



P U T U S A N
Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sidoarjo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Herrys Soedibjo**, berkedudukan di Jalan Monginsidi III-B, RT.009/RW.003,Kel./Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irdian Saputra, SH.,M.Hum dan kawan-kawan beralamat di "KANTOR HUKUM IRDIAN SAPUTRA,S.H.,M.Hum. & PARNERS", beralamat di Jalan Jambangan Baru I, Kav. 1.A, Kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 16 Juni 2021 sebagai **Penggugat – I** ;

2. **Wahab Soenarko**, berkedudukan di Jalan Monginsidi III-B,RT.009/RW.003,Kel./Desa Sidoklumpuk,Kecamatan Sidoarjo,Kabupaten Sidoarjo, Kel. Sidoklumpuk, Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Irdian Saputra, SH.,M.Hum dan kawan-kawan beralamat di "KANTOR HUKUM IRDIAN SAPUTRA,S.H.,M.Hum. & PARNERS", beralamat di Jalan Jambangan Baru I, Kav. 1.A, Kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tertanggal 16 Juni 2021 **Penggugat – II** ;

Selanjutnya disebut**Para Penggugat** ;

Lawan

1. **Ny. SUSILOWATIE SOEDARMO DWIPUTRI / Kepala Cabang PT. Bank Intan, Cabang Surabaya**, dahulu beralamat di Jalan Kedungdoro Kav. 36-46, Blok C.4 Surabaya yang sekarang beralamat tetap di Jalan Menteng Rawa Panjang, RT. 008 / RW. 008, Jakarta, -----**TERGUGAT – I** ;

2. **KEPALA PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SIDOARJO**, beralamat di Jalan Erlangga No. 161, Sidoarjo,-----
-----**TERGUGAT – II** ;

Dan,



3. **SHINTA AMELIAWATI,S.H. / NOTARIS, Cq. Protokoler Notaris YENNY HIMAWAN HIEM,S.H.,M.Kn**, beralamat di Jalan Raya Gubeng, No. 9, Kelurahan, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya,----- **TURUT TERGUGAT – I** ;
4. **KEPALA KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAWA TIMUR**, beralamat di Jalan Dinoyo, No. 11, GKN II, Lantai 8 Surabaya,-----**TURUT TERGUGAT – II** ;
5. **KEPALA DIREKTORAT PENGELOLAAN KEKAYAAN NEGARA DAN SISTEM INFORMASI**, beralamat di Gedung Syafrudin Prawiranegara II, Lantai 5-12, Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2 - 4 Jakarta,-
-----**TURUT TERGUGAT – III** ;
6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**, beralamat di Jalan Lingkar Timur, Desa Gebang, Kabupaten Sidoarjo, -----
-----**TURUT TERGUGAT – IV** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dan gugatan dalam perkara ini;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Telah memeriksa bukti-bukti surat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Maret 2022 tercatat dalam register perkara No. 89/Pdt.G/2022/PN.SDA. telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat –Tergugat di muka sidang Pengadilan Negeri tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat I adalah pelaku usaha dengan menjalankan usaha dibidang Industri Kopi Bubuk (UD. Kopalindo),dan untuk mengembangkan usahanya sekitar bulan November 1996,Penggugat I (Debitur) dan Penggugat II (Penjamin) dalam mengajukan kredit Pembiayaan pada Tergugat I, sehingga hubungan hukum antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I adalah Perjanjian Kredit dimana Penggugat I yang berkedudukan sebagai Debitur dan Tergugat I yang berkedudukan sebagai Kreditur;
2. Bahwa, dalam perjanjian kredit dimaksud dengan nilai platfond kredit sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan fasilitas kredit Pinjaman Rekening Koranuntuk jangka waktu selama 1 (satu) tahun untuk keperluan jaminan kredit Penggugat I memberitahukan kepada Penggugat II (orang tua Penggugat I) agar mendapatkan pinjaman kredit dari Tergugat I diperlukan Jaminan (Penggugat II selaku penjamin) untuk meluluskan pinjaman kredit

Halaman 2 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



dibuat untuk dilekatkan agunan yang berupa: Sertifikat / SHM No. 636 / Desa Sidoklumpuk, Gambar Situasi, Tanggal 26-04-1984, Nomor : 1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO (Penggugat II) diterbitkan pada tanggal 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo, batas-batas

- Utara : rumah Samari/Sakur
- Timur : rumah Miskan/Simpem/Suliati
- Selatan : Jalan Monginsidi III / B
- Barat : rumah Purwanti

yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidorjo, Kabupaten Sidoarjo, untuk selanjutnya mohon dapat disebut sebagai : OBYEK SENKETA

3. Bahwa, usaha Penggugat I pada awal dan sebelum mengajukan kredit sangatlah berkembang baik dan setelah mengajukan kredit (berjalan selama kurang lebih satu tahun), maka sangat berdampak positif bagi prestasi Penggugat I terhadap Tergugat I, karena dalam perjalanannya Penggugat I dengan dilandasi etiket baik (te goudere trouw or good faith), dan komitmen yang tinggi telah secara rutin menjalankan prestasi yaitu telah melakukan angsuran atau pembayaran bunga Pinjaman Rekening Koran (PRK) sebesar 23,00 % (dua puluh tiga persen) yang dilakukan sebagaimana mestinya ;
4. Bahwa, karena prestasi yang baik tersebut maka selanjutnya dengan berbagai bujuk rayu yang menggiurkan, Tergugat I menawarkan penambahan plafond pinjaman kredit kepada Penggugat I hingga akhirnya Tergugat memperpanjang pinjaman selama 1 (satu) tahun lagi jumlah plafond pinjaman sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) bunga PRK sebesar 36,00 (tiga puluh enam persen), sehingga total outstanding atau pinjaman pokok Penggugat I kepada Tergugat I adalah sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), dengan pembayaran bunga Pinjaman Rekening Koran, sebesar 36,00 % (tiga puluh enam persen);
5. Bahwa, atas pinjaman tersebut secara prinsip Penggugat I telah menjalankan prestasi pembayaran angsuran bunga pada Tergugat I secara rutin dan berturut turut hingga bulan November 1997, setelah memasuki bulan berikutnya ternyata usaha yang dijalankan Penggugat I dengan berjalannya waktu pada tahun akhir tahun 1998 usaha Penggugat I tidak stabil karena dampak dari adanya kelesuan dunia usaha yang dibarengi dengan adanya krisis moneter yang melanda Indonesia, karena hal tersebut Penggugat I mengalami keterlambatan membayar angsuran dan bunga terhadap Tergugat I, yang berdasarkan fakta keterlambatan angsuran yang dilakukan Penggugat I bukan semata-mata

Halaman 3 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



kesengajaan yang beritikad buruk tetapi karena memang terjadi kelesuan usaha dan kondisi krismon yang melanda dunia dan Indonesia berdampak pada usaha yang dirintis oleh Penggugat I, Krisis Moneter atau Krismon 1998 bisa jadi merupakan momen paling menyedihkan Penggugat I dan bagi ekonomi Indonesia, seluruh negeri bergejolak akibat peristiwa tersebut. Nilai mata uang rupiah anjlok dan perekonomian rakyat morat-marit, beberapa negara di Asia (Thailand dan Korea Selatan) juga mengalaminya. Tetapi, di antara negara-negara lain, krisis ekonomi yang Indonesia alami dinilai yang paling buruk. Bagi masyarakat yang pernah mengalaminya, memberikan trauma tersendiri bagi Penggugat I “TIADA AKIBAT TANPA SEBAB”, Krismon tak lantas secara tiba-tiba terjadi tanpa penyebab, serangkaian faktor dari sektor ekonomi turut menyumbang sebab terjadinya krisis moneter tahun 1998, antara lain :

5.1. Rupiah Anjlok

Tahun 1997 bisa jadi awal indikasi terjadinya krisis moneter 1998, dimulai dari bulan Agustus nilai mata uang rupiah terus terjun bebas dan mencapai nilai terendah di bulan berikutnya, September. Hanya dalam jangka waktu setahun, yang awalnya kedudukan nilai mata uang rupiah berada di angka Rp 2.380 per satu dolarnya, mengalami penurunan hingga 600 persen ; Puncaknya pada bulan Juli 1998, nilai mata uang rupiah benar-benar terpuruk, titik tukar rupiah ke dalam dolar mencapai Rp 16.650 (enam belas ribu, enam ratus rupiah). Meski pada 31 Desember 1998 nilai rupiah mulai bangkit dan dihargai Rp 8.000 per dolarnya, hal ini tak banyak memberi pengaruh sebab ekonomi rakyat sudah kadung terpuruk

5.2. Membengkaknya utang luar negeri

Selain anjloknya nilai mata uang rupiah pada tahun 1997 sampai dengan tahun 1998, krisis moneter tersebut juga dipicu oleh membengkaknya angka utang luar negeri oleh swasta. Yakni, pada bulan Maret 1998, 72,5 miliar dolar AS dari 138 miliar dolar Amerika Serikat merupakan utang swasta yang dua dari tiga utang tersebut merupakan utang jangka pendek yang jatuh tempo masa tenggat pembayaran di tahun tersebut. Sementara cadangan devisa senilai 14,44 miliar dolar Amerika Serikat yang dimiliki Indonesia jauh dari kata cukup untuk membayar utang, apalagi beserta bunganya. Faktor utang luar negeri yang membengkak itulah yang menjadi salah satu penyebab perekonomian Indonesia mendapatkan tekanan berat ;

5.3. Krisis kepercayaan

Halaman 4 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Kebijakan pemerintah dalam menangani krisis keuangan yang dinilai plintat-plintut menyebabkan kepercayaan masyarakat dan pasar mulai runtuh., ditambah lagi dengan kondisi kedua Presiden Soeharto yang kian memburuk membuat suksesi mengalami ketidakpastian, akibatnya investor asing enggan memberikan bantuan finansial secara cepat, hal inilah yang juga menjadi sebab krisis moneter 1998 ;

5.4. Paket Solusi International Monetary Fund yang Berujung Kegagalan

International Monetary Fund (IMF) sebagai organisasi dana moneter internasional sempat memberikan sejumlah solusi untuk membantu Indonesia menanggulangi krisis moneter dengan menawarkan paket reformasi keuangan. Alih-alih solusi tersebut membawa dampak yang bagus, paket reformasi keuangan yang dianjurkan International Monetary Fund (IMF) malah membuat nasabah memutuskan untuk menarik dana besar-besaran. Kondisi ini makin memperparah krisis ekonomi 1998, sebab membuat bank-bank memberikan pinjaman secara terbatas, disisi lain Bank Indonesia juga harus menggelontorkan banyak dan krisis moneter terus berlanjut dan makin parah ;

Denganadanya Krismon, Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Kepres Nomor 27 Tahun 1998 tentang Pembentukan BPPN) telah mengamankan Tergugat I, intinya para Penggugat beberapa kali disampaikan pada Tergugat II agar dapat diberikan kebijakan sebagaimana mestinya, namun rupanya pihak Tergugat II seakan tidak mau tahu dengan kesulitan yang dialami oleh para Penggugat bahkan dengan berbagai cara pihak Tergugat II justru melakukan intimidasi dan pressure yang inhumanity dalam perspektif posisi Tergugat II sebagai Lembaga tugas pokok untuk penyehatan perbankan, penyelesaian aset bermasalah dan mengupayakan pengembalian uang negara yang tersalur pada sektor perbankan yang memiliki peran intermediasi;

6. Bahwa, walaupun Penggugat I telah menjalankan prestasi sebagaimana tersebut diatas dan segala kesulitan, Penggugat I terkait dengan keterlambatan membayar angsuran sudah disampaikan namun pihak Tergugat I tidak mau tahu bahkan sewenang-wenang, dan malahan Tergugat I melakukan tindakan atau perbuatan dengan cara-cara membuat, dan mengeluarkan surat-surat :

6.1. Tergugat I melalui Turut Tergugat I membuat Akta Nomor : 101, "Perjanjian Ikatan Jual Beli", taggal 29 Desember 1998 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I yang seolah-olah antara Penggugat II dan Turut Tergugat I sudah terjadi jual beli atas obyek sengketa a quo, dengan harga jual

Halaman 5 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



dengan nominal sebesar Rp. 122.181.806,26 (seratus dua puluh dua juta, seratus delapan puluh satu ribu, delapan ratus enam, dua puluh enam rupiah) - (vide, Pasal 2, Akta No. 101, tanggal 29-11-1998) ;

6.2. Tergugat I mengeluarkan surat, Nomor : 057/EKS/TPS/SBY, tanggal 14 Oktober 1999, Perihal : Realisasi Pembayaran Angsuran ;

6.3. Tergugat I mengeluarkan surat, Nomor : 01/EKS/TPS/SBY, tanggal 03 Januari 2000, Perihal : Realisasi Pembayaran Angsuran, disebutkan : sampai dengan tanggal 31 Desember 1999 saudara (in casu : Penggugat I) telah menyetor sebagai berikut

-1). Tabungan **Rp. 1.014.107,00**

Menurut schedule pembayaran yang telah disepakati sebagai berikut :

-1). Bulan Januari s/d November 1999 Rp. 5.500.000,00

-2). Bulan Desember 1999 Rp. 116.681.806,00

Total = Rp. 122.181.806,00

Melalui surat Tergugat I terhadap Penggugat I diuraikan di atas, secara massive melakukan pressure dan intimidasi kepada Penggugat I dan Penggugat II dengan tendensi menjatuhkan reputasi dan condite baik Penggugat I dimata kolega bisnis, pada akhirnya membuat diri Penggugat I dan Penggugat II menjadi tertekan secara psykologis berkepanjangan hingga usaha yang dirintis Penggugat I collops dan tidak berproduksisecara wajar ;

7. Bahwa, karena Penggugat I dan Penggugat II tertekan secara psikis juga dari hari ke hari kesehatan tidak stabil maka terkait dengan persoalan kredit dan segala penyelesaian dengan Tergugat I, maka selanjutnya Penggugat II sebagai penjamin dan pemilik atas sertifikat/SHM No.636/Desa Sidoklumpuk, GS, Tgl. 26-04-1984, No. 1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO(Penggugat II) diterbitkan pada tanggal 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang dijadikan jaminan/agunan untuk mendapatkan kredit Pinjaman Rekening Koran pada Tergugat I, dengan rasa beban dan tanggungjawab Penggugat II yang belum bisa menyelesaikan urusan pinjaman, dan langkah awal Penggugat II berikirim surat disampaikan kepada Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tegugat III, yang berupa:

7.1. Surat bulan Desember 2007, Perihal : Permohonan Pemutihan

(Pembebasan Kewajiban Membayar Hutang) ;

7.2. Surat bertanggal 18 Desember 2007, Perihal : Penundaan Pengosongan Lahan dan Kesanggupan Pembayara Hutang ; tidak mendapatkan jawaban

Halaman 6 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



dan respon signifikan dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

8. Bahwa, selain surat-surat yang disampaikan di atas, Penggugat II tidak putus asa berkirim surat kepada PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero) Surabaya (Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 sebagai sebuah perseroan yang mengemban tugas utama untuk mengelola aset-aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional, baik aset kredit, saham maupun properti) belum mendapatkan tanggapan signifikan, dengan ketidakputusan Penggugat II selaku penjamin telah melayangkan surat bertanggal 07 Desember 2009 kepada Turut Tergugat III, Perihal : Permohonan Pembatalan Lelang atas obyek sengketa, dan melakukan keberatan dengan diterbitkannya surat-surat dari Tergugat II, dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, yang berupa :

- 8.1. Surat Tergugat I, Tgl. 2-12-2009, No. S-1845/WKN.10/KNL.02/2009, Hal : Permohonan Penundaan Lelang, tanggal 2 Desember 2009 atas jawaban Surat Penggugat II bertanggal 20 Nopember 2009, dengan lampiran-lampiran berupa : Pengumuman Lelang Tanggal 10-12-2009, serta daftar pemenang PPAP-6 atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM, No. 636 atas nama : Wahab Senarko, luas 346 M2., terletak di Jl. Monginsidi, Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo (vide, Koran Harian SURYA, Selasa, Tgl 1-12-2009) ;
- 8.2. Surat Turut Tergugat II, tanggal 12 April 2016, Nomor : S-450/WKN.10/KNL.10/2016, Hal : Konfirmasi Asset Penyerahan Dirjen PKNSI DJKN Atas Asset di Jalan Monginsidi III/8 Sidoarjo, atas Surat Penggugat II bertanggal 05 April 2016 ;
- 8.3. Surat Turut Tergugat I, tanggal 22 April 2016, Nomor : S-812/WKN.10/KNL.02/2016, Hal : Konfirmasi Asset Penyerahan Dirjen PKNSI DJKN Atas Asset di Jalan Monginsidi III/8 Sidoarjo, atas Surat Penggugat II bertanggal 12 April 2016 ;
- 8.4. Surat Turut Tergugat III, tanggal 17 Juni 2016, Nomor : S-1168/KN.5/2016, Hal : Tanggapan Atas Permohonan Penebusan, atas Surat Penggugat II bertanggal 05 April 2016
- 8.5. Surat Turut Tergugat II, tanggal 19 Februari 2021, Nomor : S-55 / WKN.10/2021, Hal: Tanggapan atas Permohonan Pembelian Aset Negara atas Surat para Penggugat bertanggal 16 Februari 2021 ;

Halaman 7 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



8.6. Surat Turut Tergugat II, tanggal 08 Oktober 2021, Nomor : S-2399 / KN.5 / 2021, Hal : Tanggapan atas Permohonan Penebusan / Pembelian Non Leang Aset Properti Eks BPPNatas Surat Penggugat I dan Penggugat II;

8.7. Surat Turut Tergugat III, Tgl. 06-12-2021, No. S-2399/KN.5/2021, Hal : Tanggapan atas Permohonan Pembelian Aset Properti Tanpa melalui Lelang atas Surat Penggugat II Tgl. 03-11-2021 dengan dilampiri berupa: Pengumuman Lelang, PENG-17/KN/2021 atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya sesuai SHM, No. 636 atas nama : Wahab Soenarko, luas 346 M2., terletak di Jl. Monginsidi, Desa Sidoklumpuk, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo (vide, Koran Harian SURYA tahun 2021) ;

Dari beberapa surat tanggapan atau jawaban dari Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana diuraikan pada angka 8 (8.1. s/d. 8.7) belum mendapatkan kejelasan dan kesempatan bagi Para Penggugat untuk mendapatkan haknya kembali sebagaimana mestinya menurut peraturan perundangan yang berlaku ;

9. Bahwa, berdasarkan beberapa permohonan yang dilakukan oleh Para Penggugat sejak 2007 hingga 2022 sebagaimana dimaksud dengan dilandasi etika baik, maka wajar dan layaklah apabila Penggugat II menuntut haknya kembali dalam keadaan sedia kala atas obyek sengketa (SHM, No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS, Tgl. 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO/Penggugat II, diterbitkan pada tanggal 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo), yang menurut Turut Tergugat II masih dalam penguasaan Turut Tergugat III yang berawal dari Tergugat I diambil alih oleh BPPN ditindaklanjuti oleh PT. Perusahaan Pengelola Aset (Persero), sekarang dalam penguasaan Tergugat III adalah perbuatan yang merugikan hak-hak Para Penggugat dan perbuatan Tergugat III dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan atau melanggar hukum (vide, Pasal 1365 KUHPdt.) ;

10. Bahwa, dalam perkembangannya dengan cara yang diduga intimidatif dari Tergugat I dan Tergugat Penggugat II terhadap Penggugat II, disuruh oleh pihak Tergugat I untuk menandatangani Akta Nomor : 101, "Perjanjian Ikatan Jual Beli", tanggal 29 Desember 1998 dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I yang seolah-olah antara Penggugat II dan Turut Tergugat I terjadi ikatan jual beli atas obyek sengketa a quo, dan para Penggugat diberi waktu yang sangat singkat agar para Penggugat membayar bunga, denda dan hutang pokok yang nilainya setelah dicermati sangat fantastis dan berlebih lebih dalam perpektif Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III selaku penyedia jasa keuangan yang tidak tunduk dan patuh terhadap peraturan

Halaman 8 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



perundang undangan yang berlaku adalah merupakan menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstandigheden) sebagaimana putusan MARI No. 1329 K/Pdt/2001 dan putusan MA No. 3956 K/Pdt/2000 jo. Yurisprudensi tetap MARI, Nomor : 1873 K/PDT/2001, Tanggal 03 Oktober 2002, dinyatakan: “AKTA YANG DALAM PEMBUATANNYA MENGANDUNG CACAT KEHENDAK DAN JUGA PENIPUAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM.” Dalam pasal 1321 dan pasal 1449 KUHPdt. menegaskan bahwa cacat kesepakatan/cacat kehendak itu terjadi karena kekhilafan/kesesatan, penipuan dan paksaan, sehingga PIJB dibuat dihadapan Turut Tergugat I dinyatakan batal demi hukum (null and void / nietig), dengan sendirinya, dengan demikian jual beli antara Penggugat II dan Tergugat I tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPdt. maka menurut hukum sejak terjadinya perjanjian berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 101, tanggal 29-12-1998 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I/Yenny Himawan, S.H., M.Kn./Notaris di Sidoarjo adalah tidak sah dan tidak mengikat sertatidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa, penyalahgunaan kedaan terjadi karena penyalahgunaan karena keunggulan ekonomi (economische overwicht). dan karena adanya manfaat psikologis (geestelijke overwicht), dan syarat untuk memperoleh manfaat ekonomi, karena salah satu pihak yang membuat perjanjian lebih unggul dalam bidang ekonomi dari pada pihak lainnya, pihak lain terpaksa membuat perjanjian, adapun penyalahgunaan kedaan karena keunggulan psikologis (geestelijke overwicht), adanya ketergantungan dari pihak lemah yang disalahgunakan oleh pihak yang mempunyai keunggulan psikologis, adanya keunggulan psikologis luar biasa antara pihak yang satu dengan yang lain ;
12. Bahwa, senyatanya antara Pengugat II dan Tergugat I tidak pernah terjadi jual beli atas obyek tanah / bangunan atas obyek yang dijadikan jaminan kredit pada Tergugat I, maka perbuatan antara Penggugat II dan Tergugat I tidak atau belum dapat dikatakan terjadi jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan.” Hal ini belum dipenuhi secara hukum dan Perjanjian Ikatan Jual Beli a quo tidak sah dan tidak mengikat para pihak;
13. Bahwa, hingga saat ini pihak Penggugat I dan Penggugat II masih berupaya keras untuk mempertahankan dan mendapatkan sertifikat/SHM/Obyek Sengketa yang hanya satu-satunya dimiliki Tergugat II untuk tempat tinggal

Halaman 9 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



bersama keluarga besar, adapun pilihan untuk menebus kembali atas obyek sengketa a quo adalah semata-mata untuk mempertahankan hajat hidup keluarga baik sakarang maupun masa datang, dengan demikian Para Penggugat haruslah mendapat perlindungan hukum baik secara sosial maupun secara hukum, dalam pasal 28 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa "hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat". Dalam arti bahwa karena di dalam masyarakat masih terdapat hukum yang tidak tertulis dengan nilai-nilai hukum yang tetap dijunjung tinggi, maka hakim mampu mengenal dan memahami hukum tersebut sehingga dapat memberikan putusan yang sesuai dengan rasa keadilan masyarakat ;

14. Bahwa, ditengah situasi sekarang (selama dua tahun lebih Indonesia dilanda corona 19) tidak juga berhenti, dengan dilandasi etiket baik para Penggugat telah berkali-kali meminta solusi kepada Tergugat I dan II, Turut Tergugat II dan III agar diberikan kebijaksanaan yang berupa untuk menebus dan membeli kembali sesuai hutang pokok pada Tergugat I (vide, surat tanggal 14 Oktober 1999 dan 03 Januari 2000), intinya dengan berjalannya waktu perusahaan Tergugat I telah dimbil alih oleh BPPN dan atau PT. PPA, sehingga Penggugat I dan Penggugat II kesulitan untuk melakukan pelunasan hutang pokok pada Tergugat I artinya upaya untuk membayar hutang kredit mengalami stagnan;
15. Bahwa, pada tahun 2007 Penggugat I dan Penggugat II tetap berupaya untuk penjadwalan ulang atau rescheduling maupun kebijakan-kebijakan lain yang sekiranya dapat menjadi alternative penyelesaian pelunasan kredit sekaligus tetap menyelamatkan eksistensi usaha Penggugat I, namun Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan dilandasi etiket buruk, sama sekali tidak pernah mau merespon permohonan para Penggugat alih-alih justru Tergugat III diduga dengan etiket buruk menerbitkan surat pemberitahuan Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi tanggal 01 Desember 2009 dan pada tanggal 25 November 2021 dilakukan lelang melalui Turut Tergugat II dikualifikasikan perbuatan melanggar atau melawan hukum;
16. Bahwa, pihak Tergugat II dalam hal ini dilibatkan atau didudukkan sebagai Tergugat II oleh karena Tergugat II adalah institusi yang ditunjuk oleh Turut Tergugat II dan turut Terugat III untuk melakukan lelang atas Obyek Sengketa, sehingga agar pihak Tergugat II tidak gegabah/sewenang wenang melakukan lelang atas obyek sengketa milik Penggugat II, maka gugatan ini diajukan dengan menarik pihak Tergugat I, Turut Tergugat II dan III agar dapat tunduk

Halaman 10 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



dan patuh atas segala putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

17. Bahwa, Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kota Sidoarjo sebagai Turut Tergugat IV adalah institusi pemerintah yang berwenang melakukan pencatatan, bahkan pemblokiran atas SHM termasuk Sertifikat/SHM milik Penggugat II dalam Obyek Sengketa, untuk itu in casu ditarik/didudukan sebagai Turut Tergugat IV agar pihak Turut Tergugat IV tidak sewenang-wenang, melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik untuk tidak melakukan pencatatan peralihan hak sekaligus justru dapat melakukan pemblokiran atas SHM milik Penggugat II dalam Obyek Sengketa, selanjutnya Turut Tergugat IV agar dapat tunduk dan patuh atas segala putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
18. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka secara prinsip tindakan dan praktik yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III patut diduga telah melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam :
 - 18.1. TAP MPR RI No.XVI/MPR-RI/1998 tentang Politik Ekonomi dalam rangka Demokrasi Ekonomi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah perlu diberdayakan sebagai bagian integral ekonomi rakyat yang mempunyai kedudukan, peran, potensi strategis untuk mewujudkan struktur perekonomian nasional yg makin seimbang, berkembang, berkeadilan ;
 - 18.2. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, pada BAB Asas, Fungsi dan Tujuan dalam pasal 2, pasal 3 dan pasal 4 ;
 - 18.3. Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah dalam pasal 1 ;
 - 18.4. Peraturan Bank Indonesia No. 7/ 2/ PBI/ 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva : Dalam Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (25) ;
 - 18.5. Surat Edaran No. 15/ 28/ DPNP, tertanggal 31 Juli 2013 kepada Semua Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Secara Konvensional Di Indonesia dalam Ketentuan Umum huruf c ;
 - 18.6. Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum dalam BAB VI Restrukturisasi Kredit Pasal 52
 - 18.7. Undang-Undang No.11/2008 ttg Informasi dan Transaksi Elektronik ;
 - 18.8. Peraturan Bank Indonesia No. 7/6/PBI/2005 tentang Transparansi Informasi Produk Bank dan Penggunaan Data Peribadi Nasabah ;

Halaman 11 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- 18.9. Peraturan Bank Indonesia No.9/15/PBI/2007ttg Penerapan Manajemen Risiko dalam Penggunaan Teknologi Informasi oleh Bank Umum ;
- 18.10.Peraturan Bank Indonesia No. 7/7/PBI/2005 sebagaimana telah dirubah dengan PBI 10/10/PBI/2008tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah;
19. Bahwa, pada prinsipnya Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) melalui gugatan ini dengan dilandasi etikat baik (te goudere trouw), sanggup dan mampu untuk melunasi hutang pokok pada Tergugat I dan atau Tergugat II dengan perhitungan hutang pokok, dibebaskan dari pembebanan bunga, denda berdasarkan rasa keadilan, harkat dan martabat para Penggugat ;
20. .Bahwa, bertolak dari uraian tersebut di atas, maka agar dalam permasalahan dimaksud dapat tercapai penyelesaian sebaik-baiknya dan Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) selaku nasabah memperoleh hak dan perlindungan sebagaimana mestinya, maka Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan pembatalan lelang dan pembayaran hutang pokok pada Tergugat II dan / atau Turut Tergugat I dan / atau Turut Tegugat III, agar memperoleh keadilan yang berkeadilan sebagaimana mestinya ;
21. Bahwa, dengan adanya PIJB antara Penggugat II dan Tergugat I melalui Turut Tergugat IIatas obyek segketa yang bertentangan dengan hukum, maka menurut hukum Tergugat I dapat dikulifikasikan sebagai perbuatan melawan atau melanggar hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdt,berbunyi:
- “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itukarena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” ;
22. Bahwa, atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut mengakibatkan para Penggugat mengalami kerugian baik Materiil maupunmateriil, dengan perincian sebagai berikut :
- Kerugian Materiil :
Pembiayaan pengurusan, transportasi,surat menyurat pada instansi pemerintah dan non pemerintah (Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) sebesar Rp.100.000,000,00 (seratus juta rupiah) ditambah biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional penagihan/jasa pengurusan berjumlah tidak kurang dari Rp.100.000.000,00,-(seratus juta rupiah), Total sebesar Rp. 200.000.000,00(dua ratus juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil :
Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat III mengakibatkan para Penggugat mengalami shock mental psikologis

Halaman 12 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



sehingga hal ini membuat citra buruk para Penggugat dimata rekan kerja, maka sudah sewajarnya sebagai pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percaya diri, nama baik para Penggugatdimata rekan kerja, kerugian waktu, tenaga, pikiran yang tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

23. Bahwa, oleh karena alas hak, legal standing dan bukti-bukti Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) adalah kebenaran yang sesuai fakta yang sebenarnya, dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, dan gugatan Penggugat I dan Penggugat II(para Penggugat) ini cukup kuat dasar hukum dan alasannya, maka adalah wajar bila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu, maka Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) memohon putusan serta merta (uit voorbaard bijvooraad), walau ada verzet, banding atau kasasi sehingga tidak merugikan kepentingan (Penggugat I dan Penggugat II / para Penggugat) lebih lama ;
24. Bahwa, dengan adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III yang dikualifisir telah melakukan perbuatan melanggar atau melawan hukum (on rechtmatige daadatauon rechtmatige over heads daad), sehingga dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I dan II (para Penggugat) ;
25. Bahwa, mengingat para Penggugat sebagai pemilik sah atas Sertifikat / SHM No. 636 / Desa Sidoklumpuk, Gambar Situasi, Tanggal 26-04-1984, Nomor : 1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO (Penggugat II) diterbitkan pada tanggal 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo, batas-batas :
 - Utara : rumah Samari/Sakur
 - Timur : rumah Miskan/Simpen/Suliati
 - Selatan : Jalan Monginsidi III / B
 - Barat : rumah Purwanti

yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, KecamatanSidorjo, Kabupaten Sidoarjo,sehingga agar gugatan para Penggugat tidak sia-sia dimana terdapat kekhawatiran yang mendesak (urgent), agar Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk memenuhi putusan Provisionil maupun yang diajukan oleh patra

Halaman 13 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Penggugat, maka para Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim mengabulkan Provisionil atas Sertifikat Hak Milik (Obyek Sengketa) yang akan diajukan para Penggugat kemudian terpisah dari gugatan ini;

26. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, oleh karena itu sangat beralasan apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo mengabulkan gugatan para Penggugat dan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

PUTUSAN PROVISI

1. Bahwa gugatan ini didaftarkan oleh para Penggugat atas obyek sengketa berupa SHM No. 636 / Desa Sidoklumpuk, GS, Tgl. 26-04-1984, No.1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO/Penggugat II diterbitkan pada tgl. 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo yang masih dalam penguasaan Tergugat II / Turut Tergugat II / Turut Tergugat III sampai sekarang dan terus berlangsung yang telah berkekuatan hukum tetap, maka para Penggugat ajukan permohonan provisi ;
2. Bahwa Penggugat II sebagai pemilik dan berhak untuk mendapatkan kembali sertifikat(SHM No. 636 / Desa Sidoklumpuk, Gambar Situasi, Tanggal 26-04-1984, No.1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO/Penggugat II, diterbitkan pada tanggal 10 Januari 1985 oleh Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo) yang diagunkan oleh para Penggugat kepada Tergugat I, dan telah diambil alih dan atau yang sekarang dalam penguasaan Tergugat II, dan atau Turut Tergugat II, dan atau Turut Tergugat III untuk segera diserahkan kembali kepada Penggugat I dan / atau Penggugat II (para Penggugat) dengan syarat setelah dilakukan pembayaran hutang pokok dan sebelum perkara pokok serta putusan akhir ;
3. Bahwa permohonan provisionil ini didasarkan pada ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan dalam doktrin maupun Surat Edaran Mahkamah Agung, Nomor : 3 Tahun 2002 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung, Nomor : 4 Tahun 2001 tentang Perkara-Perkara Hukum Perlu Mendapat Perhatian Pengadilan, serta Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia ;

Bahwa, berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas maka selanjutnya Para Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo dapat memanggil para pihak untuk memeriksa dan selanjutnya berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Mengabulkan Provisi para Penggugat ;

Halaman 14 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



3. Menyatakan tidak sah dan tidak mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 101, tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I / Yenny Himawan, S.H, M.Kn. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sidoarjo;
4. Menyatakan batal dan tidak berlaku permohonan lelang yang hendak dilakukan dan atau yang telah dilakukan dilakukan oleh Tergugat II atau Turut Tergugat II atau Turut Tergugat III atas SHM No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO/Penggugat II diterbitkan pada tanggal 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kab. Sidoarjo dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Sdr. Samari ;
 - Sebelah Timur : Tanah Sdr. Miskan / Simpen ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Monginsidi III/B ;
 - Sebelah Barat : Hak Milik No, 635 ;yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidorjo, Kabupaten Sidoarjo ;
5. Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat) adalah gugatan yang beritikad baik untuk melunasi hutang pokok dan / atau sisa hutangnya Penggugat I pada Tergugat II dan / atau Turut Tergugat II dan / atau Turut Tergugat III dengan perhitungan sesuai hutang pokok, dan dibebaskan dari pembebanan denda dan bunga adalah sah berdasarkan hukum ;
6. Menyatakan Turut Tergugat IV berwenang untuk tidak melakukan pencatatan peralihan hak sekaligus untuk melakukan pencatatan pemblokiran atas tanah milik Penggugat dalam Obyek Sengketa sampai pada pemblokiran tersebut dicabut oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sah berdasarkan hukum ;
7. Menghukum Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tidak melaksanakan dan / atau membatalkan pelaksanaan lelang atas Sertifikat / SHM No. 636 / Desa Sidoklumpuk, Gambar Situasi, Tanggal 26-04-1984, Nomor : 1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO/ Penggugat II diterbitkan pada Tgl. 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Sdr. Samari ;
 - Sebelah Timur : Tanah Sdr. Miskan / Simpen ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Monginsidi III/B ;
 - Sebelah Barat : Hak Milik No, 635 ;

Halaman 15 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda

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)



yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kel./ Desa Sidoklumpuk, Kec.Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum ;

8. Menghukum Tergugat I dan / atau Turut Tergugat II dan / atau Turut Tergugat III untuk menerima pelunasan hutang pokok dan atau sisa hutang Penggugat I sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan perhitungan sesuai hutang pokok, dan dibebaskan dari pembebanan bunga dan denda adalah sah berdasarkan hukum;
9. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan jaminan yang berupa Sertifikat / SHM Nomor : 636 / Desa Sidoklumpuk, Gambar Situasi, Tanggal 26-04-1984, Nomor : 1360 / 1984, Luas 346 M2, a/n. WAHAB SOENARKO (Penggugat II) diterbitkan pada tanggal 10-01-1985 oleh Kantor Pertanahan Kab.Sidoarjo, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah Sdr. Samari ;
 - Sebelah Timur : Tanah Sdr. Miskan / Simpen ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Monginsidi III/B ;
 - Sebelah Barat : Hak Milik No, 635 ;

yang terletak di Jl.Monginsidi III-B,RT.009/RW.003, Kel./ Desa Sidoklumpuk, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo setelah Tergugat I dan / atau Turut Tergugat II dan / atau Turut Tergugat III menerima pelunasan sisa hutang dari Penggugat I dan / atau Penggugat II sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan perhitungan hutang pokok dan dibebaskan dari pembebanan bunga dan denda adalah sah berdasarkan hukum ;

10. Menghukum Turut Tergugat IV untuk melakukan pencatatan pemblokiran atas tanah milik Penggugat I dalam Obyek Sengketa sampai pada pemblokiran tersebut dicabut oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sah berdasarkan hukum ;
11. Menyatakan hukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat VII melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum (on rectmatige daad / on rechtmatige over headsdaad);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III membayar :
 - Kerugian Materiil sebesar Rp. 200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) ;
 - Kerugian Immaterial Rp.500.000.000,00(lima ratus juta rupiah);Total Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) ;
sejak putusan ini dibacakan atau putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Halaman 16 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



13. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,00(sepuluhjuta rupiah) setiap hari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat perlawanan maupun ada upaya hukum lainnya ;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh atas putusan ini adalah sah berdasarkan hukum ;
16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat), mohon agar Majelis Hakim memutuskan berdasarkan keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Para Penggugat yang diwakili Kuasanya hadir dalam persidangan dan Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III hadir dipersidangan diwakili oleh kuasanya yaitu Tio Serepina Siahaan, SH. LL.M., Pangihutan Siagian, SH. MH., Rofii Edy Utomo, SH. MH., Irwan Mardianto, Agus Sugiarto, Dwi Susianto Guntero, SH., Arief Nugroho, SH. MH., Diana Sari, Eko Yuwono, Sugeng Widodo, SH. LL.M, Daryono, SH., Fajar Andhika Eridani, SH., Nirmala Azizah, SH., Sheilla Novella, SH., Grace Teguh Kinanti, Lestariyo Widodo, Rahayu Kusuma Rini, Dyah Tri Wahyuni Rosyidah, Kresno Yuli Dwipoyono dan Suci Ari Pertiwi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 21 Juni 2022 No. 623 dan Turut Tergugat – I hadir kuasanya dipersidangan yang diwakili oleh Dr. Daniel Djoko Tarliman, SH., MS., Adripranata Tarliman, SH. LL.M., Hendra Prawiri, SH. dan Christian Putra Iskandar, SH. MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 05 Juli 2022 No. 681, sedangkan Tergugat – I tidak hadir dipersidangan atau tanpa menyuruh orang lain atau wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut kemudian juga Tergugat – IV tidak hadir dipersidangan atau tanpa menyuruh orang lain atau wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Halaman 17 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa karena Tergugat – I dan Turut Tergugat – IV tidak pernah hadir dalam persidangan walaupun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut maka menurut Majelis, baik Tergugat – I maupun Turut Tergugat – IV dianggap telah melepaskan haknya dalam menghadapi perkara ini dan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat – I dan Turut Tergugat – IV tersebut ;

Menimbang, bahwa karena para pihak telah hadir dalam persidangan selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian kepada para pihak dengan cara mediasi, tetapi perdamaian yang dimaksud tidak berhasil karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dari Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatannya semula dan tidak ada perubahan atau perbaikan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III didepan persidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya dan tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Prematur
 - 2.1 Bahwa Para Penggugat dalam petitum angka 4 meminta Majelis Hakim untuk *“Menyatakan batal dan tidak berlaku permohonan lelang yang hendak dilakukan dan/atau yang telah dilakukan oleh Tergugat II atau Turut Tergugat II atau Turut Tergugat III atas SHM No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² a/n Wahab Soenarko/Penggugat II....”*.
 - 2.2 Bahwa dalam petitum angka 7, Para Penggugat meminta pula kepada Majelis Hakim untuk *“Menghukum Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tidak melaksanakan dan/atau membatalkan pelaksanaan lelang atas Sertifikat/SHM No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² a/n Wahab Soenarko/Penggugat II....”*.
 - 2.3 Bahwa terhadap tuntutan Para Penggugat di atas, perlu Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III sampaikan bahwa objek tersebut dahulu pernah dilakukan lelang pada tanggal 9 Desember 2009 sebagaimana

Halaman 18 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



tercatat dalam Risalah Lelang Nomor 293/2009 namun dalam lelang tersebut tidak ada pihak yang mengajukan penawaran sehingga objek tersebut belum laku terjual.

- 2.4 Bahwa apabila akan dilaksanakan lelang ulang atas objek tersebut maka sesuai Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020), penyelenggaraan lelang tersebut harus dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh Penjual.
- 2.5 Bahwa pada faktanya, hingga saat ini belum terdapat permohonan lelang ulang yang diajukan atas objek tersebut sehingga dapat diketahui bahwa objek tersebut belum direncanakan untuk dilakukan penjualan melalui lelang dalam waktu dekat.
- 2.6 Bahwa dengan belum adanya permohonan lelang ulang atas objek tersebut maka telah jelas bahwa tuntutan Para Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan batal dan tidak berlaku atas permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat II atau Turut Tergugat II atau Turut Tergugat III merupakan tuntutan yang prematur karena obyek yang dimintakan pembatalan oleh Para Penggugat belum ada atau belum diterbitkan oleh Penjual Lelang.
- 2.7 Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM PROVISI

1. Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak permintaan provisi Para Penggugat yang meminta untuk mendapatkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko dengan syarat telah dilakukan pembayaran hutang pokok dan sebelum perkara pokok serta putusan akhir.
2. Bahwa perlu Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sampaikan, objek tanah dan bangunan yang dimintakan provisi oleh Para Penggugat merupakan aset properti milik Negara yang saat ini dikelola oleh Turut Tergugat III sehingga segala tindakan atas aset tersebut sudah sepatutnya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya terkait dengan pengelolaan aset Negara eks BPPN.

Halaman 19 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



3. Bahwa selain itu pula, perlu disampaikan bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 dengan tegas telah dinyatakan "*bahwa tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan; tuntutan provisionil yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima*".
4. Bahwa sudah jelas sesuai dengan yurisprudensi tersebut tuntutan provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat diterima dan harus ditolak dikarenakan tuntutan provisionil yang diajukan oleh Para Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara.
5. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil telah dinyatakan dengan tegas bahwa "*setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) harus disertai dengan penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 yang menyebutkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama*".
6. Bahwa mengingat ketentuan dalam SEMA di atas, sudah seharusnya Para Penggugat sebagai memberikan uang jaminan sebesar nilai barang yang disebutkan dalam angka 1 di atas apabila Para Penggugat mengajukan permohonan provisi dalam gugatan *a quo*.
7. Bahwa dengan tidak adanya uang jaminan yang dibayarkan oleh Para Penggugat maka sudah sepatutnya permohonan putusan serta merta dan provisional yang diajukan oleh Para Penggugat tidak boleh dilaksanakan.
8. Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya permohonan provisi yang diajukan Para Penggugat dikesampingkan dan tidak dapat dilaksanakan serta sepatutnya pula Majelis Hakim menolak permohonan provisi yang diajukan Para Penggugat tersebut

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi dan provisi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 20 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



2. Bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat, dapat dicermati bahwa kronologis dan pokok permasalahan yang diajukan oleh Para Penggugat diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Penggugat I selaku pemilik UD Kopalindo merupakan Debitur pada PT Bank Intan Cabang Surabaya (*in casu* Tergugat I) dengan pinjaman awal sebesar Rp75.000.000,00 dan penambahan plafon pinjaman sebesar Rp75.000.000,00. Atas kredit tersebut, Penggugat II selaku Penjamin memberikan agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko (selanjutnya disebut sebagai "Objek Perkara").

b. Sejak akhir tahun 1998, usaha Penggugat I tidak stabil sehingga tidak dapat membayar kewajiban kreditnya kepada Tergugat I. Dikarenakan tidak dipenuhinya prestasi oleh Penggugat I, Tergugat I meminta Para Penggugat untuk menyerahkan Objek Perkara sebagai pelunasan utang dengan dibuatnya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 101 tanggal 29 Desember 1998.

c. Bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalilnya menyatakan bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 101 tanggal 29 Desember 1998 dibuat karena adanya penyalahgunaan keadaan sehingga akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

d. Bahwa Para Penggugat dalam dalil-dalilnya menuntut pula kepada Tergugat II, Turut Tergugat II atau Turut Tergugat III untuk menerima pelunasan utang Penggugat sebesar Rp75.000.000,00 dan mengembalikan Objek Perkara kepada Para Penggugat.

3. Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Turut Tergugat III merupakan pengelola atas aset eks BPPN sehingga Turut Tergugat III berwenang untuk melakukan pengurusan atas aset yang diserahkan oleh PT Bank Intan (*in casu* Tergugat I) sebagai salah satu BKKU;

4.1 Bahwa sebelum menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, perlu disampaikan bahwa Objek Perkara berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko merupakan aset yang diserahkan oleh Bank Intan (*in casu* Tergugat I) kepada Badan Penyehatan

Halaman 21 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Perbankan Nasional (BPPN) sehubungan dengan ditetapkannya Bank Intan sebagai Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU).

4.2 Bahwa dengan ditetapkannya Bank Intan sebagai BBKU maka seluruh aset yang dimiliki oleh Bank Intan baik aset kredit maupun aset properti beralih menjadi kekayaan BPPN sebagai pemegang kuasa menurut hukum (*legal mandatory*) atau sebagai perwakilan menurut hukum dari bank-bank yang berada di bawah pengawasan BPPN.

4.3 Bahwa setelah BPPN dibubarkan, aset yang dikelola oleh BPPN tersebut selanjutnya menjadi kekayaan negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang BPPN dan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN.

Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang BPPN:

“Dengan berakhirnya BPPN, segala kekayaannya menjadi kekayaan negara.”

Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN:

“Dengan berakhirnya tugas BPPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan/atau dibubarkannya BPPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan.”

4.4 Bahwa sejalan dengan ketentuan di atas, Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor 630 PK/Pdt/2017 telah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa:

“Bahwa namun oleh karena Bank Bali berada dalam status take over, maka berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, seluruh hak dan kewajiban Bank Bali beralih pada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), dan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional, maka segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan.”

Halaman 22 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



4.5 Bahwa dalam pelaksanaannya, pengelolaan atas aset Negara yang berasal dari pengelolaan eks BPPN tersebut dilakukan oleh Direktur Jenderal Kekayaan Negara c.q. Direktorat Pengelolaan Kekayaan Negara (*in casu* Turut Tergugat III) sebagai unit instansi di lingkungan Kementerian Keuangan yang memiliki tugas dan fungsi dalam pengelolaan aset eks BPPN.

4.6 Bahwa atas dasar kewenangan di atas maka telah jelas bahwa Turut Tergugat III memiliki kewenangan untuk melakukan pengelolaan atas Objek Perkara sebagai salah satu aset Negara eks BPPN, termasuk untuk melakukan tindakan atas objek tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Penggugat II telah menyetujui dan menandatangani Akta Autentik sebagai dasar peralihan hak atas Objek Perkara sehingga peralihan tersebut telah sah dan mengikat para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata;

5.1 Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dalil Para Penggugat pada halaman 8 dan 9 angka 10-12 yang intinya menyatakan bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 101 tanggal 29 Desember 1998 (“Akta Perjanjian Jual Beli 101/1998”) sebagai dasar peralihan Objek Perkara dari Penggugat II kepada Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dibuat dengan penyalahgunaan keadaan.

5.2 Bahwa perlu Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sampaikan, Akta Perjanjian Jual Beli 101/1998 dibuat dan ditandatangani sendiri oleh Penggugat II selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli di hadapan Notaris Shinta Ameliawaty, S.H. sehingga telah jelas bahwa akta tersebut merupakan akta autentik sesuai Pasal 1868 KUH Perdata.

5.3 Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli 101/1998, Penggugat II telah menyetujui klausul-klausul perjanjian diantaranya sebagai berikut:

- a. Sesuai Pasal 1 dan Pasal 2, Penggugat II selaku Penjual telah menyetujui dilakukannya jual beli atas objek berupa sebidang tanah seluas 346 m² berikut bangunan di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko *in casu* pemilik aset/penjamin hutang kepada Tergugat I selaku Pembeli dengan harga jual beli sebesar Rp122.181.806,26. Lebih lanjut, Penggugat II telah menyatakan menerima jumlah uang tersebut dan menyatakan lunas.

Halaman 23 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- b. Dalam Pasal 3, Penggugat II telah menyetujui bahwa setelah dibayarnya lunas harga jual atas tanah dan bangunan tersebut maka hasil dan keuntungan yang diperoleh atas tanah dan bangunan menjadi hak dan kepunyaan Tergugat I.
- 5.4 Bahwa sesuai dengan klausul-klausul di atas, telah jelas bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko dari Penggugat II kepada Tergugat I sehingga sudah sepatutnya peralihan hak tersebut dinyatakan sah menurut hukum dan mengikat para pihak.
- 5.5 Bahwa dapat Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sampaikan pula, rangkaian peristiwa hukum peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk dari Penggugat II kepada Tergugat I di atas juga diperkuat dengan adanya akta autentik lain sebagai berikut:
- a. Akta Pernyataan Nomor 100 tanggal 29 Desember 1998 (“Akta Pernyataan 100/1998”) ditandatangani oleh Penggugat II dan dibuat di hadapan Notaris Shinta Ameliawaty, S.H. yang isinya pada intinya menyatakan bahwa Penggugat II menyerahkan dengan sukarela objek jaminan berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko kepada PT Bank Intan untuk melunasi utang UD Kopalindo sebesar Rp122.181.806,26 yang akan dinyatakan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 101 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 102.
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 102 tanggal 29 Desember 1998 (“Akta Kuasa Menjual 102/1998”) ditandatangani oleh Penggugat II dan dibuat di hadapan Notaris Shinta Ameliawaty, S.H. yang isinya pada intinya memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk dan atas nama Penggugat II menjual, memindahkan dan menyerahkan baik kepada Tergugat I maupun pihak lain atas objek berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko.
- 5.6 Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli 101/1998, Akta Kuasa Menjual 100/1998, dan Akta Kuasa Menjual 102/1998 kesemuanya merupakan akta autentik dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata sehingga apa yang telah dinyatakan dalam akta-akta tersebut sudah sepatutnya dinyatakan sah dan mengikat kepada para pihak yang membuatnya.

Halaman 24 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- 5.7 Bahwa dalam penandatanganan akta-akta tersebut, Penggugat II juga telah menyatakan bahwa pihaknya dalam melakukan tindakan hukum telah mendapatkan persetujuan dan kuasa dari istrinya yang juga turut hadir di hadapan notaris yaitu Ny. Toetik Soenaringsih.
- 5.8 Bahwa dengan adanya persetujuan dan kehadiran istri Penggugat II tersebut membuktikan bahwa Penggugat II dalam melakukan perjanjian di atas tidak dalam keadaan terpaksa sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam dalil-dalil gugatan karena Penggugat II menyadari sepenuhnya apa yang telah diperjanjikan dan telah mendapatkan persetujuan/keyakinan dari pihak istri mengenai perbuatan hukum yang dilakukan.
- 5.9 Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, sudah sepatutnya Majelis Hakim menolak dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Perjanjian Jual Beli 101/1998 tidak sah, dan sudah sepatutnya pula Majelis Hakim menyatakan bahwa peralihan hak atas Objek Perkara dari Penggugat II kepada Tergugat I telah didasari dengan adanya akta autentik yang memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat kepada para pihak;

Para Penggugat tidak memenuhi kewajiban kreditnya kepada Tergugat I sehingga Para Penggugat menyerahkan Objek Perkara sebagai pelunasan utang;

- 6.1 Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dalil-dalil posita dan petitum Penggugat angka 5 yang meminta Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang beriktikad baik untuk melunasi hutang kepada Tergugat II, Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III dengan penghitungan sesuai hutang pokok dan dibebaskan dari pembebanan denda dan bunga.
- 6.2 Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dalil-dalil posita dan petitum Penggugat angka 8 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II, Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III untuk menerima pelunasan hutang pokok dan/atau sisa hutang Penggugat I sebesar Rp75.000.000,00 dengan perhitungan sesuai hutang pokok, dan dibebaskan dari pembebanan bunga dan denda.
- 6.3 Bahwa nilai hutang pokok yang didalilkan oleh Para Penggugat di atas sangat tidak beralasan menurut hukum karena bertentangan dengan dalil-dalil Para Penggugat yang mengakui bahwa pihaknya telah menerima 2 kali pinjaman dari PT Bank Intan dengan masing-masing pinjaman senilai

Halaman 25 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Rp75.000.000,00 sehingga nilai utang pokok Para Penggugat kepada Tergugat I setidaknya adalah sebesar Rp150.000.000,00.

- 6.4 Bahwa pada faktanya, sebagaimana diakui oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan halaman 6 angka 6, Para Penggugat sampai dengan tanggal 31 Desember 1999 hanya melakukan pembayaran sebesar Rp1.014.107,00 dan Para Penggugat mengakui pula bahwa sesuai *schedule* pembayaran yang telah disepakati, jumlah yang harus dibayar oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp122.181.806,00.
- 6.5 Bahwa atas dasar fakta tersebut, telah jelas bahwa Para Penggugat telah wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran utang kepada Tergugat I sehingga Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Objek Perkara.
- 6.6 Bahwa terkait hal tersebut, Mahkamah Agung dalam Putusan Perkara Peninjauan Kembali Nomor 630 PK/Pdt/2017 telah memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa:
- “Bahwa dengan wanprestasinya debitur, maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat objek sengketa yang menjadi jaminan hutang a quo;”*
- 6.7 Bahwa dengan tidak dilunasinya kewajiban Para Penggugat kepada Tergugat I maka konsekuensi hukum sesuai isi Akta Pernyataan 100/1998, Para Penggugat menyerahkan objek berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko kepada PT Bank Intan sebagai pelunasan utangnya.
- 6.8 Bahwa sesuai dengan isi Akta Pernyataan 100/1998, kewajiban Para Penggugat kepada PT Bank Intan telah dinyatakan lunas dengan adanya penyerahan atas tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko kepada PT Bank Intan.
- 6.9 Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, telah jelas bahwa tuntutan Para Penggugat yang meminta Tergugat II, Turut Tergugat II atau Turut Tergugat III untuk menerima pelunasan hutang pokok dan/atau sisa hutang Penggugat I sebesar Rp75.000.000,00 merupakan dalil yang tidak beralasan menurut hukum karena Para Penggugat telah menyepakati penyelesaian utang dengan melepaskan aset jaminan sehingga tidak lagi memiliki kewajiban kepada Tergugat I;

Halaman 26 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



6.10 Bahwa dengan demikian, telah jelas bahwa dalil Para Penggugat yang menuntut untuk menerima pelunasan hutang pokok dan/atau sisa hutang Penggugat I sebesar Rp75.000.000,00 merupakan dalil yang tidak beralasan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim.

Objek Perkara telah berstatus sebagai Aset Properti eks BPPN yang dikelola oleh Turut Tergugat III (bukan merupakan barang jaminan kredit) sehingga tidak dapat dilakukan penebusan;

7.1 Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak dalil Para Penggugat pada halaman 8 angka 9 yang intinya meminta pengembalian atas Objek Perkara kepada Para Penggugat dan mendalilkan bahwa penguasaan Turut Tergugat III atas Objek Perkara merupakan perbuatan melawan hukum.

7.2 Bahwa Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menolak petitum Para Penggugat pada angka 9 yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat II menyerahkan jaminan berupa Objek Perkara setelah Tergugat II, Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III menerima pelunasan sisa hutang dari Para Penggugat sebesar Rp75.000.000,00.

7.3 Bahwa terhadap dalil Para Penggugat tersebut, perlu ditegaskan bahwa mengingat atas objek perkara *a quo* telah dilakukan peralihan hak kepada PT Bank Intan sesuai Perjanjian Jual Beli 101/1998 maka objek perkara dimaksud tidak lagi berstatus sebagai jaminan atas utang Para Penggugat melainkan telah berstatus sebagai agunan yang diambil alih menjadi aset PT Bank Intan.

7.4 Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, dengan ditetapkannya PT Bank Intan sebagai BKKU maka segala kekayaan milik PT Bank Intan, termasuk objek perkara, beralih menjadi aset/kekayaan Negara yang dikelola oleh BPPN.

7.5 Bahwa sehubungan dengan pembubaran BPPN maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Keppres No. 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, segala kekayaan BPPN (termasuk objek perkara) berubah menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan.

7.6 Bahwa dalam mengelola aset eks BPPN, Turut Tergugat III melakukan tindakan-tindakan sesuai kewenangan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan (PMK 154/2020).

Halaman 27 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



7.7 Bahwa Objek Perkara berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk a.n. Wahab Soenarko selanjutnya dikategorikan sebagai Aset Properti yang menurut ketentuan Pasal 1 angka 6 PMK 154/2020 didefinisikan sebagai berikut:

“Aset Properti adalah Aset berupa tanah dan/atau bangunan serta hak atas satuan rumah susun yang dokumen kepemilikannya dan/atau peralihannya berada dalam pengelolaan Menteri dan/atau tercatat dalam Daftar Nominatif.”

7.8 Bahwa berdasarkan ketentuan mengenai pengelolaan aset properti sebagaimana diatur dalam Pasal 56-102 PMK 154/2020, tidak ada satupun ketentuan yang mengatur mengenai penebusan atas aset properti dikarenakan pada prinsipnya aset properti merupakan aset yang telah dikelola oleh negara dan bukan berstatus sebagai jaminan atas suatu kredit.

7.9 Bahwa perlu ditegaskan pula bahwa pada prinsipnya kewajiban Para Penggugat kepada Negara (d/h PT Bank Intan) telah lunas dengan diserahkannya Objek Perkara kepada PT Bank Intan (yang selanjutnya beralih kepada Negara) sehingga apabila Para Penggugat menginginkan untuk mendapatkan kembali hak atas objek perkara tersebut maka Para Penggugat dapat memperolehnya kembali melalui pembelian secara lelang umum apabila objek tersebut ditetapkan untuk dijual melalui lelang.

7.10 Bahwa apabila Tergugat II, Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III menerima pembayaran sejumlah Rp75.000.000,00 sebagai pembayaran utang dan menyerahkan Objek Perkara kepada Para Penggugat sebagaimana petitum Para Penggugat, hal tersebut justru jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat menimbulkan kerugian Negara atas hilangnya aset berupa Objek Perkara.

7.11 Bahwa berdasarkan hal di atas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil Penggugat yang meminta kepada Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk dapat menerima pembayaran dari Para Penggugat dan mengembalikan objek perkara kepada Para Penggugat;

Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Turut Tergugat III menolak Tuntutan Ganti Rugi yang diajukan Para Penggugat;

8.1 Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai alasan hukum untuk menuntut Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Turut Tergugat III membayar ganti

Halaman 28 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



rugi materiil sebesar Rp200.000.000,00 dan kerugian immaterial sebesar Rp500.000.000,00 kepada Para Penggugat.

- 8.2 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 dengan tegas dinyatakan bahwa *“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”*.
- 8.3 Bahwa dalam posita maupun petitum gugatannya, tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat hanya didasarkan atas nilai taksiran yang ditetapkan sendiri oleh Para Penggugat, dan Para Penggugat tidak dapat merinci secara jelas unsur-unsur kerugian yang menjadi dasar tuntutan.
- 8.4 Bahwa tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut sangatlah berpotensi membebani keuangan negara padahal diketahui secara jelas bahwa tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Turut Tergugat III telah sesuai dengan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dokumen dasar hukum berupa akta autentik yang mengikat kepada para pihak.
- 8.5 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tuntutan Penggugat tersebut sangat berpotensi membebani keuangan negara dan tuntutan tersebut tidak beralasan hukum serta telah terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Turut Tergugat III;

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Tergugat II, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Halaman 29 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Dalam Provisi

Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Penggugat

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I di depan persidangan telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

•Gugatan Para Penggugat Salah Pihak (Error in Persona)

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan a quo dengan menarik Tergugat – I sebagai pihak, dimana Turut Tergugat – I mmeragukan dan oleh karenanya menolak tindakan Para Penggugat yang menarik Tergugat – I sebagai pihak di dalam gugatan a quo dikarenakan secara jelas dan gambling didalilkan oleh Para Penggugat pada dalil angka 14 gugatannya, sebagai berikut : “ intinya dengan berjalannya waktu perusahaan Tergugat I telah diambil alih oleh BPPN dan atau PT.PPA “ sehingga apabila benar dalil Para Penggugat tersebut, maka tidak tepat dan salah sasaran apabila Para Penggugat menarik Tergugat – I sebagai pihak dalam perkara a quo ;
2. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya atas gugatan a quo ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

•Gugatan Para Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

3. Bahwa Para Penggugat di dalam gugatan a quo mendalilkan apabila Turut Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, satu dan lain hal sebagaimana disebutkan pada dalil angka 22 gugatan a quo (pada bagian kerugian imateriil) dan pada petitum angka 11 gugatan a quo tanpa menguraikan dan menjelaskan mengenai apa perbuatan melawan atau melanggar hukum yang telah dilakukan Turut Tergugat – I selaku seorang Notaris yang hanya mengaktakan maksud dan tujuan dari pihak – pihak yang terkait ;
4. Bahwa Para Penggugat mendalilkan apabila Turut Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hokum, namun di dalam petitum angka 15 dalam gugatannya Para Penggugat meminta Turut Tergugat

Halaman 30 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



– I hanya untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara a quo serta di dalam petitem angka 12 dalam gugatannya Para Penggugat tidak meminta agar Turut Tergugat – I turut dihukum untuk membayar kerugian materiil dan imateriil yang “ menurut Para Penggugat “ telah dialaminya. Hal ini tentunya bertentangan dengan dalil angka 22 gugatan a quo (pada bagian kerugian imateriil) pada gugatan a quo yang mendalilkan Turut Tergugat – I telah menimbulkan kerugian imateriil bagi Para Penggugat ;

5. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil – dalil eksepsi Turut Tergugat – I sebagaimana terurai pada dalil angka 3 dan dalil angka 4 diatas, cukup membuktikan apabila Para Penggugat tidak dapat menemukan adanya perbuatan melawan atau melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat – I sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat. Kesimpangsiuran gugatan a quo menunjukkan ketidakmatangan Para Penggugat di dalam menyusun gugatannya dan menentukan siapa saja pihak yang seharusnya ditarik di dalam gugatan a quo dan selaku apa di dalam gugatan a quo. Dengan demikian sudah sepatutnya atas gugatan a quo ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

6. Bahwa Turut Tergugat – I menolak seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat – I ;
7. Bahwa apa yang diuraikan Turut Tergugat – I pada dalil – dalil jawaban dalam eksepsi tersebut diatas dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam dalil – dalil jawaban dalam pokok perkara ini ;
8. Bahwa Turut Tergugat – I hanya akan menanggapi dalil – dalil gugatan Penggugat yang relevan dan terkait dengan Turut Tergugat – I. gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan apabila Turut Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menjelaskan apa perbuatan melawan atau melanggar hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat – I ;
9. Bahwa Turut Tergugat – I akan menanggapi dalil angka 6 gugatan a quo. Turut Tergugat – I secara tegas menolak dalil – dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan telah terjadi jual beli antara Penggugat – II dengan Turut Tergugat – I. Turut Tergugat – I akan menguraikan fakta yang sebenarnya untuk membantah dalil gugatan a quo, sebagai berikut :
 - a. Bahwa sebelumnya pada tanggal 29 – 12 – 1998 (dua puluh Sembilan Desember seribu Sembilan ratus Sembilan puluh delapan) telah dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 101 diantara Penggugat – II dan

Halaman 31 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- Tergugat – I dihadapan Turut Tergugat – I (untuk selanjutnya disebut “ PIJB ”)s ;
- b. Bahwa Turut Tergugat – I bukanlah sebagai pihak – pihak yang membuat perikatan di dalam PIJB, Turut Tergugat – I hanyalah Notaris yang mengaktakan maksud dan tujuan/ niat dari para pihak ; sehingga dengan demikian jelas apabila dalil – dalil gugatan a quo adalah tidak benar dan menyesatkan ;
10. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat – I akan menanggapi dalil angka 8.3 gugatan a quo. Turut Tergugat – I secara tegas menolak dalil gugatan tersebut, dikarenakan Turut Tergugat – I tidak pernah menerbitkan surat tertanggal 22 April 2016, Nomor : S-812/WKN.10/KNI.02/2016, Hal : Konfirmasi Asset Penyerahan Dirjen PKNSI DJKN atas asset di Jalan Monginsidi III/8 Sidoarjo. Oleh karena itu, menjadi kewajiban Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut dimuka persidangan ;
11. Bahwa Turut Tergugat – I akan menanggapi dalil angka 10 dan dalil angka 12 gugatan a quo secara bersamaan dikarenakan memiliki keterkaitan satu dengan yang lainnya. Para Penggugat didalam dalil gugatannya mengutip Yurisprudensi tetap MARI, Nomor : 1873 K/PDT/2001, tanggal 03 Oktober 2002 yang menyatakan “ AKTA YANG DALAM PEMBUATANNYA MENGANDUNG CACAT KEHENDAK DAN JUGA PENIPUAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM “, kemudian Para Penggugat pun menyebutkan apabila merujuk pada ketentuan Pasal 1321 dan Pasal 1449 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (BW) maka atas akta PIJB dibuat dihadapan Turut Tergugat – I harus dinyatakan batal demi hukum. Menanggapi hal tersebut Turut Tergugat – I menyampaikan apabila MENJADI KEWAJIBAN DARI PARA PENGGUGAT (SELAKU PIHAK YANG MENDALILKAN) UNTUK MEMBUKTIKAN DIMUKA PERSIDANGAN APABILA PADA SAAT PEMBUATAN PIJB DIHADAPAN TURUT TERGUGAT – I TERDAPAT PAKSAAN, CACAT KEHENDAK, PENIPUAN DAN KESESATAN/ KEKHILAFAN. SEPANJANG PARA PENGGUGAT TIDAK MAMPU MEMBUKTIKAN ADANYA HAL – HAL TERSEBUT, MAKA PATUT DIDUGA PARA PENGGUGAT HANYA BERUPAYA UNTUK Mencari Keuntungan SEMATA DIBALIK GUGATAN A QUO.

Selanjutnya Turut Tergugat – I menyatakan tetap pada pendiriannya apabila pembuatan akta PIJB telah sesuai dengan syarat – syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yaitu :

Halaman 32 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Para pihak yang membuat PIJB (in casu Penggugat – II selaku Penjual dan Tergugat – I selaku Pembeli) adalah pihak – pihak yang cakap secara hukum. Kemudian pada saat pembuatan PIJB tersebut para pihak (in casu Penggugat – II selaku Penjual dan Tergugat – I selaku Pembeli) telah saling sepakat, terbukti dengan pernyataan Penjual/ Penggugat – II yang telah menerima sejumlah pembayaran dari Pembeli/ Tergugat – I. dengan demikian sepanjang Para Penggugat tidak mampu membuktikan adanya paksaan, cacat kehendak, penipuan dan kesesatan/ kekhilafan pada saat pembuatan PIJB, maka terhadap PIJB yang dibuat dihadapan Turut Tergugat – I haruslah dianggap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya selayaknya Undang – Undang sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) BW, yang menentukan sebagai berikut :

“ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi yang membuatnya “

Turut Tergugat – I pun menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan apabila Turut Tergugat – I merupakan Notaris di Sidoarjo. Turut Tergugat – I tidak pernah berubah domisili ke Sidoarjo.

12. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat – I akan menanggapi dalil angka 18 gugatan a quo. Bahwa Turut Tergugat – I menolak dengan tegas dalil tersebut dikarenakan Para Penggugat mendalilkan Turut Tergugat – I telah melanggar ketentuan – ketentuan sebagaimana yang telah disebutkan oleh Para Penggugat pada dalil angka 18 gugatannya tanpa dapat menjelaskan mengenai pasal/ klausul apa dari ketentuan – ketentuan yang disebutkan tersebut telah dilanggar oleh Turut Tergugat – I ;
13. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat – I menyatakan dengan tegas menolak dalil angka 20 dan dalil angka 21 gugatan a quo, dikarenakan sangat tidak relevan Turut Tergugat – I yang hanya sebagai Notaris yang mengaktakan niat, maksud dan tujuan para pihak (in casu Penggugat – II dan Tergugat – I) diikutsertakan oleh Para Penggugat dalam kepentingannya untuk urusan pembayaran hutang maupun pembatalan lelang. Dan sehubungan dengan dalil angka 21 gugatan a quo Turut Tergugat – I meyakini yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah “ ... melalui Turut Tergugat – I ...” bukan melalui Turut Tergugat – II. Turut Tergugat – I menyatakan tetap pada pendiriannya

Halaman 33 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



sebagaimana telah diuraikan pada jawaban dalam eksepsi diatas apabila Para Penggugat hanya mendalilkan Turut Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum tanpa dapat menjelaskan apa perbuatan Turut Tergugat – I yang melawan dan melanggar hukum. Oleh karenanya sudah sepatutnya atas guatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya – setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

14. Bahwa Turut Tergugat – I dengan tegas menolak dalil angka 23 gugatan a quo dikarenakan faktanya Turut Tergugat – I mampu menyangkal dalil – dalil dan tuduhan – tuduhan Para Penggugat, sebaliknya Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil – dalil dan tuduhan – tuduhannya terhadap Turut Tergugat – I, sehingga dengan demikian atas dalil angka 23 gugatan a quo ditolak untuk seluruhnya ;

15. Bahwa berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas, perbuatan Turut Tergugat – I sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang mendalilkan Turut Tergugat – I telah melakukan perbuatan melawan hukum harus DITOLAK ;

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan di atas, maka Turut Tergugat – I mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan hal – hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat – I.
2. Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III dan Turut Tergugat – I tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya sedangkan Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III maupun Turut Tergugat – I telah pula mengajukan dan menyerahkan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil tersebut Penggugat mengajukan bukti – bukti sebagai berikut :

Halaman 34 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



1. Foto copi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP), No. SIUP : 101/13-17/PM/VIII/1995, tanggal 01 Agustus 1995 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Departemen Perdagangan, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 1** ;
2. Foto copi Tanda Daftar Industri, Nomor : 503/465/404.59/1996, tanggal 24 Juli 1996 dikeluarkan oleh Dinas Perindustrian Daerah, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 2** ;
3. Foto copi Sertifikat Penyuluhan, Nomor : 345/13.10/96, tanggal 07 Oktober 1996, dikeluarkan oleh Kanwil Departemen Kesehatan Propinsi Jawa Timur, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 3** ;
4. Foto copi Kartu NPWP, Atas Nama Herrys Soedibjo Nomor : 6.836.618.6-603 diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak, Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 4** ;
5. Foto copi Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK : 3515080906680003, atas nama Herrys Soediby, beralamat : Jl. Monginsidi III/8 Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 5** ;
6. Foto copi Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3515082701094732, Tanggal 26-09-2019 dalam KK tercantum / tertulis nama Herrys Soedibjo/ Penggugat I, dikeluarkan oleh Dispenduk dan Capil Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 6** ;
7. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), NIK : 3515081103410001, atas nama Wahab Soenarko, beralamat : Sidoklumpuk Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 7** ;
8. Foto copi Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3515080209100007, tanggal 14-10-2020, dalam KK tercantum / tertulis nama Wahab Soenarko / Penggugat II, dikeluarkan oleh Dispenduk dan Capil Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 8** ;
9. Foto copi Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor : 636/Desa Sidoklumpuk GS. Tanggal 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 M2., tertulis atas nama : Wahab Soenarko, diterbitkan tanggal 10-01-1984, oleh Kepala Kantor Agraria / Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 9**
10. Foto copi Rekening P.R.K, Periode Tanggal 01 November 1996 s/d. Tanggal 31 Oktober 1997, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 10**
11. Foto copi rekening P.R.K, Periode Tanggal 01 November 1997 s/d. Tanggal 31 Januari 1998, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 11** ;
12. Foto copi Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998, dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty,S.H. sebagai Protokol Yenny

Halaman 35 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- Himawan Hiem,S.H.,M.Kn.,/ Notaris di Surabaya, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 12 ;**
13. Foto copi Surat Bank Intan, Tanggal 03 Januari 2000, No. : 01/EKS/TPS/SBY, Perihal : Realisasi Pembayaran Angsuran, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 13;**
 14. Foto copi Surat Bank Intan, Tanggal 14 Oktober 1999, No. : 057/EKS/TPS/SBY, Perihal : Realisasi Pembayaran Angsuran, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 14;**
 15. Foto copi Surat Penggugat II, Tanggal 19 Mei 2001, Tentang Permohonan Penebusan Agunan UD. KOPALINDO dari bank Intan BKKU, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 15 ;**
 16. Foto copi Surat Penggugat II, Tanggal 01 Juli 2002, Tentang Permohonan Pembelian kembali Agunan UD. KOPALINDO dari bank Intan BKKU, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 16 ;**
 17. Foto copi Surat Penggugat II, Tanggal 20 Nopember 2009, Tentang Permohonan Penundaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 17 ;**
 18. Foto copi Surat Penjualan Aset PPAP VI, Tanggal 05 Februari 2000, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 18 ;**
 19. Foto copi Surat Peserta Lelang, oleh BPPN, Tanggal 09 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 19 ;**
 20. Foto copi Tanda Terima, peserta lelang : Joko Winarno, Tanggal 12 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 20 ;**
 21. Foto copi Pernyataan Penawaran Aset Retail (Perorangan), NIP. SBYF90251, Tanggal 11 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 21**
 22. Foto copi Surat BPPN tentang Daftar Pemenang PPAP-6, Tanggal 14 Februari 2004, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 22 ;**
 23. Foto copi Koran Harian “Surya” Surabaya, Pengumuman Lelang, Tanggal 1 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 23 ;**
 24. Foto copi Surat KPKNL Sidoarjo, No. S-1845/WKN.10/KNL.02/2009, Tanggal 2 Desember 2009, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 24 ;**
 25. Foto copi Surat Penggugat II, Tanggal 07 Desember 2009, Tentang Permohonan Pembatalan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 25 ;**
 26. Foto copi Surat Penggugat II, Tanggal 18 Desember 2007, Tentang Penundaan Pengosongan Lahan dan Kesanggupan Pembayaran Hutang, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 26 ;**

Halaman 36 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



27. Foto copi Surat Penggugat II, Bulan Desember Tahun 2007, Tentang Permohonan Pemutihan (Pembebasan Kewajiban Membayar Hutang), selanjutnya diberi tanda bukti **P – 27** ;
28. Foto copi Surat Penggugat II, Tanggal 20 Nopember 2009, Tentang Permohonan Penundaan Lelang, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 29** ;
29. Foto copi Surat Kanwil Dirjen Kekayaan Negara Jawa Timur, No. : S-450/WKN.10/2016, tanggal 12 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 29** ;
30. Foto copi Surat KPKNL Sidoarjo, No. S-812/WKN.10/KNL.02/2016, Tanggal 22 April 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 30** ;
31. Foto copi Surat Dirjen Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi, No. S-1168/KN.5/2016, Tanggal 17 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 31** ;
32. Foto copi Surat Kantor Wilayah Dirjen Kekayaan Negara Jawa Timur, No. : S-55/WKN.10/2021, tanggal 19 Februari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 32** ;
33. Foto copi Surat Kanwil Dirjen Kekayaan Negara Jawa Timur, No. : S-282/WKN.10/2021, tanggal 08 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 33** ;
34. Foto copi Surat Dirjen Pengelolaan Kekayaan Negara dan Sistem Informasi, No. S-2399/KN.5/2021, Tanggal 06 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 34** ;
35. Foto copi Koran Harian “Surya” Surabaya, Pengumuman Lelang PENG-17/KN/2021, Tanggal 27 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 35** ;
36. Foto copi SPPT PBB atas nama Wahab Sunarko, dengan N.O.P 35.15.110.013.005.0114.0, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 36** ;
37. Foto copi Koran Harian waktu Bank Intan menempati gedung baru, mengundang UD. KOPALINDO untuk pengenalan produk, selanjutnya diberi tanda bukti **P – 37** ;

Dimana bukti – bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti dengan tanda **P – 7, P – 9, P – 10** dan **P – 11** tidak ada aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi – saksinya dipersidangan sebagai berikut :

1. Saksi **S A K U R**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

Halaman 37 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat sebagai tetangga dekat yaitu rumah saksi menghadap ke Barat sedangkan rumah Penggugat menghadap ke Selatan dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat ;
- Bahwa menurut saksi, hubungan Penggugat – I dengan Penggugat – II adalah antara orangtua/ ayah dengan anak kandung ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan dalam perkara ini karena dulu Penggugat – II pernah bercerita adalah persoalan hutang antara Penggugat – II dengan Bank Intan yang besaran pinjaman tersebut sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan sertifikat rumah yang sampai dengan sekarang masih ditempati tersebut yang dijadikan jaminan/ agunan di Bank Intan ;
- Bahwa Penggugat – II mempunyai usaha kecil pembuatan kopi bubuk yang dipasarkan sendiri dipasaran umum dengan nama UD. Kopalindo yang tempat usahanya terletak di Jl. Monginsidi Gg.III Sidoarjo ;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat pinjam uang di Bank Intan tersebut untuk memperbesar usaha pembuatan kopi bubuk dengan rencana melakukan penambahan dengan membeli mesin penggilingan kopi lagi dan peningkatan biaya produksi dengan membuka pabrik kopi pada tahun 1996 yang lokasinya berada dibelakang rumah yang ditempatinya ;
- Bahwa sejak tahun 1998 pabrik kopi Penggugat – II sudah berhenti dan tidak beroperasi lagi tapi masih memproduksi walaupun sedikit jumlahnya ;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui atau melihat perjanjian hutang piutang antara Penggugat – II dengan Bank Intan ;
- Bahwa saksi mengetahui karena diberitahu Penggugat – II sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu kalau hutangnya di Bank Intan belum selesai dan sekarang berniat untuk melunasinya karena rumah yang ditempati Para Penggugat sampai dengan sekarang dan dijadikan jaminan di Bank Intan mau di lelang oleh Negara, namun saksi tidak pernah ditunjukkan atau diperlihatkan surat pemberitahuan lelangnya oleh Penggugat – II ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Nomor Sertifikat Hak Milik maupun luas rumahnya Para Penggugat yang dijaminakan di Bank Intan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Penggugat – II menandatangani akte jual beli objek rumah yang dijaminakan tersebut di Notaris ;
- Bahwa saksi melalui media TV kalau Bank Intan sudah kolaps ;
- Bahwa saksi mengetahui batas – batas rumah Para Penggugat tersebut adalah – Utara : Rumah Pak Sakur ;
– Timur : Rumah Bu Suliati ;

Halaman 38 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- Barat : Rumah Bu Purwanti ;
 - Selatan : Jalan Monginsidi Gg III ;
2. Saksi **S U L I A T I**, dibawah sumpah yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengenal Para Penggugat sebagai tetangga dekat dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat ;
 - Bahwa menurut saksi, hubungan Penggugat – I dengan Penggugat – II adalah antara orangtua/ ayah dengan anak kandung ;
 - Bahwa Penggugat – II punya usaha pabrik kopi dengan nama UD Kopalindo beralamat di Jl. Monginsidi III dan pabriknya menjadi satu tempat dengan rumah yang ditinggali ;
 - Bahwa pabrik Penggugat – II berdiri sejak tahun 1996 tetapi pada tahun 1998 sudah tidak beroperasi lagi dan saksi mulai bekerja sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 1999 kemudian berhenti bekerja karena tahun 1999, pabrik Penggugat – II sudah tidak berproduksi lagi ;
 - Bahwa saksi pernah mendengar pembicaraan Penggugat – I dan Penggugat – II kalau mau pinjam uang di Bank Intan dengan jaminan sertifikat rumah yang ditinggali sekarang ini dan pada saat 2 (dua) orang dari Bank Intan datang untuk melakukan survey, saksi yang membuatkan minumannya ;
 - Bahwa saksi mendengar kalau Penggugat II mempunyai hutang di Bank Intan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tahun 1996 sejak mendirikan pabrik kopi sedangkan untuk jangka waktu pinjamannya, saksi tidak mengetahui ;
 - Bahwa Para Penggugat tinggal dirumah tersebut sejak tahun 1974 yang dulu ada pabrik kopinya dan setahu saksi, luas tanahnya 8 X 50 M2 yang di atasnya berdiri rumah yang masih ditempati hingga sekarang ;
 - Bahwa setahu saksi, rumah tersebut mau dilelang oleh Negara dan Para Penggugat bermaksud untuk melunasi hutangnya namun belum bisa ;
 - Bahwa mengenai Bank Intan masih ada atau tidak, saksi tidak mengetahui ;
 - Bahwa saksi mengetahui batas – batas rumah Para Penggugat tersebut adalah :
 - Utara : Rumah Pak Sakur ;
 - Timur : Rumah Bu Suliati ;
 - Barat : Rumah Bu Purwanti ;
 - Selatan : Jalan Monginsidi Gg III ;

Halaman 39 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil tersebut, Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III mengajukan bukti – bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Sidoklumpuk, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 1** ;
2. Foto copy Akta Pernyataan Nomor 100 tanggal 29 Desember 1998, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 2** ;
3. Foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 101 tanggal 29 Desember 1998, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 3** ; Foto copi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 102 tanggal 29 Desember 1998, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 4** ;
4. Foto copi Perjanjian Pengosongan Rumah tanggal 29 Desember 1998, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 5** ;
5. Foto copi Surat PT Bank Intan Cabang Surabaya Nomor 176.SBY.KM.EKS tanggal 29 Desember 1998 perihal Peroyaan, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 6** ;
6. Foto copi Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 7** ;
7. Foto copi Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 8** ;
8. Foto copi Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti **TII, TTII, TTIII – 9** ;

Dimana bukti – bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan Tergugat – I tidak mengajukan saksi – saksinya

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat – I telah mengajukan bukti – buktinya sebagai berikut

1. Foto copy Akta Pernyataan, tertanggal 29-12-1998 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Nomor : 100, yang dibuat dihadapan SHINTA AMELIAWATY, Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris di Surabaya, selanjutnya diberi tanda **TT.I – 1** ;
2. Foto copy Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, tertanggal 29-12-1998 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Nomor :

Halaman 40 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



101, yang dibuat dihadapan SHINTA AMELIAWATY, Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris di Surabaya, selanjutnya diberi tanda **TT.I – 2** ;

3. Foto copi Akta Kuasa Untuk Menjual, tertanggal 29-12-1998 (dua puluh sembilan Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), Nomor : 102, yang dibuat dihadapan SHINTA AMELIAWATY, Sarjana Hukum, pada waktu itu Notaris di Surabaya, selanjutnya diberi tanda **TT.I – 3** ;

Dimana semua bukti – bukti tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya dan Tergugat – II dalam perkara ini tidak mengajukan saksi – saksinya ;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2022 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis bersama dengan Para Penggugat, Kuasa Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III serta Kuasa Turut Tergugat – I atas obyek sengketa yang terletak di Jalan Monginsidi Gg. III – B, RT.009/ RW.003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dan dari Pemeriksaan Setempat tersebut telah **disepakati** baik mengenai letak obyek sengketa maupun batas – batas tanahnya oleh Para Penggugat maupun Kuasa Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III dan Kuasa Turut Tergugat – I sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tembok rumah p. Sakur dan tembok toko obat ;
- Sebelah Timu : depan pagar seng rumah bu Suliyati dan belakang tembok kantor Brighton ;
- Sebelah Selatan : Jalan Monginsidi Gg. III ;
- Sebelah Barat : rumah bu Purwati ;

Menimbang, bahwa karena Majelis telah memberi kesempatan untuk lebih meneguhkan lagi pembuktiannya dan oleh karena kedua belah pihak menyatakan telah cukup kemudian selanjutnya Para Penggugat maupun Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III serta Turut Tergugat – I masing – masing telah mengajukan konklusinya dan selanjutnya para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang sebagaimana dalam persidangan termuat dalam Berita Acara sidang ini yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas ; -----



Menimbang, bahwa Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Gugatan para Penggugat Prematur ; -----

- Bahwa objek SHM No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² a/n Wahab Soenarko/Penggugat II tersebut dahulu pernah dilakukan lelang pada tanggal 9 Desember 2009 sebagaimana tercatat dalam Risalah Lelang Nomor 293/2009 namun dalam lelang tersebut tidak ada pihak yang mengajukan penawaran sehingga objek tersebut belum laku terjual dan hingga saat ini belum terdapat permohonan lelang ulang yang diajukan atas objek tersebut sehingga dapat diketahui bahwa objek tersebut belum direncanakan untuk dilakukan penjualan melalui lelang dalam waktu dekat dan apabila akan dilaksanakan lelang ulang atas objek tersebut maka sesuai Pasal 10 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK 213/2020), penyelenggaraan lelang tersebut harus dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh penjual sehingga tuntutan Para Penggugat merupakan tuntutan yang premature ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III tersebut, Para Penggugat menolak sebagaimana dalam repliknya ;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut gugatannya bahwa antara Penggugat II dan Tergugat I tidak pernah terjadi jual beli atas obyek tanah / bangunan atas obyek yang dijadikan jaminan kredit pada Tergugat I, maka perbuatan antara Penggugat II dan Tergugat I tidak atau belum dapat dikatakan terjadi jual beli dan hingga saat ini pihak Penggugat I dan Penggugat II masih berupaya keras untuk mempertahankan dan mendapatkan Sertifikat Hak Milik No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² a/n Wahab Soenarko/Penggugat II yang hanya satu-satunya dimiliki Penggugat II untuk tempat tinggal bersama keluarga besar, adapun pilihan untuk menebus kembali atas obyek sengketa a quo adalah semata-mata untuk mempertahankan hajat hidup keluarga baik sakarang maupun masa datang maka menurut **Majelis** adalah wajar kalau Para Penggugat merasa khawatir nantinya akan dilakukan tindakan pelaksanaan lelang oleh Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III sehingga Para Penggugat dengan terlebih dahulu mengajukan gugatan dan menarik Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III

Halaman 42 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



sebagai salah satu pihak dalam perkara ini karena Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III yang menguasai sertifikat tersebut dan tentang hal ini haruslah melalui mekanisme pembuktian di dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka eksepsi Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III harus ditolak seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat – I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Para Penggugat Salah Pihak ; -----

- Bahwa gugatan Para Penggugat dengan menarik Tergugat – I sebagai pihak dalam perkara a quo sehingga Turut Tergugat – I meragukan kebenaran dalil Para Penggugat maka menjadi tidak tepat dan salah sasaran sedangkan didalilkan pada angka 14 gugatan Para Penggugat, sebagai berikut : “ intinya dengan berjalannya waktu perusahaan Tergugat – I telah diambil alih oleh BPPN dan atau PT.PPA ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat – I tersebut, Para Penggugat menolak sebagaimana dalam repliknya ;

Menimbang, bahwa menurut dalil gugatannya bahwa Penggugat – I sebagai pelaku usaha dibidang kopi bubuk (UD Kopalindo) telah mengajukan kredit pembiayaan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) pada Tergugat – I dengan agunan Sertifikat Hak Milik No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² a/n Wahab Soenarko/Penggugat II yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidorjo, Kabupaten Sidoarjo namun berjalannya waktu Penggugat – I mengalami kesulitan terkait dengan keterlambatan membayar angsuran sehingga Tergugat – I melalui Turut Tergugat – I membuat Akta Nomor : 101, Perjanjian Ikatan Jual Beli “ tanggal 29 Desember 1998 ... dst. mengenai hal ini menurut Majelis bahwa Tergugat – I dipandang sebagai pihak yang telah memberikan fasilitas pinjaman kredit kepada Para Penggugat sehingga dengan ditariknya Tergugat – I telah benar dan tepat karena mempunyai hubungan hukum dan tentang hal ini pula haruslah melalui mekanisme pembuktian di dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi Turut Tergugat – I sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak ; -----

- Gugatan para Penggugat Kabur (Obscur Libel) ; -----

Halaman 43 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



- Bahwa Para Penggugat tidak dapat menemukan adanya perbuatan melawan atau melanggar hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat – I ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat – I tersebut, Para Penggugat menolak sebagaimana dalam repliknya ;

Menimbang, bahwa dalam untuk membuktikan adanya perbuatan yang dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan atau melanggar hukum oleh pihak – pihak Tergugat terhadap Para Penggugat haruslah melalui mekanisme pembuktian di dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa Eksepsi secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Eksepsi itu harus memuat bantahan atau tangkisan yang ditujukan menyangkut syarat-syarat formal yuridis suatu gugatan maka eksepsi Turut Tergugat I tentang Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur liebel*) sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan **DITOLAK** ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka eksepsi Turut Tergugat – I harus ditolak seluruhnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III dan eksepsi Turut Tergugat – I ditolak maka harus dinyatakan menolak eksepsi Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III dan Turut Tergugat – I untuk seluruhnya ; -----

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya memerintahkan Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III untuk segera menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² a/n Wahab Soenarko/Penggugat II kepada Penggugat – I dan/ atau Penggugat II (Para Penggugat) sebagai pemilik dan berhak mendapatkan kembali sertifikat tersebut dengan syarat setelah dilakukan pembayaran hutang pokok dan sebelum perkara pokok serta putusan akhir ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan mengenai tuntutan provisi Para Penggugat, menurut **Majelis** bukanlah tuntutan yang sifatnya sangat segera dan mendesak untuk memperoleh tindakan yang bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan atau bukanlah tuntutan yang dimaksudkan sebagaimana dalam provisionil sedangkan ternyata tidak ada satu pun bukti yang menunjukkan adanya Para Penggugat telah

Halaman 44 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



melakukan pembayaran hutang dan karena pula tuntutan provisi Para Penggugat sudah terkait dengan permasalahan dalam pokok perkara maka tidak beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat - I, Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III yang dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat – I adalah pelaku usaha dibidang industri kopi bubuk (UD Kopalindo) dan Tergugat – I adalah Bank Intan yang memberikan fasilitas kredit pinjaman rekening koran untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sebesar Rp. 75.000.;000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan dilekatkan agunan berupa Sertifikat Hak Milik No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidorjo, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas – batas:---

- Utara : rumah Samari/ Sakur ;
- Timur : rumah Miskan/ Simpen/ Suliati ;
- Selatan : Jalan Monginsidi III/ B ;
- Barat : rumah Purwanti ;

Tanah dan bangunan sebagaimana SHM tersebut adalah milik dan atas nama Wahab Soenarko/ Penggugat II tersebut maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah benar proses jual beli tanah dengan SHM nomor 636/ Desa Sidoklumpuk atas nama Wahab Soenarko sebagaimana tercantum pada akta nomor 101 tanggal 29 Desember 1998 tentang perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat – II dengan Tergugat – I dilakukan dengan paksaan atau sewenang – wenang ;

Menimbang, bahwa Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III dalam dalil bantahannya telah mengemukakan bahwa benar Sertifikat Hak Milik No. 636/Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidorjo, Kabupaten Sidoarjo merupakan asset yang diserahkan oleh Bank Intan (in casi Tergugat – I) kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sehubungan dengan ditetapkan Bank Intan sebagai Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) sehingga seluruh asset yang dimiliki oleh Bank Intan baik asset kredit maupun asset property beralih menjadi kekayaan BPPN sebagai pemegang kuasa menurut hukum (Legal

Halaman 45 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Mandatory) atau sebagai perwakilan dari bank – bank yang berada dibawah pengawasan BPPN dan setelah BPPN dibubarkan, asset yang dikelola oleh BPPN tersebut selanjutnya menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1999 tentang BPPN dan Pasal 6 ayat (1) Keputusan Presiden Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengakhiran Tugas dan Pembubaran BPPN dan karena obyek perkara telah berstatus sebagai asset Properti eks. BPPN yang dikelola oleh Turut Tergugat – III yang bukan merupakan barang jaminan kredit sehingga tidak dapat dilakukan penebusan dan Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III tidak dapat menerima pelunasan sisa hutang dari Para Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat – I dalam dalil bantahannya telah mengemukakan bahwa **benar**, Turut Tergugat – I telah membuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 101 antara Penggugat – II dan Tergugat – I dihadapan Turut Tergugat – I pada tanggal 29 – 12 – 1998 tetapi Turut Tergugat – I bukanlah sebagai pihak – pihak yang membuat perikatan di dalam PIJB, Turut Tergugat – I hanyalah **Notaris** yang mengaktakan maksud dan tujuan/ niat dari para pihak ; ----

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga ada kewajiban bagi Para Penggugat untuk membuktikan gugatannya, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR/ Pasal 283 R.Bg yaitu Barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa serta untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya tersebut telah mengajukan 36 (tiga puluh enam) lembar surat bukti dan 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III mengajukan 8 (delapan) lembar surat bukti, tanpa mengajukan saksi – saksinya dan Turut Tergugat – I mengajukan 3 (tiga) lembar surat bukti dan tidak mengajukan saksi – saksinya ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya **Majelis** akan terlebih dahulu mempertimbangkan bukti – bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yang nantinya akan dikonfrontir dengan bukti – bukti yang diajukan oleh para Tergugat dalam hal ini Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III dan Turut Tergugat – I ; --

Halaman 46 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan tuntutan pokok Para Penggugat angka **3** yang menyatakan tidak sah dan tidak mengikat **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 101, tanggal 29 Desember 1998** yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I / Yenny Himawan,S.H,M.Kn. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Sidoarjo; -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **Perjanjian Ikatan Jual Beli** adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris dan bisa dibuat karena alasan tertentu seperti lunas atau belum lunasnya pembayaran **harga jual beli** dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena **jual beli**, serta kapan membuat akta jual beli sedangkan **Perjanjian Ikatan Jual Beli** sendiri bertujuan untuk mengikat secara sementara dan mencegah satu properti dibeli oleh orang lain ;

Perjanjian Ikatan Jual Beli ada dua macam yaitu **Perjanjian Ikatan Jual Beli** lunas dan **Perjanjian Ikatan Jual Beli** tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain seperti : pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal **Perjanjian Ikatan Jual Beli** tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam **Perjanjian Ikatan Jual Beli** lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. **Perjanjian Ikatan Jual Beli** lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan **Perjanjian Ikatan Jual Beli** lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.

Menimbang, bahwa selanjutnya terlebih dahulu dipertimbangkan bukti **P – 12** yaitu **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998**, dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty,S.H. sebagai Protokol Yenny Himawan Hiem,S.H.,M.Kn./ Notaris di Surabaya yang menerangkan bahwa **Tuan Wahab Soenarko** dengan telah mendapatkan persetujuan dan kuasa dari **Toetik Soenaringsih**, istrinya sebagai **Pihak Kesatu – Penjual** telah menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 636/ Desa Sidoklumpuk, seluas 346 M2 dengan harga Rp.122.181.806,26,- (seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah dua puluh enam sen) dan telah dibayar lunas oleh Nyonya Susilowatie Soedarmo Dwi Putri, Pimpinan Cabang PT. Bank Intan Cabang Surabaya, selaku kuasa dan mewakili Tuan Riswar Chaidir, Direktur Utama dan Tuan Meizal Zam, PT. Bank Intan yang berkedudukan di Jakarta

Halaman 47 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



sebagai **Pihak Kedua – Pembeli** dengan klausul lain bahwa akta jual belinya belum dapat ditandatangani oleh para pihak karena Pajak Penghasilan (Pph) sebesar 5 % (lima prosen) dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah (SSB) belum terbayar (vide bukti **T.II, TT.II, TT.III – 1, 3** dan **TT.I – 1, 2**) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat posita angka **06** diterangkan bahwa walaupun Penggugat I telah menjalankan prestasi sebagaimana tersebut diatas dan segala kesulitan, Penggugat I terkait dengan keterlambatan membayar angsuran sudah disampaikan namun pihak Tergugat I tidak mau tahu bahkan sewenang-wenang, dan malahan Tergugat I melakukan tindakan atau perbuatan dengan cara-cara membuat dan mengeluarkan surat-surat :

Tergugat – I melalui Turut Tergugat – I membuat Akta Nomor : 101, “Perjanjian Ikatan Jual Beli”, tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I yang seolah-olah antara Penggugat – II dan Tergugat – I sudah terjadi jual beli atas obyek sengketa a quo, dengan harga jual dengan nominal sebesar Rp. 122.181.806,26 (*seratus dua puluh dua juta, seratus delapan puluh satu ribu, delapan ratus enam, dua puluh enam rupiah*) - (vide, Pasal 2, Akta No. 101, tanggal 29-11-1998) ;

Menimbang, bahwa telah diuraikan dalam pertimbangan diatas, bahwa Tergugat – I telah memberikan fasilitas kredit sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat – I dengan agunan/ jaminan tanah yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah dengan Sertifikat Hak Milik No. 636/ Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidorjo, Kabupaten Sidoarjo sedangkan Penggugat – II/ Wahab Soenarko sebagai penjamin ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan bukti **T.II, TT.II, TT.III – 2** dan bukti **TT.I – 1** yaitu **Akta Pernyataan** Nomor 100, tertanggal 29 – 12 – 1998 yang dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH., Notaris di Surabaya yang menerangkan bahwa **Tuan Wahab Soenarko** menyatakan (UD. Kopalindo) mendapatkan pinjaman Rekening Koran sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat – I berdasarkan Akta Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan tertanggal 13 – 11 – 1996 Nomor 57 dan hutang UD. Kopalindo tersebut seluruhnya sudah mencapai Rp.122.181.806,26,- (seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah dua puluh enam sen) dan **Tuan Wahab Soenarko** juga menyatakan berkehendak untuk menyerahkan dengan **sukarela** Sertifikat Hak Milik No. 636/ Desa

Halaman 48 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko berikut tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya kepada PT. Bank Intan/ Tergugat – I untuk melunasi seluruh hutang usaha Dagang “ **UD KOPALINDO** “ dan pihak PT. Bank Intan/ Tergugat – I masih memberi kesempatan kepada **Tuan Wahab Soenarko** untuk mengangsur kembali Rp.122.181.806,26,- (seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah dua puluh enam sen) hutangnya usaha Dagang “ **UD KOPALINDO** “ dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sehingga paling lambat tanggal 29 – 12 – 1999 sudah melunasinya dengan catatan setiap bulan **Tuan Wahab Soenarko/ Penggugat – II** harus tetap mengangsur bunga Dagang “ **UD KOPALINDO** “ sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dan apabila terlambat mengangsur bunga hutangnya paling lama 2 (dua) bulan berturut – turut maka pihak PT. Bank Intan/ Tergugat – I akan langsung bisa melaksanakan **Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 101** dan sebagaimana bunyi **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 102** dan **Tuan Wahab Soenarko** sebagai **Pihak Kesatu** sebagaimana ketentuan dalam klausul Akta Perjanjian Pengosongan Rumah **Pasal 1** menyatakan berjanji dan mengikatkatkan diri terhadap **Pihak Kedua** Nyonya Susilowatie Soedarmo Dwi Putri, Pimpinan Cabang PT. Bank Intan Cabang Surabaya, selaku kuasa dan mewakili Tuan Riswar Chaidir, Direktur Utama dan Tuan Meizal Zam, PT. Bank Intan yang berkedudukan di Jakarta sebagai **Pihak Kedua** untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah/ bangunan yang terletak di Jalan Monginsidi III-B, RT. 009 / RW. 003, Kelurahan/ Desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo sebagaimana Akta Pernyataan Nomor 100, tertanggal 29 – 12 – 1998 (vide **T.II, TT.II, TT.III – 2** dan bukti **TT.I – 1**) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan bukti **T.II, TT.II, TT.III – 4** dan **TT.I – 3** yaitu **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 102** tertanggal 29 – 12 – 1998 yang dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH., Notaris di Surabaya yang menerangkan bahwa **Tuan Wahab Soenarko** dengan telah mendapatkan persetujuan dan kuasa dari **Toetik Soenaringsih**, istrinya memberikan kuasa kepada Nyonya Susilowatie Soedarmo Dwi Putri, Pimpinan Cabang PT. Bank Intan Cabang Surabaya, selaku kuasa dan mewakili Tuan Riswar Chaidir, Direktur Utama dan Tuan Meizal Zam, PT. Bank Intan yang berkedudukan di Jakarta, khusus terhadap Sertifikat Hak Milik No. 636/ Desa Sidoklumpuk, GS. Tgl 26-04-1984, No. 1360/1984, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko berikut tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan baik kepada Penerima Kuasa maupun kepada pihak lain yang

Halaman 49 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



ditunjuk oleh Penerima Kuasa dengan harga yang akan ditetapkan tersendiri atas nama Pemberi Kuasa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan bukti **T.II, TT.II, TT.III – 6** yaitu surat PT. Bank Intan/ Tergugat – I tertanggal 29 – 12 – 1998 No. 176.SBY.KM.EKS kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo dengan perihal peroyaan yang menerangkan bahwa telah dilunasinya fasilitas pinjaman dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 636/ Desa Sidoklumpuk, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko sehingga menurut **Majelis**, Para Penggugat sudah tidak mempunyai beban hutang dengan Tergugat – I ;

Menimbang, bahwa Istilah roya memang dikenal dalam ketentuan perundang-undangan mengenai tanah. Istilah roya dapat ditemukan dalam **penjelasan umum** UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) :

Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya ;

Menimbang, bahwa dalam Perjanjian Kredit antara Para Penggugat dengan Tergugat – I senyatanya tanpa diikuti atau dibebani dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, hal ini menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa setiap perbuatan membebaskan Hak Atas Tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, harus dilakukan dengan janji memberikan hak tanggungan melalui APHT sebagai jaminan pelunasan utang dari debitur, yang mana Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan. Namun dalam perkara ini pihak Tergugat – I/ PT. Bank Intan yang memberikan kredit kepada Para Penggugat tanpa diikuti dengan APHT. Bagaimanakah status perjanjian kredit tersebut jika dibuat tanpa APHT, yang dalam kenyataannya dalam UUHT diharuskan adanya APHT dan bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian kredit jika dibuat tanpa APHT, mengenai hal ini menurut **Majelis**, status hukum dari perjanjian kredit tersebut adalah **tetap sah secara hukum** sedangkan akibat hukum terhadap perjanjian kredit tanpa APHT adalah kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren, dimana pelunasan utangnya disamakan dengan utang – utang kreditur lainnya ;

Halaman 50 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian – uraian pertimbangan diatas, terbitnya **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli**, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998 yang dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH., didahului dengan **Akta Pernyataan** Nomor 100, tertanggal 29 – 12 – 1998, yang juga dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH., Notaris di Surabaya dimana Penggugat – II menyatakan mengakui mendapatkan fasilitas kredit sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat – I kepada Penggugat – I dan hutang tersebut sekarang seluruhnya sudah mencapai Rp.122.181.806,26,- (seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah dua puluh enam sen) dan bahwa Penggugat – I yang menerima pinjaman dari Tergugat – I maupun Penggugat – II sebagai penjamin Penggugat – I menyatakan sudah tidak lagi mampu untuk memberikan prestasi angsuran setiap bulannya sebagaimana kewajibannya kepada Tergugat – I sehingga Penggugat – II menyerahkan secara **sukarela** obyek yang dijaminakan kepada Tergugat – I sebagai bentuk pelunasan hutangnya yang kemudian diiringi dengan PT. Bank Intan/ Tergugat – I tertanggal 29 – 12 – 1998 No. 176.SBY.KM.EKS berkirim surat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo dengan perihal peroyaan atas jaminan Sertifikat Hak Milik No. 636/ Desa Sidoklumpuk, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko maka **benar** hutang Penggugat – I kepada Tergugat – I pada tanggal 29 Desember 1998 telah dinyatakan lunas, dimana didalam materi **Akta Pernyataan** Nomor 100, tertanggal 29 – 12 – 1998, menurut **Majelis**, Tergugat – I telah beritikad baik dengan masih memberi kesempatan kepada Penggugat – II untuk menebus sertifikat yang dijaminakannya dengan cara mengangsur kembali selama 12 (dua belas) bulan dan kemudian Tergugat – I juga berkirim surat tertanggal 14 Oktober 1999 No. 057/EKS/TPS/SBY kepada UD. Kopalindo dengan perihal : Raelisasi Pembayaran Angsuran kepada UD. Kopalindo dengan perihal : Raelisasi Pembayaran Angsuran dengan scheedule pembayaran sampai dengan bulan Desember 1999 total sebesar Rp. 122.181.806,- (seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah) dan kembali Tergugat – I berkirim surat tertanggal 03 Januari 2000 No. 01/EKS/TPS/SBY kepada UD. Kopalindo dengan perihal : Raelisasi Pembayaran Angsuran dengan scheedule pembayaran sampai dengan bulan Desember 1999 tetap dengan total sebesar Rp. 122.181.806,- (seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah) sedangkan senyatanya posisi UD Kopalindo/ Para Penggugat untuk setoran di tabungannya sebesar Rp. 1.014.107,- (satu juta empat belas ribu seratus tujuh rupiah) dari surat Tergugat – I tanggal 14 Oktober 1999 s/d. surat Tergugat – I tanggal 3 Januari 2000 tetap sama jumlahnya dan

Halaman 51 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



tidak ada penambahan saldo dalam Rekening Koran sehingga Tergugat – I tidak dapat melakukan pendebitan sehingga hal ini pula sebenarnya merupakan uluran waktu yang diberikan Tergugat – I tetapi kesempatan tersebut tidak dipergunakan oleh Para Penggugat dengan sebaik – baiknya seperti terlebih dahulu menawarkan dengan menjual rumah kepada orang lain dengan harga ditentukan sendiridll ;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti pelunasan hutang Penggugat – I tersebut, Tergugat – I dengan mendasarkan pada **Akta Pernyataan** Nomor 100, tertanggal 29 – 12 – 1998 oleh Penggugat – II yang dibuat oleh Turut Tergugat – I/ Shinta Ameliawaty, SH., Notaris di Surabaya selanjutnya dibuatkan dan terbit akta – akta yaitu **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli**, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998, **Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 102** tertanggal 29 – 12 – 1998 dan **Akta Perjanjian Pengosongan Rumah** Nomor : 103 tertanggal 29 – 12 – 1998, sehingga menurut **Majelis** bahwa obyek sengketa yang menjadi jaminan hutang tersebut telah bebas dari beban hutang sehingga Tergugat – I membeli bangunan rumah Sertifikat Hak Milik No. 636/ Desa Sidoklumpuk, Luas 346 m² atas nama Wahab Soenarko sebagaimana tertuang dalam **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli**, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998, bukanlah merupakan barang yang statusnya masih sebagai jaminan atau agunan sehingga Tergugat – I dalam melakukan pembelian tidak bertentangan dengan Undang – Undang yang berlaku dan menurut hukum harus dinyatakan sah dan mengikat para pihak ;

Menimbang, bahwa karena **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli**, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998, yang dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH. Notaris di Surabaya telah dinyatakan menurut hukum sah dan mengikat para pihak maka sudah sepatutnya petitum gugatan Para Penggugat angka **3** menurut hukum **ditolak** ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas yang menjadi pertanyaan bagi **Majelis**, apakah **benar** Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan sewenang-wenang atau melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Para Penggugat?

Menimbang, bahwa yang dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- Bertentangan dengan Undang – Undang ; -----
- Bertentangan dengan kesusilaan ; -----
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain ; -----
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati – hatian ; -----



Menimbang, bahwa menurut ketentuan **Pasal 1457 KUHPerdata**, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu, dan oleh karena jual beli adalah merupakan perjanjian maka harus memenuhi ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdata** yang menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1321 KUHPerdata** disebutkan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tulisan bertanda P-12, T II, TT II, TT III-3, TT I-2 semuanya sama berupa fotocopy Akta nomor 101 tanggal 29 Desember 1998 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Tuan Wahab Soenarko (Penggugat II) dengan Nyonya Susilowatie Soedarmo Dwiputri (Pimpinan Cabang PT. Bank Intan Cabang Surabaya), dibuat dihadapan Shinta Ameliawaty, SH. (Turut Tergugat I) dengan saksi-saksi Dewi Elitawati, SH., dan Tintrim Handajani, SH., dimana pada akta tersebut dinyatakan bahwa Penggugat II Wahab Sunarko menjual tanahnya yang telah besertifikat hak milik nomor 636 yang terletak di desa Sidoklumpuk, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo kepada Tergugat I dengan harga Rp.122.181.806,26,-(seratus dua puluh dua juta serratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah duapuluh enam sen) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda TT I-1, T II, TT II, TT III-2 berupa Akta nomor 100 tanggal 29 Desember 1998 tentang Pernyataan Tuan Wahab Soenarko (Penggugat II) yaitu bahwa Penggugat II dengan sukarela menyerahkan tanahnya bersertifikat hak milik nomor 636 Desa Sidokumpul atas nama Wahab Soenarko kepada Bank Intan (Tergugat I), untuk melunasi seluruh hutang UD Kopalindo sebesar Rp.122.181.806,26,-(seratus dua puluh dua juta seratus delapan puluh satu ribu delapan ratus enam rupiah duapuluh enam sen), dan selain itu berdasarkan bukti TT I-3, T II, TT II, TT III-4 berupa fotocopy Akta nomor 102 tanggal 29 Desember 1998 tentang Kuasa Untuk Menjual, dimana di dalam akta tersebut dinyatakan bahwa Penggugat II (Wahab Soenarko) telah memberikan Kuasa kepada Tergugat I (Susilowatie Soedarmo Dwi Putri) untuk menjual, memindahkan dan menyerahkan kepada penerima kuasa maupun kepada pihak lain ;

Halaman 53 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II, TT II, TT III-5 berupa fotocopy akta nomor 103 tanggal 29 Desember 1998, disebutkan bahwa Penggugat II (Wahab Soenarko) berjanji untuk segera mengosongkan rumah dan bangunan di jalan Monginsidi III/8 Sidoarjo pada tanggal 29 Desember 1999

Menimbang, bahwa saksi Penggugat bernama Suliati dan Sakur keterangannya hanya mendengar dari orang lain bahwa Para Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I dan saksi-saksi Penggugat tersebut juga tidak mengetahui adanya ancaman maupun paksaan pada proses jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat II dan Tergugat I, sehingga keterangan saksi Suliati dan saksi Sakur tersebut merupakan keterangan Testimonium de auditu yang tidak dapat digunakan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, yaitu bahwa Para Penggugat memiliki hutang kepada Tergugat I dengan jaminan tanah dan bangunan milik Penggugat II yang terletak di jalan Monginsidi III/8 Sidoarjo bersertifikat hak milik nomor 636, dan karena para Penggugat tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I, Penggugat II telah dengan sukarela menyerahkan tanah dan bangunan miliknya tersebut kepada Tergugat I dengan cara jual beli yang dituangkan dalam akta nomor 101 tanggal 29 Desember 1998, selain itu Penggugat II juga telah berjanji kepada Tergugat I akan mengosongkan rumah dan bangunan milik Penggugat II tersebut pada tanggal 29 Desember 1999, sehingga berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, **Majelis** berpendapat bahwa proses terjadinya jual beli tanah dan bangunan antara Para Penggugat dengan Tergugat I tidak terdapat unsur paksaannya, maka para Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya sehingga perbuatan Tergugat – I telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang – Undang ;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawaban Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III bahwa dengan ditetapkannya PT Bank Intan sebagai BBKU sehingga segala kekayaan milik PT Bank Intan, termasuk objek perkara berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/Desa Sidoklumpuk an. Wahab Soenarko, telah dilakukan peralihan hak kepada PT Bank Intan sesuai Perjanjian Jual Beli 101/1998 sehingga sudah tidak lagi berstatus sebagai jaminan atas utang Para Penggugat melainkan telah berstatus sebagai agunan yang diambil alih menjadi aset PT Bank Intan beralih menjadi aset/kekayaan Negara yang dikelola oleh BPPN dan sehubungan dengan pembubaran BPPN maka segala kekayaan atau aset eks BPPN berubah menjadi kekayaan Negara yang dikelola Turut Tergugat – III yang diatur dalam Peraturan Menteri

Halaman 54 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Keuangan Nomor 154/PMK.06/2020 tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan (PMK 154/2020) dan menurut Pasal 56 – 102 PMK 154/2020, tidak ada satupun ketentuan yang mengatur mengenai penebusan atas aset properti dikarenakan pada prinsipnya aset properti merupakan aset yang telah dikelola oleh negara dan bukan berstatus sebagai jaminan atas suatu kredit sedangkan apabila Para Penggugat menginginkan untuk mendapatkan kembali hak atas objek perkara berupa tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/ Desa Sidoklumpuk an. Wahab Soenarko tersebut maka Para Penggugat dapat memperolehnya kembali melalui pembelian secara lelang umum apabila objek tersebut ditetapkan untuk dijual melalui lelang, mengenai hal ini menurut **Majelis** bahwa **Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III** adalah instansi dibawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia dan khususnya Turut Tergugat – III yang mempunyai kewenangan untuk mengelola aset eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional dan berubah menjadi kekayaan Negara sehingga perbuatan Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan khususnya Turut Tergugat – III yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 636/ Desa Sidoklumpuk an. Wahab Soenarko, telah sesuai dengan kewengannya sebagaimana ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang – Undang sedangkan **Turut Tergugat – I** sebagai seorang Notaris secara nyata telah membuat **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli**, No. 101, Tanggal 29 Desember 1998, antara Penggugat – II dengan Turut Tergugat – I dan **benar** sedangkan Tergugat II yang telah melakukan pelelangan pada tahun 2009 telah sesuai dengan kewenangannya sehingga tidak bertentangan undang-undang ;

Menimbang, bahwa menurut **Majelis**, bahwa Turut Tergugat – I saat itu hanya mengaktakan saja dan bukanlah pihak – pihak yang membuat perikatan didalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut sehingga pula perbuatan Turut Tergugat – I sebagai Notaris telah melaksanakan pekerjaannya yang merupakan kewenangannya sebagaimana ketentuan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang – Undang maka perbuatan **Tergugat – I, Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III dan Turut Tergugat – I** bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga tuntutan angka **11** gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya menurut hukum untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa karena tuntutan pokok angka **3** dan tuntutan angka **11** gugatan Para Penggugat menurut hukum ditolak maka terhadap tuntutan – tuntutan lainnya seperti : angka **4**. menyatakan batal dan tidak berlaku permohonan lelang ...dst, angka **5**. menyatakan gugatan Para Penggugat

Halaman 55 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



beritkad baik...dst, angka **6**. Menyatakan Turut Tergugat – IV berwenang ...dst, angka **7**. Menghukum Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III untuk tidak melaksanakan ...dst, angka **8**. Menghukum Tergugat – II, Turut Tergugat – II dan Turut Tergugat – III untuk menerima pelunasan ... dst, angka **9**. Menghukum Tergugat – II untuk menyerahkan jaminan berupa ... dst, angka **10**. Menghukum Turut Tergugat – IV untuk melakukan pencatatan pemblokiran ... dst, angka **12**. Menghukum Tergugat – I, Tergugat – II, Turut Tergugat – II ... dst, angka **13**. Menghukum Tergugat – I untuk membayar uang paksa ... dst. Angka **14**. Menyatakan putusan ini dapat ... dst, dan angka **15**. Menghukum untuk tunduk dan patuh ... dst, menurut **Majelis** haruslah dikesampingkan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sudah sepatutnya menurut hukum seluruhnya ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, karena tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya dan seluruh tuntutan gugatan Para Penggugat ditolak maka haruslah dinyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan seluruhnya ditolak maka terhadap Para Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang besarnya tercantum dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa dengan segala bukti yang tidak dipertimbangkan secara tegas dalam perkara ini dipandang tidak relevan dan dikesampingkan akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara ;

Memperhatikan Undang – undang No. 4 Tahun 2004 jo. Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang No. 8 Tahun 2004 jo. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang – undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III dan Turut Tergugat – I untuk seluruhnya ;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.528.000,00- (empat juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Selasa, tanggal 29 Nopember 2022 oleh

Halaman 56 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda



Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda tanggal 28 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dendi Prasetyo, S.H.. Panitera Pengganti dihadapan Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat – II, Turut Tergugat – II, Turut Tergugat – III, Kuasa Turut Tergugat – I dan tanpa dihadiri Tergugat – I dan Turut Tergugat – IV.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R.A.Didi Ismiatun, S.H., M.Hum.

Bambang Trenggono, S.H., M.H.

Sriwati, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Dendi Prasetyo, S.H..

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00;
2. Biaya Proses/ATK.....	:	Rp. 100.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp. 3.182.000,00;
4. PNBP	:	Rp. 80.000,00;
5. Biaya Sumpah	:	Rp. 30.000,00;
6. Biaya PS	:	Rp. 1.086.000,00;
7. Materai	:	Rp. 10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	<u>Rp4.528.000,00;</u>

(empat juta lima ratus dua puluh delapan ribu rupiah)

Halaman 57 dari 57 Putusan Perdata Gugatan Nomor 89/Pdt.G/2022/PN Sda