ditarik sebagai Tergugat, untuk memeriksa kebenaran Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.

3.1.2. Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn harus ditarik sebagai Tergugat, dimana yang bersangkutan yang membuat dan mengetahui atas :

- Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 antara Turut Tergugat dan PT Sinar Sidodadi Makmur.
- Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 antara Penggugat dengan Iwan Junaydi (Direktur Utama), Sunanto (Direktur), Boeang (Komisaris), Juwariyah (Komisaris)

yang seharusnya hal tersebut tidak dapat dijalankan untuk proses peningkatan Jual Beli berdasar Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 dimana atas obyek sengketa masih menjadi jaminan pada Turut Tergugat.

3.1.3. Kantor Pertanahan Kota Probolinggo sebagai lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas di bidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk memastikan status hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa.

Penarikan pihak tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim



pemeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan.

3.4. Bahwa berdasarkan butir 3.1 sampai dengan butir 3.3 di atas, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard* / NO).

4. Gugatan Penggugat *Error In Persona*

4.1. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata keliru dalam pihak yang ditarik sebagai Tergugat, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain sebagai berikut:

4.1.1. Putusan Mahkamah Agung No. 419/K/Sip/1988 tanggal 22 Oktober 1992 :

Gugatan yang ditujukan Ir.S untuk diri sendiri dan sebagai Direktur PT. Graha Gapura berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT. Graha Gapura itu sendiri, sehingga gugatan terhadap Tergugat Ir. S tersebut *Obscuur Libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4.1.2. Putusan Mahkamah Agung No. 047/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993:

Seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan "Subyek Hukum" yang terlepas dari pengurusnya (Direksi). Oleh karena itu, Perseroan "memikul tanggung jawab" (*aansprakelijkheid, liability*) atas segala tindak atau perbuatan yang dilakukannya, maka sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

4.2. Bahwa tidak digugatannya PT. Sinar Sidodadi Makmur sebagai Tergugat, sedangkan yang digugat Direktur, Komisaris dan mantan Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur (Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3) maka gugatan menjadi kabur maka seharusnya yang digugat adalah PT. Sinar Sidodadi Makmur dan bukan kepada Direktur, Komisaris dan mantan Komisarisnya.



4.3. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru, maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

5. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

5.1. Bahwa gugatan Penggugat baik dalam surat gugatan tertanggal 27 Maret 2023 dan perubahan gugatan tertanggal 12 April 2023 tidak pernah konsisten dalam menyebutkan para pihak Tergugat.

5.2. Bahwa susunan pengurus PT Sinar Sidodadi Makmur sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas sebagaimana Akta Notaris Dwiana Juliastuti, S.H. No 29 adalah :

- Direktur Utama Tuan Iwan Junaydi
- Direktur Tuan Sunanto
- Komisaris Tuan Boeang
- Komisaris Nyonya Juwariyah

5.3. Bahwa faktanya saat ini telah terdapat perubahan susunan pengurus PT Sinar Sidodadi Makmur sesuai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana Akta Notaris Dwiana Juliastuti, S.H. No 10 sebagai berikut :

- Direktur Tuan Iwan Junaydi
- Komisaris Tuan Sunanto

5.4. Bahwa apabila gugatan Penggugat didasarkan atas :

- Perjanjian Ikatan Jual Beli No 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn pihak-pihak yang menjadi Tergugat adalah Iwan Junaydi (Direktur Utama), Sunanto (Direktur), Boeang (Komisaris), Juwariyah (Komisaris) yang dalam hal ini mewakili sebagai Direktur dan Komisaris PT Sinar Sidodadi Makmur sesuai Akta Pendirian Perseroan Terbatas sebagaimana Akta Notaris Dwiana Juliastuti, S.H. No 29.
- Sedangkan dalam gugatan ini yang digugat adalah Iwan Junaydi (Direktur Utama), Sunanto (Direktur Utama), Juwariyah (Komisaris).
- Fakta hukumnya pada saat ini sebagaimana Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham sebagaimana Akta Notaris Dwiana Juliastuti, S.H. No 10 yang dapat mewakili sebagai Direktur dan Komisaris PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sinar Sidodadi Makmur adalah Iwan Junaydi (Direktur), Sunanto (Komisaris).

5.5. Bahwa terbukti Penggugat terlalu terburu-buru dalam membuat dan mengajukan gugatan sehingga salah dalam menentukan Pihak Tergugat, hal ini menunjukkan kecerobohan tanpa meneliti dalam membuat gugatannya yang berakibat gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscure Libel*). Maka sudah sepatutnya dan dapat dibenarkan secara hukum apabila gugatan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil maupun materiil. Maka dengan ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa semua dalil yang Turut Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon juga dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Surat Gugatan tertanggal 27 Maret 2023 dan peubahannya tertanggal 12 April 2023, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas pula diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat.
3. Bahwa dalam hal ini, Turut Tergugat hanya menyampaikan jawaban sepanjang menyangkut kepentingan hukum Turut Tergugat, dalil Penggugat yang tidak ditanggapi dalam jawaban bukan berarti diakui kebenarannya, melainkan tidak ada relevansinya dengan kepentingan hukum Turut Tergugat.
4. Bahwa Turut Tergugat adalah Kreditor yang beritikad baik dan berhak untuk memperoleh perlindungan hukum serta jaminan hukum atas hak-hak nya.

4.1. Bahwa terlebih dahulu telah terjadi hubungan hukum antara Turut Tergugat dan PT Sinar Sidodadi Makmur pada tanggal 25 Juli 2017 yakni suatu hubungan hukum hutang piutang berdasarkan :

a. Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn dimana Turut Tergugat memberikan :

- Kredit KYG Konstruksi kepada PT. Sinar Sidodadi Makmur sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta Rupiah) guna pembiayaan pembangunan perumahan "Griya Savira Regency" tahap 2 berikut sarana dan prasarannya;



- Kredit Kepemilikan Lahan kepada PT. Sinar Sidodadi Makmur sebesar Rp.1.400.000.000,- (Satu milyar empat ratus juta Rupiah).

b. Akta Pengakuan Hutang No. 29 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.

4.2. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada Turut Tergugat, terhadap kredit di atas PT Sinar Sidodadi Makmur menyetujui untuk menyerahkan jaminan pokok berupa SHM Induk No. 114 luas luas 4.342 m² tertulis atas nama Ny. Alwi.

4.3. Bahwa faktanya Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn antara Turut Tergugat dan PT Sinar Sidodadi Makmur lebih dahulu lahir, daripada Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn pada tanggal 31 Mei 2018. Sehingga atas obyek sengketa adalah sah menjadi jaminan Turut Tergugat.

5. Bahwa PT Sinar Sidodadi Makmur sebagai Debitor dalam keadaan wanprestasi.

Bahwa pada faktanya PT Sinar Sidodadi Makmur tidak menjalankan prestasi/kewajibannya terhadap kredit yang diberikan Turut Tergugat. Kemudian Turut Tergugat dengan itikad baik telah berulang kali melakukan pembinaan dan penyelamatan kredit sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat, antara lain:

1. Surat Peringatan I No. 296i/SP/MLG.I/CSMU/III/2019 tanggal 1 Maret 2019;
2. Surat Peringatan II No.1373/SP/MLG.I/BCSU/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019;
3. Surat Peringatan III No. 21/S/CAMD/RCAM-3/MLG/I/2020 tanggal 30 Januari 2020.

6. Bahwa terhadap wanprestasi PT Sinar Sidodadi Makmur, maka Turut Tergugat berhak melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam hal debitor wanspretasi (pasal 11 ayat 1 huruf c Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn).



"Melakukan penjualan atas unit-unit rumah yang menjadi agunan di Bank BTN dan menandatangani dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penjualan atau peralihan hak tersebut".

7. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh posita dari Penggugat terhadap seluruh bentuk peralihan atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 berdasar Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 atas proyek PT Sinar Sidodadi Makmur yang diwakili oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 berikut hak tanahnya yang terletak di Perumahan Griya Savira Regency, yang terletak di Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo sebelum dilakukan penebusan dan/ atau pelunasan atas obyek sengketa dalam perkara aquo oleh PT Sinar Sidodadi Makmur.

8. Bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 antara Penggugat dengan Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 proyek PT Sinar Sidodadi Makmur dibuat dengan cara-cara melawan hukum sehingga "tidak sah dan batal demi hukum" dengan penjelasan :

8.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara syarat untuk sahnya perjanjian adalah :

1. Adanya Kesepakatan;
2. Adanya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal / kausa halal.

8.2. Bahwa syarat keempat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Sebab atau kausa mempunyai pengertian apa yang dimaksud oleh para pihak dengan membuat perjanjian itu, sedangkan halal mempunyai pengertian yang diperbolehkan dimana tidak ada unsur paksaan, kekhilafan, penipuan dan tidak memberikan keterangan-keterangan yang sebenarnya atau disembunyikan.

8.3. Bahwa Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 tidak menjelaskan/ tidak memberikan keterangan-keterangan yang sebenarnya atau disembunyikan bahwa atas obyek Kavling No. 39 dan No. 40 proyek PT Sinar Sidodadi Makmur masih menjadi jaminan pada Turut Tergugat sehingga sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara, menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.



8.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka mengenai syarat keempat yaitu sebab yang halal dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn tidak terpenuhi karena ada unsur paksaan, kekhilafan, penipuan dan tidak memberikan keterangan-keterangan yang sebenarnya atau disembunyikan sehingga dengan demikian tidak terpenuhinya syarat keempat yang merupakan syarat obyektif dari suatu perjanjian menjadikan perjanjian tersebut menjadi “tidak sah dan batal demi hukum”.

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa Turut Tergugat Konvensi sekarang menjadi Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi sekarang menjadi Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi serta Tergugat 1 Konvensi, Tergugat 2 Konvensi, Tergugat 3 Konvensi sekarang menjadi Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi.

2. Bahwa terhadap dalil-dalil Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini.

3. Bahwa Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik “*te goeder throw*” yang dengan mempertimbangkan PT Sinar Sidodadi Makmur yang pada saat itu diwakili oleh Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi yang membutuhkan Kredit KYG Konstruksi dan Kredit Kepemilikan Lahan terletak di Perumahan Griya Savira Regency, Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo.

4. Bahwa Akta Perjanjian Kredit No. 28 jo Akta Pengakuan Hutang No. 29 tanggal 25 Juli 2017 lebih dahulu dibanding Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018.

Bahwa terlebih dahulu telah terjadi hubungan hukum antara Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan PT Sinar Sidodadi Makmur pada tanggal 25 Juli 2017 yakni suatu hubungan hukum hutang piutang berdasarkan :

4.1. Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn dimana Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi memberikan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Kredit KYG Konstruksi kepada PT. Sinar Sidodadi Makmur sebesar Rp.2.300.000.000,- (Dua milyar tiga ratus juta Rupiah) guna pembiayaan pembangunan perumahan "Griya Savira Regency" tahap 2 berikut sarana dan prasarannya;

b. Kredit Kepemilikan Lahan kepada PT. Sinar Sidodadi Makmur sebesar Rp.1.400.000.000,- (Satu milyar empat ratus juta Rupiah).

4.2. Akta Pengakuan Hutang No. 29 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.

5. Bahwa PT Sinar Sidodadi Makmur sebagai Debitor dalam keadaan wanprestasi.

Bahwa pada faktanya PT Sinar Sidodadi Makmur tidak menjalankan prestasi/kewajibannya terhadap kredit yang diberikan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi. Kemudian Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dengan itikad baik telah berulang kali melakukan pembinaan dan penyelamatan kredit sesuai ketentuan yang berlaku dalam bentuk Surat, antara lain:

1. Surat Peringatan I No. 296i/SP/MLG.I/CSMU/III/2019 tanggal 1 Maret 2019;
2. Surat Peringatan II No.1373/SP/MLG.I/BCSU/X/2019 tanggal 7 Oktober 2019;
3. Surat Peringatan III No. 21/S/CAMD/RCAM-3/MLG/I/2020 tanggal 30 Januari 2020.

6. Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok kredit, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan kredit kepada Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, terhadap kredit di atas PT Sinar Sidodadi Makmur menyetujui untuk menyerahkan jaminan pokok berupa SHM Induk No. 114 luas 4.342 m² tertulis atas nama Ny. Alwi yang pada saat ini telah pecah menjadi beberapa bidang diantaranya SHM 03381 a.n Sunanto untuk kavling No. 39 dan SHM 03382 a.n Sunanto untuk kavling No. 40 Perumahan Griya Savira Regency, yang terletak di Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo (obyek sengketa).

7. Bahwa Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak untuk menguasai obyek sengketa sebagai jaminan sampai dilunasinya seluruh piutang PT Sinar Sidodadi Makmur;

8. Bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 tidak sah.



Bahwa faktanya Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn antara Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan PT Sinar Sidodadi Makmur lebih dahulu lahir, daripada Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn pada tanggal 31 Mei 2018. Sehingga atas obyek sengketa adalah sah menjadi jaminan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi. Atas akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 antara Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi dengan Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 proyek PT Sinar Sidodadi Makmur dibuat dengan cara-cara melawan hukum sehingga “tidak sah dan batal demi hukum” :

8.1. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata syarat untuk sahnya perjanjian adalah :

1. Adanya Kesepakatan;
2. Adanya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Adanya hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal / kausa halal.

8.2. Bahwa syarat keempat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Sebab atau kausa mempunyai pengertian apa yang dimaksud oleh para pihak dengan membuat perjanjian itu, sedangkan halal mempunyai pengertian yang diperbolehkan dimana tidak ada unsur paksaan, kekhilafan, penipuan dan tidak memberikan keterangan-keterangan yang sebenarnya atau disembunyikan.

8.3. Bahwa Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi tidak menjelaskan/ tidak memberikan keterangan-keterangan yang sebenarnya atau disembunyikan bahwa atas obyek Kavling No. 39 dan No. 40 proyek PT Sinar Sidodadi Makmur masih menjadi jaminan pada Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi sehingga sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPdata, menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

8.4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka mengenai syarat keempat yaitu sebab yang halal dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Notaris



dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn tidak terpenuhi karena ada unsur paksaan, kekhilafan, penipuan dan tidak memberikan keterangan-keterangan yang sebenarnya atau disembunyikan sehingga dengan demikian tidak terpenuhinya syarat keempat yang merupakan syarat obyektif dari suatu perjanjian menjadikan perjanjian tersebut menjadi "tidak sah dan batal demi hukum".

9. Bahwa apabila Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi, Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi mengalami keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka kami mohon agar Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi, Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi dihukum untuk membayar uang denda setiap hari keterlambatannya sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

10. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan dan adalah pasti karena didukung dengan alat bukti yang kuat serta untuk mitigasi kerugian bagi Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenaan pula putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi, Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta yang telah disampaikan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN.Pbl di Pengadilan Negeri Probolinggo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

ATAS PERUBAHAN GUGATAN

Menolak perubahan gugatan Penggugat.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. (*Niet Ontvankelijke Verklaard / NO*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn dengan jaminan pokok berupa SHM Induk No. 114 luas luas 4.342 m² tertulis atas nama Ny. Alwi adalah sah dan berharga;
3. Menolak seluruh bentuk peralihan atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 proyek PT Sinar Sidodadi Makmur yang diwakili oleh Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3 berikut atas hak tanahnya yang terletak di Perumahan Griya Savira Regency, yang terletak di Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo sebelum dilakukan penebusan dan/ atau pelunasan atas obyek sengketa dalam perkara *aquo* oleh PT Sinar Sidodadi Makmur;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn atas proyek PT Sinar Sidodadi Makmur adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari gugatan ini.

DALAM REKONVENSI

1. Menerima gugatan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Akta Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 25 Juli 2017 Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn dengan jaminan pokok berupa SHM Induk No. 114 luas luas 4.342 m² tertulis atas nama Ny. Alwi adalah sah dan berharga;
3. Menolak seluruh bentuk peralihan atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 proyek PT Sinar Sidodadi Makmur yang diwakili oleh Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi berikut atas hak tanahnya yang terletak di Perumahan Griya Savira Regency, yang terletak di Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo sebelum dilakukan penebusan dan/ atau pelunasan atas obyek sengketa dalam perkara *aquo* oleh PT Sinar Sidodadi Makmur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 tertanggal 31 Mei 2018 atas obyek tanah Kavling No. 39 dan No. 40 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn atas proyek PT Sinar Sidodadi Makmur adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak untuk menguasai obyek sengketa (SHM 03381 a.n Sunanto untuk kavling No. 39 dan SHM 03382 a.n Sunanto untuk kavling No. 40 Perumahan Griya Savira Regency, yang terletak di Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo) sebagai jaminan sampai dilunasinya seluruh piutang PT Sinar Sidodadi Makmur;
6. Menghukum siapapun pihak yang menerima pengalihan obyek sengketa untuk melunasi hutang PT Sinar Sidodadi Makmur kepada Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang dijamin dengan obyek sengketa;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
8. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi, Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) perhari kepada Turut Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat 1 Rekonvensi, Tergugat 1 Konvensi/ Tergugat 2 Rekonvensi, Tergugat 2 Konvensi / Tergugat 3 Rekonvensi, Tergugat 3 Konvensi/ Tergugat 4 Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila majelis hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik serta Tergugat 1 dan Turut Tergugat juga telah mengajukan duplik secara elektronik.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan Asli Kartu Tanda Penduduk atas nama ERNI LAYLI ROSYADAH Nik 3524135508990001, tertanggal 09 Maret 2020 diberi tanda **bukti P-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan Asli Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga ADI CANDRA PARAWINATA No. 3515170310190009 tertanggal 04 Juli 2022, diberi tanda **bukti P-2**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai dengan Asli Surat Keterangan Domisi atas nama Erni Layli Rosyadah, tertanggal 27 Maret 2023, diberi tanda **bukti P-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan Asli Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No 265, yang dibuat Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman S. Sos, S.H., M. Kn, tertanggal 31 Mei 2018, diberi tanda **bukti P-4**;
5. Fotokopi sesuai dengan Asli Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No 229, yang dibuat Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman S. Sos, S.H., M. Kn, tertanggal 31 Mei 2018, diberi tanda **bukti P-5**;
6. Fotokopi sesuai dengan Asli Surat Perjanjian Jual Beli No. 0039/SKJB-GSR/06/II/2017 antara Sunanto dan Erni Layli Rosyadah, tertanggal 6 Februari 2017, diberi tanda **bukti P-6**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah, kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Luluk Sudarwati**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak akhir tahun 2018 sebagai tetangga;
 - Bahwa yang tinggal lebih dahulu di Perumahan Griya Savira adalah Penggugat;
 - Bahwa kavling yang terdapat pada perumahan Griya Savira ada 3 (tiga) kavling;
 - Bahwa letak tanah yang dimiliki oleh Penggugat terletak di kavling nomor 39;
 - Bahwa terjadi jual beli terhadap tanah tersebut antara Pak Sutopo dan Prwiyanto tetapi atas nama sertifikat tersebut belum dirubah;
 - Bahwa cara Terdakwa membayar tanah tersebut dengan cara kontan/cash;
 - Bahwa Saksi tahu tanah tersebut dibeli secara cash setelah adanya pertemuan di mushola yang di kumpulkan oleh ketua Paguyuban, dimana Penggugat sendiri yang bercerita;
 - Bahwa pengembang perumahan tersebut adalah PT. Sinar Sidodadi Makmur;
 - Bahwa tanah di Perumahan Griya Savira itu ditawarkan sejak tahun 2016;
 - Bahwa dalam pembelian tanah tersebut terdapat perjanjian Jual Beli, akan tetapi keluarnya baru pada tahun 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-4 yang ditunjukkan di persidangan;
 - Bahwa isi dari Perjanjian Jual Beli tersebut tidak pernah dibacakan kepada Saksi, hanya sebatas tahu bahwa memang ada Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan PT. Sinar Sidodadi Makmur;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah kavling tersebut sudah bersertifikat atau belum;
 - Bahwa ada 1 (satu) kavling yang tidak bermasalah dan itu sekarang menjadi KPR;
 - Bahwa ada perjanjian jual beli dan ditandatangani sebanyak 2 (dua) kali bersama di depan Notaris dan pihak Bank;
 - Bahwa Saksi tidak diberikan salinan perjanjian;
 - Bahwa letak tanah kavling milik Saksi tidak berada di satu lokasi dengan milik Penggugat, karena tanah milik Penggugat terletak di bagian belakang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah diberitahu bahwa tanah kavling tersebut pernah dijaminkan oleh pihak pengembang;
 - Bahwa Saksi sudah membayar uang muka sebanyak 25 (dua puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa tanah kavling yang dibeli oleh Penggugat, saat ini sudah berdiri rumah di atasnya;
 - Bahwa yang membangun rumah di atas tanah tersebut adalah Penggugat;
 - Bahwa pada tahun 2020 Saksi pernah ditawarkan di bagian belakang dan Saksi sudah bayar secara kredit kemudian beberapa tahun tidak dibangun kemudian Saksi bangun sendiri;
 - Bahwa pada dasarnya banyak yang menjadi korban pada tanah di Perumahan Savira tersebut;
 - Bahwa setahu Saksi Penggugat membeli tanah tersebut sekitar tahun 2017-2018.
2. Saksi **A. M. Nawawi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah diminta oleh Penggugat untuk membangun rumahnya, tetapi tidak jadi;
 - Bahwa setahu Saksi cara pembayaran pembelian tanah kavling tersebut dilakukan secara cash;
 - Bahwa Saksi mengetahui mengenai pembelian secara cash tersebut karena diberitahu oleh Penggugat;
 - Bahwa Penggugat pernah menunjukkan surat perjanjian jual beli tanah tersebut kepada Saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya Penggugat berniat tukar guling dengan rumah milik Saksi tetapi Saksi tidak mau, karena tanah milik Saksi sudah ada Surat Hak Milik (SHM), sedangkan tanah milik Penggugat belum ada;
- Bahwa setahu Saksi membeli tanah tersebut sekitar tahun 2017;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa harus menebus kepada Bank atas tanah kavling tersebut sebanyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk mendapat sertifikat;
- Bahwa Saksi pernah melihat perjanjian jual beli tanah milik Penggugat, namun tidak membaca isinya;
- Bahwa saksi tidak tahu soal kerja sama antara Bank BTN dan developer;
- Bahwa Saksi pernah mendengar selain Penggugat, ada juga korban lain yang tanahnya bermasalah di kompleks perumahan tersebut.

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat 1 tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Perjanjian Kredit No. 28, tertanggal 25 Juli 2017, diberi tanda **bukti T.T-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Akta Pengakuan Hutang Nomor 29, tertanggal 25 Juli 2017, diberi tanda **bukti T.T-2**;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 296i/SP/ MLG.I/ CSMU/III/2019 tertanggal 1 Maret 2019, diberi tanda **bukti T.T-3**;
4. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II Nomor: 1373/SP/ MLG.I/ BCSU/X/2019 tertanggal 7 Oktober 2019, diberi tanda **bukti T.T-4**;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III Nomor : 21/S/ CAMD/RCAM-3/MLG/II/2020 tertanggal 30 Januari 2020, diberi tanda **bukti T.T-5**;
6. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I Nomor: 296h/SP/ MLG.I/ CSMU/III/2019 tertanggal 1 Maret 2019, diberi tanda **bukti T.T-6**;
7. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II Nomor: 1374/SP/ MLG.I/ BCSU/X/2019 tertanggal 07 Oktober 2019, diberi tanda **bukti T.T-7**;
8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III Nomor : 20/S/ CAMD/ RCAM-3/MLG/II/2020 tertanggal 30 Januari 2020, diberi tanda **bukti T.T-8**;
9. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Induk No.114, atas nama Ny. Alwi tertanggal 9 Maret 1982, diberi tanda **bukti T.T-9**;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No.03381 atas nama Sunanto Tertanggal 31 Mei 2022, diberi tanda **bukti T.T-10**;
11. Fotokopi sesuai dengan Asli Sertifikat Hak Milik No.03382 atas nama Sunanto Tertanggal 31 May 2023, diberi tanda **bukti T.T-11**;
12. Hasil Print out Rekening Koran Nomor Rekening 00012-01-11-000298-1 atas nama PT Sinar Sidodadi Makmur, tertanggal 11 Juli 2023, diberi tanda **bukti T.T-12**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Hasil Print out Rekening Koran Nomor Rekening 00012-01-11-000299-9 atas nama PT Sinar Sidodadi Makmur, tertanggal 11 Juli 2023, diberi tanda **bukti T.T-13**;

14. Fotokopi dari Fotokopi Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sinar Sidodadi Makmur No. 29, tertanggal 27 Juli 2017, diberi tanda **bukti T.T-14**;

15. Fotokopi dari Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT Sinar Sidodadi Makmur No. 10, tertanggal 09 Januari 2020, diberi tanda **bukti T.T-15**;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.T-3, T.T-4, T.T-5, T.T-6, T.T-7, T.T-8, T.T-9, T.T-14, dan T.T-15 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, sedangkan untuk bukti T.T-12, T.T-13 berupa hasil print out tanpa diperlihatkan aslinya, maka terhadap bukti-bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya tersebut hanya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti, sepanjang bukti surat tersebut berkaitan dan saling mendukung alat bukti lain.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada tanggal 23 Agustus 2023.

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian mengenai duduk perkaranya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat pihak Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis di persidangan selain mengenai pokok perkara juga telah mengajukan eksepsi.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Surat Kuasa Tidak Memenuhi Syarat Formil

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh pihak Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena pada tanggal 12 April 2023 Penggugat mengajukan perubahan gugatan, sehingga ada perubahan para pihak yang digugat yakni: Iwan Junaydi sebagai Tergugat 1, Sunanto sebagai Tergugat 2, Juwariyah sebagai Tergugat 3, dan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang sebagai Turut



Tergugat, sedangkan pada surat kuasa Khusus dan gugatan awal Penggugat, para pihak yang digugat yakni: Iwan Junaydi sebagai Tergugat 1, Sunanto sebagai Tergugat 2, Boeang sebagai Tergugat 3, Juwariyah sebagai Tergugat 4, dan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk. Cabang Malang sebagai Turut Tergugat. Dimana dengan adanya perubahan surat gugatan tersebut tanpa diikuti dengan perubahan Surat Kuasa Khusus oleh Penggugat, maka mengakibatkan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 *jo.* SEMA 6 tahun 1994 menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus yang memenuhi ketentuan 123 ayat (1) HIR yaitu:

1. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
2. Menyebut kompetensi relatif, di pengadilan mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
3. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak;
4. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan.

Menimbang, bahwa syarat formil surat kuasa khusus yang disebutkan di atas bersifat kumulatif, artinya apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka mengakibatkan surat kuasa khusus mengandung cacat formil.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa khusus Penggugat yang dibuat pada tanggal 8 Maret 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 29 Maret 2023 dengan Nomor: 35/SKK/03/2023/PN Pbl, ternyata telah memenuhi syarat formil penyusunan surat kuasa khusus. Dimana surat kuasa khusus Penggugat tersebut telah memuat secara spesifik untuk berperan di pengadilan, telah menyebutkan kompetensi relatif yaitu untuk menghadap di Pengadilan Negeri Probolinggo, telah memuat identitas dan kedudukan para pihak, serta menyebutkan secara konkret pokok sengketa yang diperkarakan yaitu perkara wanprestasi.

Menimbang, bahwa mengenai adanya perubahan gugatan yang dilakukan oleh Penggugat pada proses persidangan, yang menghapus Tergugat 3 atas nama Boeang pada gugatan awal, tidak serta merta menyebabkan surat kuasa khusus Penggugat menjadi cacat formil. Hal ini dikarenakan undang-undang sendiri memperbolehkan pihak penggugat untuk melakukan perubahan gugatan sebagaimana diatur di dalam hukum acara perdata barat, yaitu Pasal 127 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*).

Menimbang, bahwa identitas para pihak yang dilakukan penyempurnaan atas surat kuasa apabila ada perubahan identitas pada pemberi kuasa ataupun penerima kuasa. Namun pada perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat tidak



ada perubahan baik pada identitas pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Sehingga dengan demikian, Penggugat yang tidak mengajukannya perbaikan/pembaharuan pada surat kuasa khususnya, tidak menjadikan surat kuasa khusus tersebut menjadi cacat formil.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut di atas, maka dalil Turut Tergugat yang menyatakan bahwa surat kuasa khusus Penggugat tidak memenuhi syarat formil haruslah ditolak.

2. Eksepsi Dominii

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di dalam eksepsinya menyatakan bahwa dasar gugatan wansprestasi dari Penggugat adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn, dimana Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) merupakan jenis perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya Ikatan Jual Beli pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli.

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat juga mendalilkan bahwa obyek sengketa tanah kavling No. 39 dan No. 40 yang terletak di Perumahan Griya Savira Regency, Kelurahan Curahgriting, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo yang diakui Penggugat sebagai pemilik yang dibeli dari PT. Sinar Sidodadi Makmur berdasar Perjanjian Ikatan Jual Beli (IJB) No. 266 dan 229 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn, faktanya terdaftar atas nama Sunanto (Tergugat 2). Sehingga tidak ada hak secara pribadi Penggugat yang melekat atas obyek sengketa tersebut, karena secara aset dimiliki oleh Tergugat 2.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut pihak Penggugat telah mengajukan replik yang menyatakan bahwa faktanya Penggugat telah lunas membeli obyek sengketa kepada Para Tergugat dan obyek sengketa sudah dikuasai sepenuhnya oleh Penggugat. Namun ternyata setelah jual beli obyek sengketa tersebut sampai saat ini tidak ditindak lanjuti dengan peralihan haknya yaitu balik nama obyek sengketa ke atas nama Penggugat. Dengan demikian obyek sengketa secara hukum adalah sah memang milik Penggugat namun belum ada peralihan hak dan atau balik namanya ke atas nama Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi *dominii* adalah tangkisan terhadap gugatan, karena objek barang yang digugat tersebut bukan milik penggugat, melainkan milik tergugat atau orang lain.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tentang eksepsi *dominii*, maka Majelis Hakim berpendapat



bahwa dalil eksepsi ini sudah berkaitan dengan pembuktian tentang apakah benar Penggugat mempunyai hak atas obyek sengketa terhadap perkara *a quo*. Dengan demikian eksepsi Turut Tergugat sudah masuk dalam kategori pokok perkara, dimana harus dilakukan pembuktian terlebih dahulu melalui pemeriksaan pokok perkara, oleh karenanya mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat tentang eksepsi *dominii* haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati keseluruhan eksepsi-eksepsi Turut Tergugat selanjutnya, Majelis Hakim menyimpulkan eksepsi angka ke-3 dan angka ke-4 adalah merupakan lingkup dari suatu gugatan yang termasuk ke dalam kategori "*error in persona*", sehingga nantinya Majelis Hakim akan pertimbangan eksepsi angka ke-3 dan angka ke-4 secara bersamaan apakah benar gugatan Para Penggugat tersebut adalah suatu gugatan yang "*error in persona*".

3. Eksepsi *error in persona*

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena masih ada pihak-pihak yang memiliki kapasitas dan kepentingan hukum atas objek sengketa tersebut, namun tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, yaitu:

1. PT. Sinar Sidodadi Makmur;
2. Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos., S.H., M.Kn.
3. Kantor Pertanahan Kota Probolinggo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat selanjutnya juga menyatakan bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona* dengan alasan pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru, dimana seharusnya yang digugat adalah PT. Sinar Sidodadi Makmur dan bukan kepada Direktur, Komisaris, dan mantan Komisarisnya.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mendalilkan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia secara konsisten selalu memutuskan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*) terhadap gugatan-gugatan yang nyata-nyata keliru dalam pihak yang ditarik sebagai Tergugat, yaitu sebagaimana dapat dilihat pada beberapa putusan Mahkamah Agung RI yang antara lain sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 419/K/Sip/1988 tanggal 22 Oktober 1992:

"Gugatan yang ditujukan Ir.S untuk diri sendiri dan sebagai Direktur PT. Graha Gapura berarti seolah-olah memisahkan antara Direktur PT dengan PT. Graha Gapura itu sendiri, sehingga gugatan terhadap Tergugat Ir. S tersebut *Obscuur Libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

2. Putusan Mahkamah Agung No. 047/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993:

"Seorang Direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan. Yang dapat digugat



adalah Perseroan yang bersangkutan, karena Perseroan adalah Badan Hukum tersendiri, sehingga merupakan “Subyek Hukum” yang terlepas dari pengurusnya (Direksi). Oleh karena itu, Perseroan “memikul tanggung jawab” (*aansprakelijkheid, liability*) atas segala tindak atau perbuatan yang dilakukannya, maka sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*)”.

Menimbang, bahwa di dalam repliknya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Para Tergugat ini adalah disebabkan tidak adanya tindak lanjut dari Para Tergugat sebagai penjual untuk proses peralihan hak atau balik nama kepada Penggugat sebagai pembeli, dimana pembelian obyek sengketa telah dibayar lunas. Dalam hal ini pihak Notaris dan PPAT Erwin Suhardiman, S.Sos. S.H., M.Kn., yang membuat perjanjian ikatan jual beli atas obyek sengketa dan Kantor Pertanahan Kota Probolinggo sama sekali tidak mempunyai permasalahan hukum berkaitan dengan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi “*error in persona*” tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pihak yang berhadapan dengan Penggugat dalam suatu sengketa adalah Tergugat atau Turut Tergugat. Dimana yang dimaksud Tergugat adalah pihak yang secara langsung didalilkan oleh Penggugat melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada Penggugat, sedangkan Turut Tergugat adalah pihak yang ikut ditarik sebagai pihak oleh Penggugat yang walaupun tidak melakukan perbuatan secara langsung merugikan Penggugat, namun guna melengkapi gugatan dan dihukum untuk patuh serta taat pada putusan.

Menimbang, bahwa akibat hukum dalam kesalahan ataupun kekeliruan menarik pihak di dalam gugatan mengakibatkan gugatan menjadi cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kesalahan ataupun kekeliruan tersebut dapat berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai penggugat), dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga dapat berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan) (*vide Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., hal. 111-114*).

Menimbang, bahwa terhadap dalil *error in persona* yang dikemukakan oleh para pihak tersebut, maka harus diketahui terlebih dahulu dalam kapasitas apa Penggugat, Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 melakukan perjanjian tersebut, apakah sebagai *natuurlijke persoon, recht persoon* atau sebagai perusahaan perseorangan.

Menimbang, bahwa pentingnya dilakukan penilaian terhadap hal ini karena petitum gugatan Penggugat berupa melanjutkan dan menyelesaikan proses jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli atas obyek sengketa, yang artinya apabila gugatan dikabulkan dalam proses eksekusi nantinya bisa didahului dengan sita eksekusi terlebih dahulu ataupun pembayaran sejumlah uang, ataupun untuk penebusan sertifikat yang telah dijamin di Bank, maka oleh karena itu harus dinilai terlebih dahulu dalam kapasitas apa Penggugat, Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 menyepakati kesepakatan yang dibuat.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui hal tersebut, maka akan dilakukan pemeriksaan terhadap alat bukti surat, terbatas pada kapasitas para pihak dalam kesepakatan tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 265 yang dibuat pada tanggal 31 Mei 2018 dan bukti P-5 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 229 yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2018, diketahui bahwa Penggugat telah mengikat diri dengan Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3, dalam jual beli sebidang tanah yang merupakan sebagian luas dari sertifikat hak milik Nomor 114.

Menimbang, bahwa di dalam bukti P-4 dan P-5 tersebut diketahui bahwa yang menjadi pihak penjual adalah: 1. Iwan Junaydi, yang bertindak selaku Direktur Utama PT. Sinar Sidodadi Makmur, 2. Sunanto, yang bertindak selaku Direktur PT. Sinar Sidodadi Makmur, 3. Boeng, yang bertindak selaku Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur, dan 4. Juwariyah, yang bertindak selaku Komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur. Selanjutnya di dalam perjanjian tersebut juga dijelaskan bahwa Para Tergugat bertindak dalam kedudukannya sebagai Direksi dan Komisaris yang sah dalam mewakili untuk dan atas nama PT. Sinar Sidodadi Makmur.

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa "Perseroan Terbatas, yang selanjutnya disebut Perseroan, adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini serta peraturan pelaksanaannya".

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa "Organ Perseroan adalah Rapat Umum Pemegang Saham, Direksi, dan Dewan Komisaris".

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "perbuatan hukum atas nama Perseroan" adalah perbuatan hukum, baik yang menyebutkan Perseroan sebagai pihak dalam perbuatan hukum maupun menyebutkan Perseroan sebagai pihak yang berkepentingan dalam perbuatan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sinar Sidodadi Makmur Nomor 29, yang dibuat dihadapan Notaris Dwiana Juliastuti, S.H., menyatakan bahwa pada tanggal 17 Juli 2017, PT. Sinar Sidodadi Makmur telah sah sebagai badan hukum, sebagaimana keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0030328.AH.01.01.Tahun 2017.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 dan P-5 diketahui bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, yang menjadi pokok permasalahan dalam *perkara a quo*, dibuat pada tanggal 31 Mei 2018 dan 31 Agustus 2018. Dimana artinya PT. Sinar Sidodadi Makmur sudah terlebih dahulu berdiri sebagai badan hukum, lalu kemudian perjanjian tersebut dibuat.

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut di atas, maka dimaknai bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 265 dan 229, adalah dibuat dalam kapasitas Para Tergugat sebagai perantara atau organ dari PT. Sinar Sidodadi Makmur sebagai suatu subyek hukum (*recht persoon*), yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Perseroan.

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa "Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan".

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam ketentuan Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan bahwa: "Setiap anggota Direksi bertanggung jawab penuh secara pribadi atas kerugian Perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)".

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tersebut seorang direksi dapat dimintai tanggung jawab secara pribadi atas kerugian perseroan apabila yang bersangkutan bersalah atau lalai menjalankan tugasnya sebagaimana seharusnya, baik akibat kelalaian, karena ketidaktahuannya, maupun karena kesengajaannya.

Menimbang, bahwa dari posita gugatan *a quo* Penggugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan Para Tergugat sebagai direksi ataupun komesaris yang telah lalai menjalankan tugasnya, sehingga Para Tergugat dapat bertanggung jawab secara pribadi ataupun tanggung renteng atas perbuatannya yang dinilai telah merugikan hak dari Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa badan hukum seperti Perseroan Terbatas yang mengadakan, membuat, dan menandatangani perjanjian dengan pihak Subyek Hukum lainnya, bilamana terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi haruslah ditujukan terhadap badan hukum dan bukan ditujukan terhadap anggota atau pengurusnya, hal ini dikarenakan badan hukum sebagai subyek hukum memiliki kekayaan terpisah dari kekayaan anggota/pengurusnya.

Menimbang, bahwa oleh karena segala perbuatan hukum yang dilakukan atas nama perseroan adalah kemauan badan hukum itu sendiri, sehingga yang harusnya digugat dalam perkara *a quo* adalah PT. Sinar Sidodadi Makmur, dan bukan Para Tergugat dalam kedudukannya selaku direksi maupun komisaris, yang seolah-olah memisahkan antara direksi dan komisaris PT. Sinar Sidodadi Makmur dengan PT. Sinar Sidodadi Makmur itu sendiri.

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut telah salah dalam menarik pihak sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) dan karenanya menyebabkan gugatan Penggugat *error in persona*.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *error in persona* maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Turut Tergugat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena penilaian terhadap eksepsi bersifat alternatif, maka terhadap materi eksepsi selain dan selebihnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana termuat di atas.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan biaya perkara dipertimbangkan pada pertimbangan dalam konvensi dan dalam rekonsensi.

DALAM REKONVENS

Dalam Pokok Perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka materi pokok perkara gugatan rekonvensi juga tidak dipertimbangkan lebih lanjut.

Menimbang, bahwa oleh karena itu, maka terhadap gugatan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa mengenai pembebanan biaya perkara dipertimbangkan pada pertimbangan dalam konvensi dan dalam rekonvensi.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai dengan putusan ini dibacakan sejumlah Rp3.254.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu Rupiah).

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.254.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu Rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari Rabu, tanggal 6 September 2023, oleh kami, Yusti Cinianus Radjah, S.H., sebagai Hakim Ketua, serta Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H., dan Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut dibantu Bachtiar Effendy, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Probolinggo. Putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Rabu, tanggal 6 September 2023.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H.

Yusti Cinianus Radjah, S.H.

Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Bachtiar Effendy, S.H.

Perincian Biaya:

PNBP Pendaftaran	:	Rp30.000,00
Pemberkasaan/ATK	:	Rp50.000,00
Panggilan	:	Rp2.924.000,00
PNBP	:	Rp210.000,00
Sumpah	:	Rp20.000,00



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

Redaksi	:	Rp10.000,00
Materai	:	Rp10.000,00
		<hr/>
Jumlah	:	Rp3.254.000,00

(tiga juta dua ratus lima puluh empat ribu Rupiah)