



**PUTUSAN**

**Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**Lilik Supadmi**, berkedudukan di Jl. Arjuno Dusun Wonorenggo RT 001 RW

004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri, Desa Pesing, Puwoasri, Kab. Kediri, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Ridwan, S.H., M.H dan Khoirul Rojikin, SH masing-masing Advokat yang berkantor LBH PKUR (Lembaga Bantuan Hukum Penegak Keadilan Untuk Rakyat) beralamat di Jalan Mayor Bismo No 44 Pare Kediri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Maret 2021, yang untuk selanjutnya disebut ..... **PEMBANDING**

**semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;**

**M E L A W A N :**

**1. Syarifudin Kartadinata**, bertempat tinggal di Mojoroto Indah B-27 RT. 047 /

RW. 011 Kelurahan Mojoroto Kecamatan Mojoroto Kota Kediri, Mojoroto, Mojoroto, Kota Kediri, Jawa Timur , dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Sutrisno, S.H., R.Maredian Agyl Jatikusuma S.H., yang beralamat di Jalan Argojati Dusun Bulurejo RT 02 RW 04 Desa Semen Kecamatan Pagu Kabupaten Kediri Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2021, yang untuk selanjutnya disebut ..... **TERBANDING I**

**semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi ;**

Halaman 1 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



2. **Pimpinan PT. Panin Bank Tbk. /bank Panin Pare**, bertempat tinggal di Jl.

PB. Sudirman Ruko Business Park Kharisma 2 No. 11 Pare  
Kabupaten Kediri, Kel. Pare, Pare, Kab. Kediri, Jawa Timur, yang  
untuk selanjutnya disebut . **TERBANDING II semula Tergugat II** ;

3. **Soewito Widakdo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (ppat)**, bertempat

tinggal di Jl. A. Yani No. 31 Pare Kabupaten Kediri, Kel. Pare,  
Pare, Kab. Kediri, Jawa Timur, yang untuk selanjutnya disebut  
..... **TERBANDING III semula Tergugat III** ;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal  
11 Oktober 2021 Nomor 688/PDT/2021/PT SBY. tentang Penunjukan Majelis  
Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita  
acara sidang Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, semua surat-surat yang  
diajukan dimuka persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri  
Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr.  
serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di  
tingkat banding ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata **PEMBANDING  
semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi** mengajukan gugatan  
di muka persidangan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri dengan  
mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tahun 1984 Penggugat menikah dengan seorang laki-laki  
bernama Drs. SUPRAPTO sesuai dengan Kutipan Akta Nikah dari  
Kantor Urusan Agama Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri Nomor:  
226/33/IX/1984, tertanggal 11 – 09 – 1984;

Halaman 2 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



2. Bahwa dari pernikahan antara Penggugat dengan Drs. SUPRAPTO telah dikaruniai 2 (dua) orang anak, yang Pertama bernama MARDANI BAGUS SANTOSO, laki-laki, lahir di Kediri 04-07-1985; yang Kedua bernama MEY SULISTYO PUTRI, perempuan, lahir di Kediri 28-05-1989;
3. Bahwa Penggugat dengan Drs. SUPRAPTO suaminya juga mempunyai harta bersama (gono gini) yang berupa 2 (dua) bidang tanah pekarangan yang diperoleh dari pembelian dan warisan orang tua, yaitu:
  1. Sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan tembok/rumah yang sekarang ditempati oleh Penggugat, dan telah bersertipikat Hak Milik atas Nama Drs. SUPRAPTO (suami Penggugat) Nomor: 111; seluas 1.074 M2; Surat Ukur tanggal 25 – 08 – 2008 Nomor: 09/Pesing/2008; terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri, tanah tersebut diperoleh pada tahun 1989 pembelian dari: 1). Pak ATMO; 2) Bu TUMINEM; 3) Pak SARMINO, serta warisan dari orang tua Drs. SUPRAPTO (suami Penggugat);
  2. Sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan tembok/rumah kosong, dan telah bersertipikat Hak Milik atas Nama Drs. SUPRAPTO (suami Penggugat) Nomor: 112; seluas 703 M2; Surat Ukur tanggal 25 – 08 – 2008 Nomor: 08/Pesing/2008; terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri, tanah tersebut pembelian pada tahun 2002 pembelian dari: 1) Pak PURWANTO; 2). Pak MASHUDI. Untuk selanjutnya kedua bidang tanah tersebut di atas disebut ..... **OBJEK SENGKETA**

Halaman 3 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



4. Bahwa pada tahun 2009, karena terdesak oleh kebutuhan ekonomi keluarga maka Penggugat pergi bekerja merantau ke Bau-Bau Sulawesi Tenggara selama lebih kurang 4 (empat) tahun dan pulang kembali ke Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri tahun 2013;
5. Bahwa pada tanggal 03 Desember 2014 Drs. SUPRAPTO/suami Penggugat meninggal dunia, dan hingga saat ini peninggalan almarhum Drs. SUPRAPTO belum pernah dibagi waris antara Penggugat dan anak-anak Penggugat;
6. Bahwa setelah beberapa tahun suami Penggugat meninggal dunia tiba-tiba Penggugat didatangi oleh beberapa orang yang mengaku dari Bank Panin Pare bersama-sama Tergugat I (SYARIFUDIN KARTADINATA) dengan tujuan meminta kepada Penggugat untuk membayar dan melunasi hutang kredit Tergugat I di Bank Panin Pare senilai Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga dan biaya lain-lain yang total jumlahnya mencapai Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), dan apabila tidak dibayar maka Tergugat II (PT. PANIN BANK Tbk. /BANK PANIN PARE) akan melelang tanah milik Penggugat karena sudah dibeli oleh Tergugat I;
7. Bahwa atas kejadian di atas Penggugat benar-benar terkejut karena selama ini tidak mengetahui dan tidak pernah dimintai tanda tangan oleh siapapun untuk pengajuan pinjaman ke Bank Panin Pare dengan jaminan sertifikat tanah Objek Sengketa, dan Penggugat juga tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada pihak manapun;
8. Bahwa beberapa waktu kemudian Penggugat didatangi oleh Tergugat I bersama-sama temannya mengatakan kalau tanah milik Penggugat sudah dibeli oleh Tergugat I dan memberikan kepada Penggugat bukti copy sertifikat hak milik Nomor: 111 dan Nomor: 112 yang semula atas nama Drs. SUPRAPTO/suami Penggugat sudah dibalik nama menjadi

Halaman 4 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- milik SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I, berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 22 Juni 2010 Nomor: 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Nomor: 303/JB/VI/Kec.Purwoasri yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SOEWITO WIDAKDO, S.H. (Tergugat III), dan kedua sertifikat tersebut telah dijadikan jaminan hutang di Bank Panin Pare oleh Tergugat I, dengan sertifikat Hak Tanggungan tanggal 04 Oktober 2010 Nomor: 2025/2010 PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H., tercatat tanggal 05 Juli 2010 Nomor: 346/HT/VII/K.Purwoasri/2010 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1832/2010 tanggal 05 Juli 2010 Nomor: 347/HT/VII/K.Purwoasri/2010;
9. Bahwa Penggugat tidak pernah mendatangi kantor PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H./Tergugat III yang beralamat di Jl. A. Yani No. 31 Pare Kediri untuk melakukan transaksi jual beli dan tidak pernah menandatangani Akte Jual Beli tanah Objek Sengketa, karena Penggugat sebagai pemilik tanah Objek sengketa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak manapun;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah melakukan jual beli tanah Objek Sengketa dengan almarhum Drs. SUPRAPTO tanpa melibatkan Penggugat sebagai isteri sah dari almarhum Drs. SUPRAPTO dan kemudian menjaminkan kedua sertifikat tersebut ke Bank Panin Pare untuk mendapatkan kredit merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Penggugat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat II (Bank Panin Pare) yang kurang teliti dalam memberikan pinjaman kredit dengan Hak Tanggungan kepada Tergugat I, serta PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H./Tergugat III yang telah mengesahkan Akta Jual Beli antara almarhum Drs. SUPRAPTO dengan Tergugat I tanpa melibatkan Penggugat sebagai isteri sah almarhum Drs. SUPRAPTO adalah suatu perubutan melawan hukum;

Halaman 5 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.

#### Disclaimer

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



12. Bahwa pada sekitar bulan Juli 2020 Penggugat mendatangi Bank Panin Pare untuk melakukan mediasi secara kekeluargaan dengan cara Penggugat bersedia menebus kedua sertifikat tanah Objek Sengketa dengan kesepakatan membayar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah), akan tetapi Tergugat I minta tambahan untuk dirinya sendiri sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan ditawarkan oleh Penggugat sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tetapi Tergugat I tidak mau dan akhirnya proses mediasi gagal;
13. Bahwa proses peralihan hak milik atas tanah Objek Sengketa dari Drs. SUPRAPTO/suami Penggugat kepada SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I melalui PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H./Tergugat III yang tertuang pada Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 2010 Nomor: 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Nomor: 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, tidak sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh peraturan perundangan dan jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga sangat merugikan Penggugat;
14. Bahwa akta jual beli atas tanah Objek Sengketa yang dibuat oleh Tergugat III oleh karena prosesnya tidak prosedural dan bertentangan dengan peraturan perundangan karena tidak melibatkan Penggugat maka Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 2010 Nomor: 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Nomor: 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, tersebut jelas-jelas cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan harus dibatalkan;
15. Bahwa oleh karena proses peralihan sertifikat hak milik atas tanah Objek Sengketa Nomor: 111 dan Nomor: 112 dari Drs. SUPRAPTO/suami Penggugat kepada SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I dilakukan dengan cara melawan hukum maka Sertipikat Hak





Milik Nomor: 111 dan Nomor: 112 atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

16. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli tanggal 22 Juni 2010 Nomor: 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Nomor: 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, serta sertifikat Hak Milik Nomor : 111 dan Nomor: 112 atas nama SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I maka segala perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang berupa Akta Hipotik Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 04 Oktober 2010 Nomor: 2025/2010 PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H., tercatat tanggal 05 Juli 2010 Nomor: 346/HT/VII/K.Purwoasri/2010 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1832/2010 tanggal 05 Juli 2010 Nomor: 347/HT/VII/K.Purwoasri/2010, juga harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, untuk itu harus dibatalkan;

17. Bahwa karena perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak sah dan cacat hukum, maka demi hukum sudah sewajarnya Tergugat II menyerahkan kedua sertifikat tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan utuh;

18. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, dan III yang melawan hukum tersebut Penggugat benar-benar telah dirugikan secara materiil karena seharusnya sertifikat tersebut dapat Penggugat pergunakan untuk jaminan modal usaha, dan dirugikan secara immateriil karena Penggugat selalu dalam keadaan khawatir dan tidak tenang sehingga sangat berpengaruh terhadap kondisi kesehatan Penggugat;

19. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat apabila dihitung dalam rupiah adalah, untuk kerugian materiil sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dan kerugian immateriil senilai Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), sehingga total kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Halaman 7 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



20. Bahwa agar Tergugat I, II, dan III mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Tergugat I, II, dan III membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari secara tanggung renteng apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

21. Bahwa seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini agar dibebankan kepada Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng.

Berdasarkan uraian di atas maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Objek Sengketa adalah harta bersama (gono-gini) milik Penggugat dan Almarhum Drs. SUPRPTO/suami Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, II, dan III telah terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli atas tanah Objek Sengketa Nomor: 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Nomor: 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, tanggal 22 Juni 2010 yang dibuat oleh PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H./Tergugat III yang beralamat di Jl. A. Yani Mo. 31 Pare Kabupaten Kediri, tidak sah karena cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan sertifikat Hak Milik atas tanah Objek Sengketa Nomor: 111; seluas 1.074 M<sup>2</sup>; Surat Ukur tanggal 25-08-2008 Nomor: 09/Pesing/2008; atas nama SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I dan sertifikat Hak Milik atas tanah Objek Sengketa Nomor: 112; seluas 703 M<sup>2</sup>; Surat Ukur tanggal 25-08-2008 Nomor: 08/Pesing/2008; atas





nama SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I; yang terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri, tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Memerintahkan kepada KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KEDIRI untuk merubah nama yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 111; seluas 1.074 M2; Surat Ukur tanggal 25 – 08 – 2008 Nomor: 09/Pesing/2008; dan Nomor: 112; seluas 703 M2; Surat Ukur tanggal 25– 08–2008 Nomor: 08/Pesing/2008; dari nama SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I kembali kepada nama Almarhum Drs. SUPRAPTO/suami Penggugat;
7. Menyatakan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II yang tercantum pada Akta Hipotik Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 04 Oktober 2010 Nomor: 2025/2010 PPAT SOEWITO WIDAKDO, S.H., tercatat tanggal 05 Juli 2010 Nomor: 346/HT/VII/K.Purwoasri/2010 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 1832/2010 tanggal 05 Juli 2010 Nomor: 347/HT/VII/K.Purwoasri/2010, tidak sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menghukum Tergugat Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 111; seluas 1.074 M2; Surat Ukur tanggal 25–08–2008 Nomor: 09/Pesing/2008; dan Nomor: 112; seluas 703 M2; Surat Ukur tanggal 25–08–2008 Nomor: 08/Pesing/2008 kepada Penggugat sebagai isteri dari Almarhum Drs. SUPRAPTO, dalam keadaan baik dan utuh;
9. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;



10. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari secara tanggung renteng apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat I, II, dan III (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
12. Menghukum Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau,**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Memperhatikan pula, bahwa selanjutnya terhadap gugatan dari **PEMBANDING semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi** tersebut, **TERBANDING I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi** mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut

Bahwa Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan, terkait kewenangan Pengadilan mengadili secara Absolut ;

Bahwa mencermati dalil Posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang tertulis “ Bahwa Pada Tahun 1984 Penggugat menikah dengan seorang laki-laki bernama Drs. Suprpto sesuai dengan Kutipan Akta Nikah dari kantor Urusan Agama Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri Nomor 226/33/IX/1984, Tertanggal 11-09-1984 “ serta dalam Petitum angka 2 (dua) Gugatan Penggugat tertulis “ Menyatakan dan menetapkan Objek sengketa adalah harta bersama ( Gono-gini) milik Penggugat dan

Halaman 10 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



Almarhum Drs. SUPRPTO/ Suami Penggugat “, Bahwa merujuk hal tersebut telah jelas antara Penggugat dan Almarhum Drs. Suprpto adalah beragama islam, dan Penggugat meminta Untuk Obyek Sengketa dinyatakan dan ditetapkan sebagai Harta Bersama (Gono-Gini) sehingga berdasarkan UU Kekuasaan Kehakiman Pasal 25 ayat 3 “ Peradilan agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa , mengadili , memutus , dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama islam sesuai dengan ketentuan perundang-undangan “, serta Pasal 49 huruf a beserta penjelasannya atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yaitu angka 10 “ Penyelesaian harta bersama “, Bahwa berdasarkan hal tersebut telah jelas dan terang adalah kewenangan dari Pengadilan Agama ;

Bahwa memperhatikan diatas dan berdasarkan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan KEPUTUSAN SELA sebelum putusan akhir pada pokok perkara yaitu dengan menyatakan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini oleh karena menjadi Kewenangan Absolut dari Peradilan lain yaitu PENGADILAN AGAMA ;

Bahwa eksepsi selain daripada eksepsi mengenai kompetensi Absolut a quo, adalah tersusun sebagai berikut :

2. Eksepsi Obscuur Libel - terkait tidak jelasnya atau kaburnya posita dan petitum gugatan Penggugat.

Bahwa setelah mencermati dan mempelajari Surat Gugatan, bahwa Surat Gugatan yang dibuat oleh Penggugat kabur atau tidak jelas (Obscuur Libel) yakni antara dalil posita yang satu dengan yang lain maupun petitum yang satu dengan yang lain saling bertentangan atau kontradiksi:

Halaman 11 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya menyatakan dan menetapkan Objek sengketa adalah Harta bersama ( Gono-Gini) Milik Penggugat dan Almarhum Drs. Suprpto ( Posita Angka 3 (tiga) ) serta pada angka 5 (lima) menyebutkan peninggalan Alm. Suprpto belum pernah dibagi Waris ,dan dalam dalil Gugatan lainnya Menyatakan Tergugat I, II, dan III terbukti bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga hal tersebut menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur) dan sudah sepatutnya dinyatakan untuk tidak dapat diterima ;

3. Eksepsi Diskualifikasi atau Gemis Aanhoedanigheid dan Eksepsi Dominii.

Berkaitan dengan ada tidaknya hak dan kapasitas menggugat dalam hubungannya dengan kepemilikan barang obyek sengketa ;

Bahwa Penggugat *tidak mempunyai hak dan kapasitas sebagai Penggugat* dalam perkara ini khususnya terkait dengan obyek sengketa oleh karena *Penggugat bukanlah PEMILIK atas tanah obyek sengketa* ;-

Jadi unsur *PEMILIK BARANG* di sini adalah unsur mutlak yang harus ada atau terpenuhi sebagai syarat agar Penggugat memiliki kedudukan hukum (hak dan kapasistas sebagai penggugat) dan kepentingan hukum untuk dapat mengajukan gugatan, dan terkait permasalahan a quo, *Penggugat bukanlah pemilik barang atas tanah pekarangan obyek sengketa* dan sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Eksepsi Plurium Litis Consortium

Bahwa terkait kurangnya Pihak dalam perkara, baik orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap maupun orang yang bertindak sebagai penggugat tidak lengkap;-

Bahwa Gugatan Penggugat *KURANG PIHAK* oleh karena dalam Petitum Gugatan Penggugat angka 6 (enam) tertulis “*Memerintahkan*



*Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri untuk merubah nama yang tercantum dalam sertifikat Hak milik Nomor 111, seluas 1074 M<sup>2</sup>; Surat Ukur tanggal 25-08-2008 Nomor : 09/Pesing /2008; dan SHM Nomor : 112; seluas 703 M<sup>2</sup>; surat ukur tanggal 25-08-2008 Nomor :08/Pesing/2008; darinama SYARIFUDIN KARTADINATA /Tergugat I kembali kepada nama Almarhum Drs. Suprpto/Suami Penggugat “. Perlu digarisbawahi bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak adanya Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, sejalan pada azas Putusan yang hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga sehingga dengan adanya Petitum tersebut Gugatan Penggugat KURANG PIHAK dan sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;*

5. Eksepsi Prematur

Bahwa terkait dengan pokok perkara ini, jelaslah pernyataan atau permintaan dari Penggugat mendalilkan memiliki harta bersama ( Gono gini ) sebagaimana tercantum dalam Posita Angka 3 ( Tiga), dan Posita angka 5 (lima) yang mendalilkan adanya harta peninggalan yang belum dibagi waris Jo. Petitum Angka 2 ( dua ) yang menyatakan dan menetapkan obyek a quo adalah Harta Bersama ( Gono Gini ). Yang mana hal tersebut belum ada suatu Keputusan Pengadilan ataupun produk hukum yang menyatakan obyek a quo adalah harta bersama, sebagaimana seharusnya Penggugat sebelum mengajukan Gugatan ini haruslah mengajukan terlebih dahulu kepada Pengadilan Agama untuk membuktikan adanya harta gono gini dan hubungan kewarisan karena Pihak (Penggugat dan Alm. Suprpto) adalah orang-orang yang beragama islam ,*Oleh karenanya gugatan Penggugat termasuk Prematur dan sudah sepatutnya tidak dapat diterima ;*

Berdasarkan dalil Eksepsi sebagaimana terurai diatas, kiranya mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk terlebih dahulu memeriksa Eksepsi dan memutuskan sebagai berikut :

Halaman 13 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



1. Menerima dan mengabulkan dalil Eksepsi Tergugat I ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang tercantum dalam Eksepsi sebagaimana a quo, mohon dianggap diulang di sini dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara yang satu dengan yang lain (Mutatis Mutandis) ;
2. Bahwa Tergugat I menyangkal / menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali tentang hal-hal apa yang diakui pula secara tegas-tegas oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I mungkin tidak akan menanggapi satu persatu dalil gugatan Penggugat, namun harus dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan perlu kami tegaskan bahwa apa yang tidak kami tanggapi bukan merupakan suatu Pengakuan ataupun membenaran daripada dalil gugatan Penggugat ;
4. Bahwa menanggapi posita angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) terkait hubungan perkawinan antara Penggugat dengan Alm. Suprpto dan anak keturunan Penggugat dengan Alm. Suprpto, Tergugat I menyatakan sudah sepatutnya Penggugat harus dapat membuktikan keabsahan hubungan perkawinan dan keabsahan anak keturunan sebagaimana yang didalilkan ;
5. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga), Tergugat I menyatakan dengan tegas menolak dalil-dalil penggugat, Tergugat I yang dalam hal ini sudah membeli kedua bidang tanah pekarangan tersebut a quo dari Alm. Suprpto dengan itikad baik telah mengikuti seluruh proses jual beli sesuai dengan prosedur hukum;
6. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) yang menerangkan Penggugat pada tahun 2009 sampai 2013

Halaman 14 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.





merantau ke Sulawesi Tenggara karena terdesak oleh kebutuhan ekonomi bukanlah menjadi pokok persoalan atas persoalan gugatan ini serta tidak ada korelasinya, dan pada sisi yang lain karena telah disampaikan dalam dalil-dalil posita sudah sepatutnya Penggugat harus dapat membuktikannya ;

7. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 5 (lima) yang menerangkan perihal kematian Suprpto, serta dalil Penggugat yang menyebutkan peninggalan alm. Suprpto belum pernah dibagi waris antara Penggugat dan anak anaknya. Hal tersebut merupakan urusan internal keluarga Penggugat, oleh sebab itu pula dikarenakan alm. Suprpto beserta istri dan anak-anaknya beragama Islam sepatutnya menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa terkait bab Kewarisan antara orang – orang beragama Islam;
8. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 6 (enam) menyebutkan "secara tiba-tiba Penggugat didatangi oleh beberapa orang dari Bank Panin bersama Tergugat I dengan tujuan meminta melunasi hutang kredit Tergugat I di Bank Panin yang mencapai Rp. 600.000.000," adalah tidak benar, yang benar Tergugat I datang dan menyampaikan kepada Penggugat untuk segera mengosongkan tanah pekarangan yang sudah dibeli secara sah oleh Tergugat I, dan persoalan hutang piutang kredit antara Tergugat I dengan Bank Panin adalah urusan Tergugat I dengan Bank Panin tersendiri;
9. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 7 (tujuh) yang menerangkan *Penggugat tidak pernah dimintai tanda tangan oleh siapapun untuk pengajuan pinjaman ke Bank Panin dengan jaminan Sertipikat*, dalam hal ini Tergugat I menegaskan bahwasanya sudah jelas dan terang sesuai hukum tentu yang dimintai tanda tangan untuk

Halaman 15 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



pengajuan pinjaman ke Bank Panin adalah Tergugat I sendiri karena sebagai pemilik obyek yang sah tanah pekarangan SHM No. 111 dan SHM No. 112 yang keduanya telah beralih nama secara sah sesuai hukum atas nama Syarifudin Kartadinata (Tergugat I) ;

10. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) bahwa benar Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat perihal kedua bidang tanah pekarangan a quo sudah dibeli oleh Tergugat I dan saat ini telah diagunkan di Bank Panin dan Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan obyek a quo ;

11. Bahwa menanggapi Posita angka 9(Sembilan), 10 (sepuluh) dan angka 11 (sebelas), Tergugat I *secara tegas menyangkal dan menolak serta keberatan* apabila Tergugat I dikategorikan melakukan suatu tindakan atau perbuatan yang melawan hukum karena telah membeli kedua bidang tanah pekarangan sebagaimana SHM No. 111 dan SHM No. 112 dikarenakan :

- Bahwa Tergugat I telah mengikuti seluruh proses peralihan tanah melalui jual beli atas kedua bidang tanah pekarangan a quo sesuai hukum yang berlaku dan dilaksanakan dihadapan Tergugat III sebagai PPAT, dan kedua bidang tanah a quo kini telah sah atas nama Syarifudin Kartadinata ( Tergugat I ) ;
- Bahwa Tergugat I *secara tegas juga menolak* apabila perbuatan atau tindakan dari Tergugat I yang membeli tanah obyek a quo dihadapan PPAT Soewito Widakdo, SH. (Tergugat III) dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan yang melawan hukum oleh karena Tergugat I selaku Pembeli yang mempunyai itikad baik haruslah dilindungi oleh Undang – undang, berdasarkan pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil

Halaman **16** dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, karena telah melakukan Jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara /prosedur yang sah sebagaimana telah ditentukan Undang-undang. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat I sangat jelas tidaklah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Bahwa apabila terkait permasalahan a quo, Tergugat I sebagai pembeli dikategorikan melakukan suatu tindakan atau perbuatan yang melawan hukum, *maka rasa kepercayaan masyarakat terhadap PPAT dan Notaris akan hilang oleh karena tidak adanya kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik ;*

- Bahwa dengan berpedoman pada dasar-dasar hukum yang ada Tergugat I berpendapat bahwa Penggugat telah *salah menafsirkan pengertian harta gono-gini sebagaimana ketentuan yang berlaku yakni pasal 35 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan ;*
- Bahwa terkait dengan menjaminkan tanah pekarangan a quo oleh Tergugat I kepada Tergugat II atas kedua tanah pekarangan aquo adalah Sah dan tidak melawan hukum serta mempunyai kekuatan hukum karena dibuat dihadapan Tergugat III selaku PPAT dan Notaris serta kedua Sertipikat objek Jaminan benar - benar merupakan milik Tergugat I dan sudah atas nama Tergugat I ;

12. Bahwa menanggapi Posita angka 12 (dua belas), Tergugat I perlu menyampaikan bahwa jika upaya – upaya mediasi secara kekeluargaan telah ditempuh namun sampai kini tidak ada titik temu tentu tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam persidangan namun pengakuan yang perlu dicatat adalah sejak semula Penggugat telah mengakui bersedia menebus kedua sertipikat yang diagunkan di Bank Panin

Halaman 17 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



(Tergugat II) sehingga jelas penggugat mengerti bahwa kedua bidang tanah pekarangan tersebut telah beralih secara sah dan sesuai hukum kepada Tergugat I ;

13. Bahwa pada Posita angka 13 (Tiga belas), angka 14 (empat belas), angka 15 (Lima), angka 16 (enam belas), dan angka 17 ( Tujuh belas), Tergugat I menolak dengan tegas dan menanggapi sebagaimana berikut:

- Bahwa Tergugat I sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan sadar hukum membeli ke dua Objek tanah pekarangan a quo yakni dengan menghadap pejabat yang berwenang yaitu Tergugat III selaku PPAT dan Notaris ;-
- Bahwa dikarenakan hal tersebut diatas telah jelas dan terang Akta Jual beli tanggal 22 Juni 2010 Nomor :302/JB/VI/Kec. Purwoasri dan Akta Jual Beli Nomor :303/JB/VI/Kec. Purwoasri adalah sah, Prosedural, mempunyai kekuatan hukum dan tidak melawan hukum;
- Bahwa oleh karena Akta Jual beli tanggal 22 Juni 2010 Nomor : 302/JB/VI/Kec. Purwoasri dan Akta Jual Beli Nomor :303/JB/VI/Kec. Purwoasri adalah sah, Prosedural, dan mempunyai kekuatan hukum maka segala perbuatan –perbuatan hukum ataupun perikatan berupa perjanjian kredit antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan tidak cacat hukum;

14. Bahwa terhadap Posita angka 18 (Delapan belas) sampai dengan angka 21 (Dua Puluh satu) sepatutnya ditolak dikarenakan tidak berdasar hukum;

Berdasarkan uraian-uraian jawaban dalam pokok perkara tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk menjatuhkan keputusan hukum sebagai berikut :

**1. MENOLAK** Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. MENGHUKUM Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**DALAM REKONPENSI**

1. Bahwa dalam Rekonpensi ini kedudukan Tergugat I mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan kedudukan Penggugat untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi ;
2. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam konpensi yang ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan rekonpensi ini secara mutatis muntandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonpensi ini ;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang diperoleh Penggugat Rekonpensi melalui pembelian dari Alm. Suprpto pada tahun 2010 sebagai berikut :
  - A. Tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah seluas 1074 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 111 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonpensi) NIB : 12.25.15.02.00038 dan surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 09/Pesing/2008;
  - B. Tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah seluas 703 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 112 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonpensi) NIB : 12.25.15.02.00037 dan surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 08/Pesing/2008;
4. Bahwa terhadap obyek tanah pekarangan sebagaimana (poin 3 huruf A) a quo sejak tahun 2010 sampai saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Rekonpensi, dan beberapa kali Penggugat Rekonpensi



mendatangi menegur Tergugat Rekonsensi untuk mengosongkan tanah pekarangan (rumah) namun tetap tidak dilaksanakan ;

5. Bahwa perbuatan Tergugat rekonsensi yang menguasai obyek tanah pekarangan sebagaimana (poin 3 huruf A) milik Penggugat Rekonsensi secara sepihak dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat rekonsensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Bahwa akibat dari penguasaan secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonsensi terhadap obyek sebagaimana (poin 3 huruf A), Penggugat Rekonsensi sebagai orang yang mempunyai hak atas obyek a quo tidak dapat menikmati hasilnya selama ini, sehingga Penggugat rekonsensi mengalami kerugian materiel berupa kehilangan penghasilan atas tanah pekarangan (rumah) dari tahun 2010 sampai sekarang tahun 2021. Apabila rumah tersebut disewakan / dikontrakan per-tahun senilai Rp.10.000.000.(sepuluh juta rupiah) X 11 (tahun) = Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
7. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai perbuatan untuk menyerahkan hak Penggugat Rekonsensi, maka wajar apabila Penggugat menuntut uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Rekonsensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan untuk menjatuhkan keputusan hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan: - Tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah seluas 1074 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat

Halaman 20 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.





dalam Sertipikat Hak Milik No: 111 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonsensi) NIB : 12.25.15.02.00038 dan surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 09/Pesing/2008 ; Dan,

- Tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah seluas 703 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 112 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonsensi) NIB : 12.25.15.02.00037 dan surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 08/Pesing/2008. Adalah sah milik Penggugat Rekonsensi ;---

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi yang menguasai dan menempati obyek Tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah seluas 1074 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 111 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonsensi) NIB : 12.25.15.02.00038 Surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 09/Pesing/2008. Adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapapun yang menguasai obyek Tanah pekarangan yang diatasnya berdiri bangunan rumah seluas 1074 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 111 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonsensi) NIB : 12.25.15.02.00038 Surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 09/Pesing/2008. untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonsensi ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi memberikan ganti rugi materiel kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus



sepuluh juta rupiah) sejak putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) ;

6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan sejak perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*) ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berkehendak dan berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Jawaban Tergugat II sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya tanggal 15 Maret 2021, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Tergugat II menolak dengan tegas atas dalil posita gugatan angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan angka 5, karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat II.
3. Bahwa atas dalil pada posita angka 6 yang dikemukakan Penggugat, Tergugat II MEMBERIKAN KLARIFIKASI sebagai berikut :
  - a. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit nomor 179 tanggal 23 Juni 2010, yang dibuat di hadapan Soewito Widakdo, S.H., (pada waktu itu) Notaris di Pare, Kabupaten Kediri, PT Bank Pan Indonesia Tbk (PT Bank Panin Tbk) berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Utamanya di Surabaya Cendana, memberikan fasilitas kredit kepada Syarifudin Kartadinata (Tergugat I) berupa Kredit Mikro Panin 2



(KMP-2) dengan plafond sebesar Rp. 250.000.000,00 (*Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*).

b. Bahwa atas fasilitas kredit tersebut di atas Tergugat I menyerahkan 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Pesing, Kecamatan Purwoasri, Kabupaten Kediri, Provinsi Jawa Timur, sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 111/Desa Pesing, Luas 1074 M2; dan Sertipikat Hak Milik Nomor 112/Desa Pesing, Luas 703 M2, yang diperoleh oleh Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 22 Juni 2010 Nomor 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Akta Jual Beli Nomor 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, yang dibuat di hadapan SOEWITO WIDAKDO, Sarjana Hukum, Notaris, (pada waktu itu) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kediri, sebagai jaminan kepada PT. Bank Pan Indonesia Tbk (PT Bank Panin Tbk) Kantor Cabang Utama Surabaya Cendana, atas pemberian fasilitas kredit yang diterima Tergugat I. Bahwa atas kedua agunan/jaminan tersebut diatas, Tergugat II melakukan pembebanan Hak Tanggungan, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pemberian kredit perbankan.

c. Bahwa dalam perjalanan fasilitas kreditnya, Tergugat I melakukan wanprestasi atas pembayaran kewajiban fasilitas kreditnya. Karenanya Tergugat II sebagai Kreditur Preferen (Pemegang Hak Tanggungan) memiliki hak untuk menyelesaikan kredit macet Tergugat I selaku Debitur melalui Lelang Eksekusi Hak Tanggungan sebagai alternatif penyelesaian terakhir.

Dan karenanya Tergugat II mendatangi objek jaminan yang pada waktu itu (ternyata) masih ditempati oleh Penggugat. Kedatangan Tergugat II tersebut dengan tujuan memeriksa kondisi jaminan serta

Halaman 23 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



guna mencari solusi atas kredit macet yang dialami oleh Tergugat I sebagai Debitur.

Dalam pencarian solusi tersebut, Pihak Bank hanya berhubungan dan berkepentingan dengan Debitur, selaku nasabah peminjam dana, sekaligus sebagai pemilik obyek jaminan.

Dus, tindakan Tergugat II yang akan mendaftarkan secara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan/jaminan tersebut saat Debitur wanprestasi, adalah hal yang prosedural, dan dibenarkan secara hukum, maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa atas dalil pada posita angka 7 dan angka 8 yang dikemukakan Penggugat, Tergugat II memberikan tanggapan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 22 Juni 2010 Nomor 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Akta Jual Beli Nomor 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, yang dibuat di hadapan SOEWITO WIDAKDO, Sarjana Hukum, Notaris, (pada waktu itu) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kediri, terbukti jika obyek jaminan (obyek sengketa) adalah milik dari Tergugat I.

Dan karenanya, Tergugat II dalam memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat I, Tergugat II tidak perlu meminta tanda tangan ataupun persetujuan dari Penggugat, hal mana dikarenakan pihak yang menjadi Debitur adalah pihak Tergugat I, yang sekaligus berkedudukan pemilik jaminan yang sah atas obyek Sertipikat Hak Milik No. 111 dan 112, yang sekarang menjadi objek sengketa.

5. Bahwa pada poin 11 dalam gugatan Penggugat mendalilkan, : *"Bahwa perbuatan Tergugat II (Bank Panin Pare) kurang teliti dalam memberikan pinjaman kredit..."*



Bahwa terhadap dalil gugatan penggugat a quo dan atas dalil posita gugatan angka 9 dan 10, Tergugat II memberikan tanggapan sebagai berikut :

a. Bahwa perumusan perbuatan / ketidaktelitian Tergugat II yang tidak teliti, hal mana yang dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum ??

Tindakan Tergugat II untuk memberi fasilitas kredit Tergugat I selaku Debitur, yang pada saat yang sama juga berkedudukan sebagai Pemilik Jaminan dengan mempergunakan agunan/jaminan berupa tanah yang terletak di Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik nomor 111 dan 112, yang pada saat tersebut adalah milik dari Tergugat I, adalah hal yang dibenarkan secara hukum dan tidak dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum.

Bukankah secara logika hukum yang benar, hanya pemilik saja yang berwenang untuk menjaminkan, bukan orang/pihak lain.

Bahwa secara *de jure* dan *based on data*, Tergugat I memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat II dengan mempergunakan agunan/jaminan berupa tanah yang terletak di Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kabupaten Kediri dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 111 dan 112, pada saat itu adalah milik dari Tergugat I, hal mana berdasarkan bukti-bukti otentik yang ada.

b. Bukti-bukti otentik tersebut berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 22 Juni 2010 Nomor 302/JB/VI/Kec.Purwoasri dan Akta Jual Beli Nomor 303/JB/VI/Kec.Purwoasri, yang dibuat di hadapan SOEWITO WIDAKDO, Sarjana Hukum, Notaris, (pada waktu itu) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kediri, sebagai bukti telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No. 111 dan 112

Halaman 25 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



yang terletak di Desa Pesing, Kecamatan Purwoasri, Kabupaten Kediri, dari Drs. Suprpto (Suami Penggugat) kepada Syarifudin Kartadinata / Tergugat I.

Bahwa secara *de jure* dan *based on data*, penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan oleh Tergugat I hal tersebut berdasarkan:

- o Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 132 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 133 tertanggal 12 Juni 2010 antara Drs. Suprpto (dengan persetujuan istri) sebagai penjual dan Syarifudin Kartadinata sebagai pembeli objek SHM No. 112 yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris.
  - o Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 134 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 135 tertanggal 12 Juni 2010 antara Drs. Suprpto (dengan persetujuan istri) sebagai penjual dan Syarifudin Kartadinata sebagai pembeli objek SHM No. 111 yang dibuat dihadapan Tergugat III selaku Notaris.
- Yang kesemua dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut sudah mendapatkan persetujuan dari Penggugat (selaku Istri Drs. Suprpto / Penjual).
- c. Bahwa oleh karena jual beli dan pemberian fasilitas kredit tersebut menggunakan Akta Otentik, yang dibuat oleh dan dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang / berkuasa untuk membuat akta/surat tersebut, maka berdasarkan aturan hukum yang berlaku, kekuatan akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian formal, material dan mengikat. Yang membuktikan bahwa antara para pihak telah sepakat terhadap materi Akta tersebut, serta mengetahui konsekuensi atas dibuatnya Akta tersebut dan pembuktian bahwa peristiwa yang tertulis dalam akta tersebut telah terjadi, serta

Halaman 26 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.





pembuktian bahwa pada tanggal (waktu) tersebut para pihak di dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pejabat yang berwenang.

6. Bahwa atas dalil pada posita angka 12 yang dikemukakan Penggugat, Tergugat II memberikan tanggapan sebagai berikut :

Bahwa benar Tergugat II pernah mempertemukan Penggugat dengan Tergugat I untuk melakukan mediasi secara kekeluargaan guna mencari solusi bersama. Namun, mediasi tersebut gagal.

Dari proses mediasi tersebut dapat Tergugat II simpulkan bahwa kesediaan Penggugat untuk membeli kembali (menebus) kedua sertifikat obyek sengketa yang menjadi jaminan pada Tergugat II, secara tidak langsung, menjadi bukti bahwasanya Penggugat telah mengetahui, mengakui dan menyetujui bilamana kepemilikan kedua sertifikat tersebut telah beralih menjadi milik Tergugat I.

7. Bahwa oleh karena itu, Tergugat II MENOLAK DENGAN KERAS posita angka 13, 14, 15, dan 16 yang menyatakan bahwa proses peralihan hak milik atas tanah dari Drs. Suprpto / Suami Penggugat kepada Tergugat I, berikut pemberian fasilitas kredit dan Hak Tanggungan antara Tergugat II dan Tergugat I adalah cacat hukum, tidak prosedural, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
8. Bahwa oleh karena itu, Tergugat II MENOLAK DENGAN KERAS posita angka 17, 18, dan 19 yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit dan Akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh Tergugat I, II, dan III tidak sah dan cacat hukum.
9. Bahwa berdasarkan uraian penjelasan Tergugat II di atas, Tergugat II MENOLAK DENGAN KERAS dalil posita angka 20 dan 21, karena tidak benar dan tidak mempunyai alasan yang jelas.

Halaman 27 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



10. Bahwa setelah dicermati dalam gugatan Penggugat, selain pihak-pihak yang diikutsertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo, seharusnya ada pihak lain yang turut serta diikutkan dalam perkara a quo karena merupakan pihak yang terkait dengan obyek sengketa yang diperkarakan, namun dalam gugatannya para Penggugat tidak mengikut sertakannya, yaitu Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri.

Bahwa guna mencari kebenaran fakta hukum dalam perkara a quo, sudah selayaknya Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri turut diikut sertakan dalam perkara a quo, karena Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri adalah pihak yang telah menerbitkan sertifikat hak atas tanah obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 111 dan 112 yang keduanya terletak di Desa Pesing, Kecamatan Purwoasri, Kabupaten Kediri, dan melakukan balik namanya serta menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah objek sengketa a quo. dan nantinya juga guna efektifitas pemenuhan pelaksanaan petitum Penggugat nomor 4, 5 dan 6, apabila memang nantinya dikabulkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo.

Bahwa oleh karena Penggugat tidak turut mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sebagai pihak dalam perkara a quo, hal tersebut berakibat subyek gugatan tersebut tidak lengkap, sehingga menjadikan proses pemeriksaan perkara a quo tidak sempurna.

11. Atas apa yang telah Tergugat II sampaikan diatas, jelas dapat disimpulkan bahwa pihak yang dirugikan bukanlah Penggugat, namun justru Tergugat II lah yaitu PT BANK PAN INDONESIA Tbk. dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada BANK

Halaman 28 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



sebagai pihak yang sangat dirugikan. (vide pasal 29 Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan).

Bahwa dari sekian banyak uraian, dalil dan argumentasi Penggugat, nampak jelas bahwa dalil dan argumentasi yang dikemukakan Penggugat tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas, sehingga sangatlah berdasarkan hukum apabila dalil-dalil dan argumentasi tersebut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Berdasarkan penjelasan di atas maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim menolak segala dalil dan permohonan Penggugat. Karenanya, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak mempunyai dasar hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

**SUBSIDER :**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan benar.

**Jawaban Tergugat III sebagai berikut :**

1. Bahwa dalam perkara perdata tersebut yang melibatkan pihak-pihak, yaitu Penggugat, dan Tergugat I, II, dan III, maka saya selaku Tergugat III merasa heran dan tidak bisa memahami sikap gugatan dari Penggugat tersebut;

**Hal itu karena :**

- a. Mengapa baru sekarang yaitu pada tanggal 16-3-2021 ini, yaitu setidaknya 10 (sepuluh) tahun sejak perbuatan jual beli itu



dilakukan yaitu tanggal 22 Juni 2010, baru mengajukan gugatan kepada para Tergugat, termasuk saya selaku Tergugat III;

- b. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pada pasal 32 ayat 2, menyebutkan :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan demikian berdasarkan pasal 32 ayat 2 tersebut, gugatan penggugat tersebut atau sikap penggugat mempermasalahkan haknya sudah lewat waktu karena baru diajukan saat ini dan sudah melampaui waktu 5 (lima) tahun, oleh karena itu harus ditolak.

2. Bahwa menanggapi dan menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat, setidak-tidaknya sebagaimana pada angka 13, 14, 15 dan 16 gugatan tersebut, yang menyebutkan peralihan hak milik atas objek sengketa dari Drs. Suprpto (suami penggugat) kepada Syarifudin Kartadinata (tergugat I), melalui/dihadapan tergugat III, dikatakan oleh Penggugat tidak sesuai dengan prosedur yang dibenarkan oleh peraturan perundangan dan seterusnya, hal itu menurut tergugat III adalah tidak benar dan tidak mendasar. Karena, saya tergugat III dan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris, dalam menjalankan tugas jabatan selalu mendasarkan pada peraturan hukum yang berlaku, yang berkaitan dengan bidang tugas saya tersebut;

- Sebagai PPAT, saya berpegang pada :

Halaman 30 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Dan peraturan-peraturan lain yang terkait.

- Sebagai Notaris, saya berpegang pada :

- a. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- b. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;
- d. Dan peraturan-peraturan lain yang terkait.

3. Bahwa dalam proses Peralihan Hak (jual beli tanah), yang dilakukan oleh Drs. Suprpto (selaku penjual) dengan Syarifudin Kartadinata (selaku pembeli), telah memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan di dalam peraturan hukum yang berlaku;

- Dimana sebelumnya para pihak tersebut diatas telah menyerahkan beberapa persyaratan yang diperlukan, seperti Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga masing-masing pihak, sertifikat asli atas bidang-bidang tanah sebanyak 2 sertifikat, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) tahun 2010, surat nikah (akta nikah)
- Dari data-data/dokumen tersebut, oleh saya tergugat III dilakukan pemberkasan dan penyusunan/pembuatan akta-akta yang diperlukan sesuai kehendak dan kemauan para pihak yaitu Drs. Suprpto dan Syarifudin Kartadinata;
- Juga telah dilakukan terlebih dahulu pengecekan atas 2 (dua) sertifikat, masing-masing Hak Milik Nomor 111 atas nama Drs.

Halaman 31 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



Suprpto dan Hak Milik Nomor 112 atas nama Drs. Suprpto, di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri;

- Adapun akta-akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh para pihak tersebut meliputi:
  - a. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 134 tanggal 12 Juni 2010, antara Suprpto ditulis juga Drs. Suprpto selaku pihak kesatu penjual dan Syarifudin Kartadinata selaku pihak kedua pembeli, yang dibuat dihadapan saya selaku tergugat III (selaku Notaris);
  - b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 135 tanggal 17 Juni 2010, antara Suprpto ditulis juga Drs. Suprpto selaku pihak kesatu penjual dan Syarifudin Kartadinata selaku pihak kedua pembeli, yang dibuat dihadapan saya selaku tergugat III (selaku Notaris);
- Setelah akta-akta tersebut diatas, saya tergugat III jelaskan dan bacakan, kepada para pihak yaitu Drs. Suprpto dan istrinya, Syarifudin Kartadinata, maka selanjutnya akta-akta tersebut ditandatangani oleh para pihak tersebut, saksi-saksi, dan saya tergugat III selaku Notaris, sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- Dibuatnya kedua akta tersebut oleh pihak-pihak diatas, berhubungan biaya pajak-pajak yaitu pajak penjual dan pajak pembeli belum dilakukan pembayaran oleh masing-masing pihak tersebut, disaat yang bersamaan, para pihak tersebut menghendaki untuk segera dilakukan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual, untuk kepentingan bersama antara para pihak, yaitu Drs Suprpto dan Syarifudin Kartadinata, maka dibuatnyalah akta-akta tersebut diatas;
- c. Setelah dilakukan pembayaran pajak masing-masing pihak, selanjutnya dibuat akta jual beli oleh pihak-pihak tersebut diatas dihadapan saya tergugat III (selaku PPAT), dengan Nomor:

Halaman 32 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.





302/JB/VI/Kec. Purwoasri/2010 dan Nomor: 303/JB/VI/Kec.

Purwoasri/2010, tanggal 22 Juni 2010;

- d. Bahwa akta-akta tersebut diatas setelah saya tergugat III jelaskan dan bacakan, maka selanjutnya akta-akta jual beli tersebut ditandatangani oleh para pihak tersebut diatas, saksi-saksi, dan saya tergugat III selaku PPAT, sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
- e. Adapun penandatanganan pada Akta Jual Nomor: 302/JB/VI/Kec. Purwoasri/2010 dan Nomor: 303/JB/VI/Kec. Purwoasri/2010, tanggal 22 Juni 2010, hanya dilakukan oleh tergugat I yaitu Syarifudin Kartadinata, hal itu karena sudah ada/mendasarkan pada kuasa untuk menjual yang dibuat sebelumnya oleh para pihak.
- f. Setelah tata cara dan prosedur pembuatan akta jual beli selesai dilakukan, maka akta-akta jual beli berikut dokumen kelengkapannya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, untuk dibalik nama sertifikat- sertifikatnya ke atas nama tergugat I yaitu Syarifudin Kartadinata, sesuai ketentuan yang berlaku;
- g. Bahwa sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 35 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, menyebutkan harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.
- Dengan demikian, bidang tanah perkarangan dengan Hak Milik Nomor 111 seluas 1.074 m2 atas nama Drs Suprpto, adalah

Halaman 33 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



sepenuhnya Hak dan kepunyaan Drs Suprpto tersebut karena diperoleh dari warisan orang tuanya.

- Jadi dalil penggugat pada nomor 3 surat gugatan yang menyebut bidang tanah tersebut termasuk harta bersama (gono gini) adalah tidak benar.
  - Dari uraian tersebut diatas, maka prosedur pembuatan akta-akta yang dibuat oleh para pihak yaitu Drs Suprpto dan Syarifudin Kartadinata, dihadapan saya tergugat III, baik selaku Notaris maupun PPAT adalah SAH, prosedural dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa selanjutnya tergugat I yaitu Syarifudin Kartadinata menjamin bidang\* bidang tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam uraian nomor 3 diatas, kepada tergugat II (PT. Panin Bank Cabang Pare), sebagaimana tercantum didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 346/HT/VII/K.Purwoasri/2010, dan Nomor: 347/HT/VII/K. Purwoasri/2010, tanggal 9 Juli 2010, yang dibuat dihadapan saya tergugat III selaku PPAT;

Dalam pembuatan dan penyusunan Akta-akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah dilakukan sesuai tata cara dan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga SAH dan mempunyai kekuatan hukum:

5. Bahwa dalil penggugat pada Nomor 12 Surat Gugatan, yang menyebutkan bahwa penggugat telah melakukan mediasi dengan pihak PT. Panin Bank Cabang Pare serta dengan pihak tergugat I, dan adanya kesediaan/kesanggupan penggugat untuk membayar sebesar Rp 110.000.000,- sebagai uang tebusan kepada PT. Panin Bank Cabang Pare tersebut, hal itu menunjukkan bahwa penggugat memang sudah mengetahui dan menyadari, jika bidang-bidang tanah tersebut (sebagaimana telah diuraikan diatas), telah beralih kepemilikannya



kepada tergugat I, dan saat ini ada dalam jaminan pihak PT. Panin Bank Cabang Pare;

Sehingga dalil penggugat yang mengatakan bahwa ia tidak tahu tentang adanya jual beli bidang-bidang tanah tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak;

6. Bahwa oleh karena itu dalil penggugat Nomor 17 dan 18 yang menyatakan bahwa perjanjian kredit antara tergugat I dan tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum, demikian juga yang menyebutkan bahwa tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum, adalah TIDAK BENAR DAN HARUS DITOLAK.
7. Bahwa oleh karena itu pula dalil penggugat pada Nomor 19, 20 dan 21 pada surat gugatan, adalah tidak benar dan tidak beralasan, untuk itu harus ditolak.

Berdasarkan hal-hal dan uraian tersebut diatas, saya selaku tergugat III mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan penggugat seluruhnya, karena sudah lewat waktu;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor: 302/JB/VI/Kec. Purwoasri/2010 dan Nomor: 303/JB/VI/Kec. Purwoasri/2010, tanggal 22 Juni 2010;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 346/HT/VII/K.Purwoasri/2010, dan Nomor: 347/HT/VII/K.Purwoasri/2010, tanggal 9 Juli 2010;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Peijanjian Ikatan Jual Beli Nomor 134, tanggal 17 Juni 2010 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 135, tanggal 17 Juni 2010;
5. Menyatakan tergugat III tidak bersalah dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 35 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



6. Menolak kewajiban tergugat III untuk membayar ganti rugi dalam bentuk apapun kepada penggugat.

Memperhatikan Putusan Sela Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 10 Mei 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat I sepanjang mengenai kewenangan mengadili secara Absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kab.Kediri berwenang dalam mengadili perkara perdata dengan register nomor : **41/Pdt.G/2021/PN.Gpr**;
3. Memeritahkan agar kedua belah pihak berpekara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir;

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi sebahagian;
2. Menyatakan :
  - Tanah yang terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 111 atas nama Syarifudin Kartadinata

Halaman **36** dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat Rekonpensi) NIB : 12.25.15.02.00038 dan surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 09/Pesing/2008 ; Dan,

- Tanah yang terletak di Dusun Wonorenggo RT 001 RW 004 Desa Pesing Kecamatan Purwoasri Kab Kediri, sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik No: 112 atas nama Syarifudin Kartadinata (Penggugat Rekonpensi) NIB : 12.25.15.02.00037 dan surat ukur tanggal 25/08/2008 Nomor: 08/Pesing/2008.

Kedua objek sengketa tersebut adalah sah menurut hukum milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi;

Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi membayar biaya perkara ini hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1.879.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).;

3. Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.879.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).;

Membaca secara berturut-turut :

1. Relas Pemberitahuan Putusan kepada Tergugat Nomor 41/Pdt.G/2021/ PN Gpr. yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Agustus 2021 Putusan tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding III / Tergugat III ;
2. Akta Pernyataan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/ PN Gpr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kab. Kediri yang menyatakan bahwa pada hari **Rabu**, tanggal **25 Agustus 2021**, Moh. Ridwan, SH., MH., Advokat beralamat di Jalan Mayor Bismo No.44 Pare Kediri, yang bertindak

Halaman 37 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.

### Disclaimer

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



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Maret 2021, selaku kuasa dari Lilik Supadmi, sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi** mohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. ;

3. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa pada tanggal 26 Agustus 2021 permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding I / Tergugat I ;
4. Risalah Pemberitahuan dan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Agustus 2021 permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding II Tergugat II ;
5. Risalah Pemberitahuan dan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Agustus 2021 permohonan banding tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding III Tergugat III ;
6. Tanda Terima Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa pada tanggal 13 September 2021, Kuasa Hukum Pembanding telah menyerahkan surat Memori Banding ;
7. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa adanya

Halaman 38 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.





Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding tersebut telah di beritahukan dan diserahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2021 ;

8. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa adanya Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding tersebut telah di beritahukan dan diserahkan salinannya dengan cara yang sah dan seksama kepada Terbanding II / Tergugat II pada tanggal 14 September 2021 ;

9. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kabupten Pasuruan kepada Kuasa Hukum **PEMBANDING semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi** pada tanggal 7 September 2021, kepada **TERBANDING I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi** pada tanggal 8 September 2021 dan kepada **TERBANDING II semula Tergugat II** pada tanggal 14 September 2021, masing- masing telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan mereka dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini diberi kesempatan mempe lajari berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya ;

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Halaman **39** dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah menyampaikan keberatan terhadap putusan Hakim Tingkat pertama sebagaimana termuat dalam memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dan tidak objektif dalam pertimbangan hukumnya sehingga sangat menguntungkan pihak Terbanding/Tergugat dan sangat merugikan Pembanding/Penggugat Majelis hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata yaitu tertuang dalam halaman 47 Alinea 2 yang intinya *kedua obyek sengketa yaitu sertifikat no 111 dan 112 terletak didesa pesing ,kecamatan purwoasri ,kabupaten Kediri maka dapat diketahui 2 sertifikat tersebut beralih dari hak karena hukum jual beli yang sebelumnya yaitu Drs.Suprpto menjadi tergugat I menurut akta PPAT yang dibuat Tergugat III selaku notaris/PPAT dengan no 303/JB/VI/Kec.Purwoasri /2010 untuk SHM 111 dan 303/JB/VI/Kec.Purwoasri /2010 untuk SHM 112 ,ini jelas pertimbangan salah dan keliru kapan drs. Suprpto jadi Tergugat I dan dalam perkara apa dan pengadilan mana ? ,sedangkan **kedua akte jual beli** yang dibuat Terugat III selaku Notaris/PPAT tersebut tidak pernah dihadirkan didalam persidangan , padahal dalam jawaban tergugat I angka 11 point pertama mendalilkan bahwa kedua obyek sengketa tersebut diperoleh dengan cara jual beli ,dan seharusnya tergugat 1 dibebani untuk membuktikan akte jual beli tersebut sebagaimana yang dimaksud pasal 163 HIR Yo Pasal 1865 KUHPerdara “Barang siapa mendalilkan suatu hak harus membuktikan di persidangan “ tetapi ternyata hal itu tidak pernah dilakukan para tergugat pernah penggugat menghadirkan saksi dari BPN untuk menunjukkan akte jual beli yang berkaitan dengan kedua obyek sengketa tetapi ditolak oleh Majelis Hakim dengan alasan yang tidak jelas . Dengan begitu majelis hakim telah menolak alat bukti yang diajukan oleh penggugat*

Halaman 40 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



konpensasi karena yang pegang kedua akte jual beli tersebut adalah BPN kabupaten Kediri, dengan begitu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata telah terbukti.

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yaitu halaman 47 alinea tiga, Tergugat 1 telah melunasi hutangnya kepada tergugat II melalui bukti surat Ti-8 tentang surat pernyataan pengajuan pelunasan hutang kredit dari syarifudin kartadinata tertanggal 27 april 2012 dan TI-9 tentang surat keterangan lunas dari Bank Panin tanggal 7 mei 2021, pelunasan kredit itu terjadi setelah diajukan gugatan ke pengadilan negeri oleh penggugat bukan dilunasi sebelum diajukan gugatan sehingga terlihat ada rekayasa yang menjadi pertanyaan kenapa tidak dilunasi sebelum diajukan ke persidangan gugatan diajukan pada tanggal 16 maret 2021 dan dilunasi pada tanggal 7 mei 2021.

3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan keliruan yang nyata dan kekhilafan dalam pertimbangan hukumnya, yaitu di halaman 48 alinea 3 Sehingga Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut harus dibatalkan karena mengandung kekeliruan dan kekhilafan yang nyata dan mengabulkan gugatan penggugat untuk keseluruhan namun untuk menetapkan menyatakan siapa yang berhak mewaris atas harta milik almarhum drs.Suprpto diperlukan suatu keputusan tersendiri, bahwa Almarhum drs.Suprato hanya mempunyai satu orang isteri dan dua orang anak, yang dibuktikan dengan bukti surat P-3 dan P-4 dan saksi saksi Minto dan Katiyem dengan begitu jelas bahwa penggugat dan kedua anaknya adalah ahliwaris sah dari almarhum drs.Suprpto, secara Aquo meskipun belum ada penetapan dari instansi yang berwenang namun secara yuridis formal sudah jelas harta tersebut merupakan harta bersama yang belum



pernah dibagi waris ,baik ketika almarhum drs.Suprpto masih hidup maupun sudah meninggal .

4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yaitu halaman 49 yaitu pertimbangan tentang ganti rugi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara ,bahwa pertimbangan tersebut salah dan keliru pengertian ganti rugi menurut Putusan MA no2890k/pdt/2017 tgl 22 Desember 2017 ,bahwa ganti rugi tidak harus selalu dalam bentuk materiil berupa uang ,tetapi kerugian immateril juga masuk ganti kerugian ,kerugian yang dialami penggugat adalah tidak bisa menggunakan SHM no 111 dan SHM 112 untuk balik nama menjadi nama penggugat, dan anak anak penggugat sehingga menimbulkan kecemasan dan ketidaknyamanan ,dan selalu dalam kekhawatiran yang terus menerus ,serta tidak bisa untuk menjaminkan kedua obyek sengketa tersebut ke salah satu bank untuk modal usaha .karena kedua SHM tersebut bukan nama almarhum suami penggugat melainkan nama dari tergugat I

5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yaitu halaman 49 alinea terakhir yang menyatakan *Menimbang bahwa jawaban tertulis tergugat III telah menyatakan didalam jawabannya ,bahwasanya akta untuk menjual nomor 135 tanggal 17 juni 2010 antara Suprpto ditulis juga drs.Suprpto selaku pihak kesatu penjual dan syarifudin kartadinata selaku pihak kedua pembeli, yang dibuat dihadapan Tergugat III (selaku notaris) dan setelah akta akta tersebut diatas tergugat III jelaskan dan bacakan kepada para pihak yaitu drs Suprpto dan istrinya ,syarifudin kartadinata Tergugat I maka selanjutnya akta tersebut ditandatangani oleh para pihak dan saksi saksi serta tergugat III selaku notaris dan PPAT, hal tersebut tidak bisa dipertimbangkan sebagai alat bukti sebab bukan barang bukti dari*

Halaman 42 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



tergugat III tidak pernah diajukan dipersidangan tapi itu adalah jawaban tergugat III dan jawaban tergugat sebagai asumsi /argument/pendapat tidak bisa dijadikan alat bukti dan tidak bisa dipertimbangkan untuk suatu putusan ,sedangkan Tergugat III meninggal ketika sidang masih dalam tahap jawab jinawab sehingga Tergugat III belum pernah mengajukan alat bukti, baik bukti surat maupun saksi suatu argumen tidak bisa dijadikan alat bukti , dengan begitu hakim Tingkat pertama pengadilan negeri kabupaten Kediri telah melanggar pasal 163 HIR yo 1865 KUHPerdara tentang apa saja yang bisa menjadi alat bukti untuk itu pertimbangan hakim pengadilan negeri tingkat pertama yang menjadikan argumen tergugat III sebagai alat bukti wajib dibatalkan karena menerapkan hukum tidak sesuai dengan pasal 163 HIR dan 1865 KUHPerdara

6. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yaitu halaman 50 ,alinea pertama ...*para pihak tersebut menghendaki untuk segera dilakukan perjanjian ikatan jual beli dan kuasa untuk menjual ,untuk kepentingan para pihak (pihak penjual drs,Suparpto) pihak pembeli Syarifudin kartadinata* ..... bahwa pertimbangan tersebut bukan pertimbangan fakta hukum karena itu adalah dalil jawaban tergugat III yang seharusnya diikuti dengan **bukti ikatan jual beli dan bukti kuasa menjual**, dasar pertimbangan hakim tersebut adalah argumen/ pendapat/dalil pihak ke III, sedangkan argument/pendapat/jawaban tidak bisa dijadikan alat bukti di persidangan sekali lagi majelis hakim pengadilan negeri kabupaten Kediri memutus tidak berdasarkan fakta hukum tetapi berdasarkan dalil atau pendapat tergugat IIIsehingga bertentangan dengan pasal 163 HIR yo pasal 1865 KUHPerdara
7. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yaitu halaman 50 ,alinea dua *tentang syarat sah nya jual beli mengacu kepada pasal 1320*

Halaman 43 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



KUHPerdata ,ayat 1 bahwa syarat sahnya jual beli adalah kata sepakat antara penjual dan pembeli ,pertimbangan majelis hakim terlalu dangkal sebab dalam persidangan tidak ada bukti jual beli antara suami penggugat (drs.Suprpto ) dengan tergugat I syarifudin kartadinata ,kenapa dijadikan pertimbangan ,kecuali ada bukti perjanjian jual beli atau akte jual beli dan akta kuasa menjual antara drs.Suprpto dengan tergugat I maka hakim bisa mempertimbangkan dengan pasal 1320 KUHPerdata tetapi tergugat I tidak bisa menunjukkan bukti adanya kesepakatan antara drs,suprpto dengan tergugat I, baik berupa ikatan jual beli maupun akte jual beli dan kuasa untuk menjual sehingga hakim salah dalam menerapkan hukum mengingat dasar untuk mempertimbangkan tidak ada yang ada hanyalah argumen atau asumsi ,bahwa penggugat dan kuasa hukumnya tidak bisa membuktikan tentang tidak sah nya suatu perjanjian adalah tidak benar ,karena dari dalil penggugat sudah penggugat uraikan bahwa penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli atau ikatan jula beli atau kuasa untuk menjual dengan tergugat 1 ,sebab tahun 2010 penggugat tidak ada di rumah melainkan kerja di Sulawesi ,bagaimana bisa terjadi peralihan tanpa adanya tanda tangan dari penggugat sebagai istri sah dari almarhum drs.Suprpto karna harta yang tercantum didalam kedua obyek sengketa SHM no111 dan SHM no 112 adalah harta bersama yang belum dibagi waris,secara logika jika Tergugat I membeli tanah tahun 2010 kenapa pada tahun 2010 tidak meminta tanah tersebut baru tahun 2020 tergugat I mempermasalahkan dengan menunjukkan bahwa tanah tersebut telah dijamin ke bank kepada penggugat

8. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekhilafan dan keliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya yaitu halaman 50 bagian akhir bahwa bukti p.6,p,7 dan p8 bukan bukti kepemilikan ,memang benar tetapi ,itu merupakan bukti bahwa selama ini penggugat lah yang

Halaman 44 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.





menempati obyek sengketa dan membayar pajak dan listrik tergugat I tidak pernah membayar pajak ,dan tidak pernah berusaha untuk membayar pajak atau mengganti petok pajak menjadi miliknya ,mestinya ketika tergugat I membeli tanah dari penggugat dan suaminya harusnya disuruh pergi dan mengosongkan kedua obyek sengketa tersebut ,tapi tergugat I justru menggadaikan tanah tersebut ke tergugat II yaitu Bank Panin, dan tidak pernah memberi tahu kepada penggugat sebagai istri sah dari drs.Suprpto satu sisi pihak Bank sendiri tidak pernah melakukan survei,milik siapa tanah dan rumah ini jelas ada persengkongkolan antara Terugat I dan Tergugat II tapi hal ini tidak pernah diulas oleh majelis hakim tingkat pertama

#### **DALAM REKONPENS**

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dan tidak objektif dalam pertimbangan hukumnya sehingga sangat menguntungkan pihak Terbanding/Tergugat dan sangat merugikan Pembanding/Penggugat, hal ini jelas terlihat pada Salinan Putusan halaman 53 alinea pertama *KATYEM memiliki suami bernama Drs.Suprpto menikah tgl 11-9-1984 dan memiliki dua orang anak MEY SULISTIYO PUTRI DAN MARDANI BAGUS SANTOSO* adalah tidak benar dan keliru besar ,bahwa yang bersuami drs. Suprpto dan punya anak dua adalah lilik supadmi sebagai penggugat /Pembanding sedangkan yang bernama Katiyem adalah saksi penggugat.

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru dan tidak objektif dalam pertimbangan hukumnya sehingga sangat menguntungkan terbanding/Tergugat dan sangat merugikan Pembanding/Penggugat, hal ini jelas terlihat pada Salinan Putusan halaman 53 alinea terakhir dan 54 alinea pertama yang mengupas .....*syarat sahnya jual beli berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara Yaitu 1. adanya kata sepakat untuk membuat suatu perikatan 2.kecakapan para pihak untuk*

Halaman 45 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



membuat perikatan 3. suatu hal tertentu 4. suatu sebab yang halal, kemudian pasal 1867 KUHperdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana dibuatkan akta ....., dan itu mengarah kepada akta no 303/JB/VI/Kec.Purwoasri /2010 dan akta no no302/JB/VI/Kec.Purwoasri /2010 yang mengalihkan dari pemilik lama drs, Suprpto kepada Tergugat I syarifudin kartadinata, tetapi kedua akta itu tidak pernah diajukan ke persidangan oleh para Tergugat tetapi dibuat dasar oleh Majelis hakim tingkat pertama untuk memutus suatu perkara tetapi anehnya fakta hukum/bukti tertulis tidak ada tetapi hakim menyimpulkan dan dibuat suatu pertimbangan, ini adalah suatu kekhilafan dan kekeliruan yang nyata majelis hakim dalam memutus suatu perkara karena bertentangan dengan Yurisprudensi MA Nomor 540K/Sip/1972 tanggal 11 september 1972 juga pasal 163 HIR dan 1865 KUHPerdata

Bahwa dalam pertimbangan nya dalam halaman 54 alinea dua majelis hakim berkesimpulan 'jula beli yang dilakukan oleh drs. Suprpto dengan tergugat I konpensi dihadapan tergugat III, selaku Notaris /PPAT sebagaimana tertera dalam SHM no 111 desa pesing kec.purwoasri dan SHM no 112 merupakan suatu akta otentik, .....suatu akta otentik suatu bukti yang mengikat karena apa yang tertulis dalam akta itu harus dianggap benar adanya dan dipercaya bahwa benar SHM no 111 dan SHM no 112 yang menjadi obyek sengketa adalah akta otentik yang dibuat oleh Badan Pertanahan nasional /ATR, tetapi akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris/PPAT tidak pernah ada dan diajukan ke persidangan oleh para pihak, hanya tercantum dalam kedua SHM tersebut. Sehingga akte jual beli no 303/JB/VI/Kec.Purwoasri /2010 dan no no302/JB/VI/Kec.Purwoasri /

Halaman 46 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.

**Disclaimer**

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



2010 yang tercantum itu tidak pernah dijadikan alat bukti siapa pembelinya siapa penjualnya dalam akte tersebut tidak tercantum disitulah letak kekhilafan dan kekeliruan yang nyata majelis hakim dalam mempertimbangkan fakta hukum , karena fakta nya akte jual beli no303/JB/VI/Kec.Purwoasri /2010..dan no no303/JB/VI/Kec.Purwoasri / 2010 tidak pernah ada ada.

Oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru maka Pembanding dahulu Penggugat memohon Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya harus membatalkan putusan tersebut karena tidak bisa dipertahankan serta mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan Berdasarkan pertimbangan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan di atas, kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut.

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / dahulu Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri Nomor: 41/Pdt.G./2021/PN.Gpr, tertanggal 15 Maret 2021;

selanjutnya mengadili sendiri

#### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi para Terbanding/dahulu para tergugat

#### DALAM POKOK PERKARA

#### DALAM KONVENSI

- Mengabulkan semua Tuntutan Pembanding / dahulu Penggugat;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Para Terbanding / dahulu Para Tergugat.

#### DALAM REKONVENSI

Menolak Gugatan rekonsensi Terbanding /dahulu penggugat Rekonvensi

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI



Menghukum para Terbanding/para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara dalam tanggung renteng ;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex aequo ex bono, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa setelah membaca, memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara, surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr., Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan seperti yang diuraikan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. sebagaimana yang dikemukakan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam Memori Bandingnya, menurut Pengadilan Tinggi tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati putusan Pengadilan Tingkat Pertama ternyata telah memuat dan menguraikan dengan tepat serta benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui serta membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut diambil alih dan dijadikan dasar oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor :

Halaman 48 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



41/Pdt.G/2021/PN Gpr. dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan tingkat pertama tetap dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tetap sebagai pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka seluruh biaya dalam peradilan tingkat banding tersebut dibebankan kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi ;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

#### M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut ;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, tanggal 16 Agustus 2021, Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN Gpr. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari Rabu tanggal 15 Desember 2021 oleh kami **AHMAD GAFFAR, S.H., M.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, dengan **H. EDY TJAHJONO, S.H., M.Hum.** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan pada **hari Rabu, tanggal 22 Desember 2021** oleh Ketua Majelis Hakim didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang terbuka untuk umum

Halaman 49 dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.



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

dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **NUR KHALIM, S.H., M.M.** sebagai Panitera Pengganti, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

ttd.

ttd.

1. **H. EDY TJAHJONO, SH.M.Hum.**

**AHMAD GAFFAR, S.H., M.H.**

ttd.

2. **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.**

**PANITERA PENGGANTI**

ttd.

**NUR KHALIM, S.H., M.M.**

Rincian biaya perkara :

Meterai putusan ..... Rp. 10.000,00

Redaksi putusan ..... “ 10.000,00

Pemberkasan..... “ 130.000,00

Jumlah ..... Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman **50** dari 50 halaman Putusan Nomor 688/PDT/2021/PT SBY.