



P U T U S A N
Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. SUKRIL**, berkedudukan di Dusun Pelataran RT 007, RW 002 Desa Penatar Sewu, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Urip Mulyadi. MB. S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Merah Putih Justice, beralamat di Jalan Serayu FU-14, Perum Wisma Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, email: advocate.legalconsultant999@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2022, sebagai **Penggugat I**;
- 2. H. SOPUWAN**, berkedudukan di Dusun Pelataran RT 007, RW 002 Desa Penatar Sewu, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Urip Mulyadi. MB. S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Merah Putih Justice, beralamat di Jalan Serayu FU-14, Perum Wisma Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, email: advocate.legalconsultant999@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2022, sebagai **Penggugat II**;
- 3. ACHMAD RIFA'I**, berkedudukan di Dusun Pelataran RT 007, RW 002 Desa Penatar Sewu, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Urip Mulyadi. MB. S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Merah Putih Justice, beralamat di Jalan Serayu FU-14, Perum Wisma Tropodo, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo, email:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

advocate.legalconsultant999@gmail.com,

berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2
September 2022, sebagai **Penggugat III**;

Lawan:

1. **WAHYUDIN**, bertempat tinggal di Gading Fajar 1 blok B 10 Nomor 12, RT 024, Desa Siwalan Panji, Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. Gatot Soebroto, S.E, S.H., M.H. dan Beny Darmawan, S.H., Para Advokat pada kantor Advokat & Konsultan HKI “ Gatot Soebroto & Rekan” beralamat di Jalan medayu Selatan III/25, Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2022, sebagai **Tergugat I**;
2. **H. UMAR FARUQ**, bertempat tinggal di Dusun Kaliwungu, Desa Banjar Asri, RT 001, RW 001, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;
3. **NOTARIS/PPAT AYU MILITANSIA BRILIYANTI, S.H., M.Kn**, bertempat tinggal di Perum Pondok Jati Blok BO Nomor 4, Pondokjati, Pagerwojo, Kelurahan Banjarkemantren, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat III**;
4. **PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk Surabaya (Pimpinan KCP SURABAYA SUNGKONO)**, beralamat di Komplek Ruko Darmo Galeria, Jalan Mayjen Sungkono Nomor 75 Blok B-3, Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 September 2022, sebagai **Turut Tergugat I**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sidoarjo pada tanggal 13 September 2022 dalam Register Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda, telah mengajukan gugatan yang telah mengalami perubahan sebagai berikut:

I. DASAR HUKUM DIAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kepanjen-Malang melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang bunyinya menentukan, "Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang objektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar;
2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kepanjen-Malang melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
3. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) No. 30 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana tersebut pada;
 - 1) Pasal 54 ayat (1), Bahwa Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
 - 2) Pasal 55 Ayat (3) Bahwa Grosse Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pada bagian kepala akta memuat frasa "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", dan pada bagian akhir atau penutup akta memuat frasa "diberikan sebagai grosse pertama", dengan menyebutkan nama orang yang memintanya dan untuk siapa grosse dikeluarkan serta tanggal pengeluarannya.

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Pasal 55 Ayat (4) Bahwa Grosse Akta kedua dan selanjutnya hanya dapat diberikan kepada orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 berdasarkan penetapan pengadilan.
- 4) Kemudian sebagaimana disebutkan pula pada pasal 66 Undang-undang Jabatan Notaris, dimana mekanismenya dilakukan secara langsung dan dibuatkan berita acara penyerahannya.
4. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Undang-undang Republik Indonesia nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen Pasal 8 Dan Pasal 62, UU Perlindungan Konsumen
1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Pasal 137 dan Pasal 154, Undang-undang RI nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman
- I. OBJEK HUKUM GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
Tanah Kavling yang terletak di Dsn. Pelataran, Ds. Penatarsewu RT/RW. 6/2, Tanggulangin Sidoarjo, milik para penggugat yang dibeli para penggugat dengan cara kredit/Inhouse melalui Developer/Tergugat I,
Bahwa sekira tahun 2018 Para penggugat melakukan perbuatan Hukum menandatangani Akta perikatan Peralihan jual beli Tanah Kavling, dihadapan Notaris/ppat ayu Militansia brilliyanti, SH, M.KN/Tergugat III, Akan tetapi hingga gugatan ini dibacakan walupun telah dimohonkan 2 kali melalui surat permohonan, tetap tidak memiliki etika baik menyerahkan Salinan Akta perikatan jual beli tanah Kavling sebagaimana hak Para penghadap sesuai aturan hukum, Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) No. 30 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004;
- II. KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK
1. Para Penggugat, Adalah Pembeli tanah Kavling melalui developer/Pengembang/ Tergugat I, berdasarkan Sertifikat/SHM atas Nama H. Umar Faruq terletak di Desa Penatarsewu Tanggulangin Sidoarjo;
2. Wahyudin/Tergugat I Adalah Subjek hukum perbuatan melawan hukum pada perkara Aquo, dalam Hal ini tergugat I sebagai Pengelola/Pengembang/Developer tanah Kavling berdasarkan Sertifikat/SHM atas Nama H. Umar Faruq terletak di Desa Penatarsewu Tanggulangin Sidoarjo;

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



3. H. Umar Faruq/Tergugat II Adalah Subjek hukum perkara Aquo Pemilik Awal tanah Sertifikat/SHM yang dikelola untuk tanah kavling oleh developer/Tergugat I
4. Notaris/PPAT Ayu Militansia Brilliyanti, SH, M.KN/Tergugat III, adalah Pejabat Pembuat Akta perikatan Jual beli tanah Kavling terletak di Desa Penatarsewu Tanggulangin Sidoarjo;
5. PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Surabaya/Turut Tergugat I, adalah pihak pemegang hak agunan Sertifikat/HGB No. 573,atas tanah dan bangunan, milik tergugat I yang terletak Perum gading fajar 1 blok B 10 NO 12 RT24 Buduran Sidoarjo

III. FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa gugatan perkara aquo, bermula adanya hubungan hukum, Jual beli tanah Kavling pada tahun 2018 di Dsn. Pelataran, Ds. Penatarsewu RT/RW. 6/2, Tanggulangin Sidoarjo, antara para penggugat dengan Developer/Tergugat I berdasarkan sertifikat/SHM induk atas nama H. Umar Faruq/Tergugat II yang dilakukan dihadapan Notaris /Tergugat III;
2. Bahwa adapun Batas-batas masing-masing Tanah Kavling para penggugat dengan Bagian Luas sebagai berikut;
 - 1) Tanah Kav. Milik Sukkril/Penggugat I, Luas 156 M2
Dengan Batas-batas sebagai Berikut
Sebelah Timur : Sukril Jamil
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Barat : Tanah Kosong
Sebelah selatan : Tanah Kosong
 - 2) Bahwa Tanah Kav. Milik H. Sopuswan/Penggugat II, Luas 157 M2
Dengan Batas-batas sebagai Berikut;
Sebelah Timur : Tanah Hj/kaji Nda
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Barat : tanah Achmad Rifai
Sebelah selatan : Tanah Poniti
 - 3) Bahwa Tanah Kav. Milik Ahmad Rifa'i/Penggugat III, Luas 157 M2
Dengan Batas-batas sebagai Berikut;
Sebelah Timur : Tanah H. Sopuswan/Penggugat II
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Barat : Rencana Jalan Kavling
Sebelah selatan : Tanah Poniti



3. Bahwa Harga dari ketiga Tanah Kavling Para penggugat bervariasi, total keseluruhan sebesar Rp. 430.000.000,-00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah)
4. Bahwa para penggugat membeli tanah Kavling dengan cara Kredit (Inhouse) kepada tergugat I/Developer;
5. Bahwa angsuran terakhir Para penggugat sebesar Rp. 361.000.000,-00 (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah), artinya pelunasan Para Penggugat Kurang lebih sebesar Rp. 69.000.000.00,- (enam puluh sembilan juta rupiah)
6. Bahwa adapun bukti Angsuran pembayaran pembelian tanah kavling adalah kwitansi, kemudian atas dasar Kwitansi tersebut, tergugat I mengajak Para penggugat menanda tangani Akta perikatan jual beli dihadapan Notaris/PPAT Ayu Militansia Brilliyanti, SH, M.KN /tergugat III;
7. Bahwa oleh karena Para penggugat telah selesai menandatangani Akta Perikatan Jual beli Tanah Kavling dihadapan Notaris/Tergugat III, adalah wajar dan Patut, para penggugat meminta Salinan/Turunan Akta perikatan Jual beli tanah kepada Tergugat I dan Turut tergugat I, akan tetapi selalu memberikan janji-janji yang tidak pernah ditepati/Ingkar janji, bahwa Salinan Akta belum selesai dan seterusnya;
8. Bahwa dari sekian banyak Alasan dan janji-janji Tergugat I, pada akhirnya tahun 2021 Para penggugat melaporkan Wahyudin/Tergugat I, DKK kepihak kepolisian dengan Dugaan Penipuan dan Penggelapan
9. Bahwa seiring waktu berjalan Laporan kepolisian, kemudian Tergugat I, meminta kesempatan perpanjangan waktu untuk menyelesaikan surat-surat/dokumen Akta perikatan Jual beli tanah Kavling akan tetapi janji tersebut tidak pernah dilaksanakan tergugat I;
10. Bahwa karena perikatan jual beli tanah kavling dihadapan notaris tidak ada kejelasan kemudian Para penggugat mendatangi H. Umar Faruq/tergugat II, selaku pemilik awal tanah Kavling (Objek hukum) atas nama sertifikat/SHM yang terletak, Dsn. Pelataran, Ds. Penatarsewu RT/RW. 6/2, Tanggulangin Sidoarjo, akan tetapi menurut penjelasan tergugat II, segala administrasi penyelesaian dan pembayaran peralihan Jual beli tanah Kavling, silahkan kepada Tergugat I, Artinya; menurut hukum para penggugat dan tergugat I dan tergugat II, berikut tergugat III kesemuanya memiliki hubungan hukum mengikat, yakni, merupakan perbuatan aktif pada satu kesatuan melakukan perbuatan melawan hukum dalam hal peralihan/Jual beli tanah Kavling (Objek Hukum);



11. Bahwa atas dasar keterangan-keterangan Tergugat II, melalui Kantor hukum merah Putih Justice Urip Mulyadi Dan Partner Para Penggugat Melayangkan 2 (Dua) kali Surat Permohonan kepada Notaris/Tergugat III, yang pada intinya para penggugat meminta Salinan Akta Perikatan Jual Beli Tanah Kavling sebagai mana Hak-hak Para penghadap setelah menandatangani Akta di hadapan Notaris/tergugat III;
12. Bahwa melalui surat permohonan tersebut, para penggugat berulang kali mengingatkan kepada tergugat III, bahwa setelah Para penggugat menanda tangani Akta dari Minuta perikatan Jual beli tanah Kavling, adalah kewajiban Notariis memberikan Salinan/turunan Akta perikatan Jual beli tanah Kavling Kepada Para Pihak penghadap, sebagaimana perintah pasal 54 ayat (1) dan pasal 66 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), Bahwa sehubungan penjelasan pasal 54 ayat (1) Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, Kemudian disebutkan pula pada pasal 66 Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) No. 30 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, dimana mekanismenya dilakukan secara langsung dan dibuatkan berita acara penyerahannya;
13. Bahwa 2 kali para penggugat melayangkan surat permohonan Salinan Akta sebagaimana Hak Para pihak yang telah melakukan perbuatan hukum dihadapan tergugat III/Notaris, namun kesemuanya tidak pernah dikabulkan bahkan dalam perkara aquo tergugat III berpotensi memiliki peranan aktif substantif menimbulkan kerugian kepada Para penggugat;
14. Kemudian pada tanggal, 08 Agustus 2022, Notaris/Tergugat III, melakukan pertemuan Konfrontir, antara para penggugat dan tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, yang pada Pokoknya, Tergugat I mengakui, bahwa belum membayar Lunas kepada Tergugat II, dan atau hanya membayar Uang Muka/DP sebesar Rp. 60,000.000,-00 (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada tergugat II selaku pemilik awal tanah kavling (Objek hukum) ;
15. Bahwa pada saat pertemuan konfrontir, tergugat III memberi jawaban/tanggapan lisan terhadap surat permohonan II Para penggugat, bahwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bahwa H. Umar Faruq/Tergugat II belum Tanda Tangan di dalam Minuta Akta perikatan Jual beli tanah kavling selaku penjual dalam Akta perikatan;
 - 2) Bahwa Pajak PBB/SPPT Tanah Kavling belum dibayar Oleh tergugat I dan tergugat II
16. Bahwa menurut pengakuan tergugat III, dihadapan Para penggugat dan tergugat I, H. Umar Faruq/Tergugat II belum menanda tangangani Akta perikatan jual beli dihadapan Notaris, semestinya Tergugat III tidak melaksanakan perjanjian kemudian meminta tanda tangan kepada Para penggugat, jika pada kenyataannya Para Pihak yang memiliki kepentingan hokum dalam peralihan jual beli tidak pernah menghadap/berhadapan, sehingga para penggugat menjadi bingung, “”kepada siapa Para penggugat membeli tanah kavling (Objek hokum), apakah kepada developer/Tergugat I atau kepada H. umar Faruq/tergugat II,...??? sebab segala transaksi tawar menawar pembelian tanah Kavling keseluruhan kepada tergugat I, sebagaimana tergugat II sampaikan pada Angka 10, Halaman 7 diatas, bahwa segala administrasi surat menyurat dan dokumen peralihan peralihan jual beli tanah Kavling (Objek hokum) yang memiliki Hak adalah Tergugat I, artinya tindakan Hukum tergugat III merupakan fakta dan kenyataan dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana amanah yang terkandung dalam Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) No. 30 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004
17. Bahwa atas dasar pengakuan dan keterangan-keterangan tersebut diatas, kemudian pada Tanggal 01 agustus 2022, tergugat I kembali meminta perpanjangan waktu penyelesaian, dengan membuat kesepakatan dan berjanji untuk yang terakhir kalinya, jika Sampai dengan Pertengahan Agustus 2022, , tidak menyelesaikan dokumen surat salinan Akta perikatan jual beli tanah Kavling, atau tidak dapat mengembalikan uang angsuran para penggugat, Tergugat I bersedia Melepaskan Hak atas tanah dan bangunan tempat tinggal Milik tergugat I di Perum gading fajar 1 blok B 10 NO 12 RT24 Buduran Sidoarjo, sebagai jaminan pertanggung jawaban penuh tergugat I mengembalikan Uang angsuran pembayaran Para penggugat;
18. Bahwa tiba pada Pertengahan Agustus 2022, kembali tergugat I tidak menepati janji/Ingkar, kemudian pada tanggal 28 Agustus 2022 tergugat

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



I, membuat dan menandatangani surat pernyataan pelepasan Hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perum gading fajar 1 blok B 10 NO 12 RT. 24 Buduran Sidoarjo;

19. Bahwa setelah ditelusuri Sertifikat/HGB No. 573 milik dan atas nama tergugat I, ternyata dalam agunan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Surabaya, (BSI Surabaya)/Turut Tergugat I dan masih memiliki Tunggakan pembayaran sekira 1 tahun;

20. Bahwa untuk dan kepentingan Hukum Para penggugat, meskipun Para Penggugat tidak memiliki perselisihan dan/atau persengketaan hak dengan Turut Tergugat I. Tetapi demi kelengkapan Para Pihak dalam suatu perkara sebagaimana asas formal suatu gugatan (*plurium litis consortium*) dan agar terhindar dari Putusan *Niet Ontvankelijk*, maka Para Penggugat memandang perlu untuk menarik semua Turut tergugat I dalam perkara aquo agar menjadi terang dan jelas.

21. Bahwa berdasarkan Uraian-uraian peristiwa hukum sebagaimana tersebut diatas, terdapat Fakta-Fakta Hukum perbuatan melawan hukum tergugat I dan tergugat II dan tergugat III sebagaimana termaksud dalam Pasal 1365-pasal 1367 KUHperdata, yang dapat para penggugat Kontruksi sebagai berikut;

- 1) Bahwa Para penggugat dan tergugat I dan tergugat II dan tergugat III memiliki hubungan Hukum perikatan jual beli tanah Kavling dihadapan Notaris/Tergugat III, akan tetapi Salinan Akta perikatan Jual beli tanah kavling tersebut belum diterima para penggugat walaupun para penggugat telah selesai mendatangkan Akta, sehingga para penggugat hingga saat ini tidak dapat menguasai dan memanfaatkan tanah kavling tersebut;
- 2) Bahwa tergugat I mengakui telah melakukan perbuatan melawan hukum dan bersedia bertanggung jawab atas perbuatannya dengan membuat surat pernyataan, akan tetapi hingga Gugatan ini dibacakan, Tergugat I tidak melaksanakan surat pernyataan tersebut;
- 3) Bahwa walaupun Para penggugat telah menandatangani Akta perikatan Jual beli dihadapan notaris/Tergugat III, hingga gugatan para penggugat dibacakan dimuka persidangan perdata ini, Akta yang pernah ditanda tangani para penggugat tidak pernah dibacakan sehingga secara nyata Para penggugat tidak mengetahui isi dan bunyi dalil-dalil Akta perikatan tersebut, dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal ini, jelas-jelas tidak melaksanakan perintah Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) No. 30 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 dan atau dapat disebut tergugat III secara Nyata melakukan perbuatan melawan hukum;

- 4) Kemudian para penggugat telah berupaya melakukan klarifikasi dan Koordinasi kepada tergugat II akan tetapi Tergugat II malah menyuruh para penggugat agar melakukan penyelesaian segala administrasi dan peralihan dengan developer/Tergugat I, dan pada kenyataannya saat ini tergugat II melarang Para penggugat untuk menguasai, memanfaatkan dan membangun tanah Kavling menjadi rumah;

22. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan Para Penggugat telah melakukan upaya-upaya hukum penyelesaian secara musyawarah maupun juga upaya-upaya yang patut menurut hukum, memperingatkan dan meminta agar tergugat I dan tergugat II dan tergugat III, menyelesaikan kewajiban-kewajiban masing-masing Pihak sebagaimana Hak-hak dan wewenang, akan tetapi tergugat I dan tergugat II dan tergugat III tidak juga menunjukkan itikad baik.

23. Bahwa sebab dasar hukum gugatan para penggugat, berdasarkan;

- 1) Pasal 1365 dan Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 2) Undang-undang jabatan Notaris (UUJN) No. 30 Tahun 2014 perubahan Undang-Undang jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004;
- 3) UU RI, nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dan
- 4) berdasarkan UU RI, nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman;

24. Dengan demikian berdasarkan Peristiwa hukum dan Fakta-fakta hukum sebagaimana para penggugat uraikan diatas, adalah nyata dan Terbukti, tergugat I dan tergugat II dan tergugat III, melakukan perbuatan melawan hukum menimbulkan kerugian yang di derita para penggugat terhitung sejak para penggugat menandatangani akta perikatan dihadapan notaris/tergugat III tahun 2018, , Adalah Wajar dan Patut, melalui Putusan gugatan perdata ini tergugat I dan tergugat II dan tergugat III, Harus dihukum membayar secara Tanggung renteng segala kerugian materil-inmateril para penggugat;

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/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)



25. Yang Mulia Majelis Hakim yang terhormat, sangat perlu para penggugat sampaikan masih ada 3 (Tiga) user/pembeli tanah Kavling selain Para penggugat, yang nantinya para penggugat Buktikan pada agenda pembuktian dan kesaksian saksi-saksi, bahwa perbuatan melawan hukum tergugat I dan tergugat II dan tergugat III adalah Nyata menimbulkan kerugian kepada Para penggugat;
26. Bahwa untuk dan Demi lengkapnya dasar hukum dalil-dalil Gugatan untuk dan selanjutnya Para penggugat akan membuktikan, bahwa para penggugat merupakan pembeli tanah Kavling beretika baik dalam hal ini, para penggugat harus dilindungi oleh hukum sebagai mana terkandung dalam UU RI, nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen;
27. Bahwa untuk dan kepentingan hukum dalam gugatan perdata ini, tergugat I memiliki beban pembuktian terhadap ijin-ijin Usaha Tanah Kavling sebagaimana aturan hukum yang berlaku, Yakni, UU RI, nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman;
28. Bahwa menurut Soebekti dan Tjitrosudibio bahwa "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut; Begitu pula Menurut Hoge Raad dalam menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan:
1. Hak Subyektif orang lain.
 2. Kewajiban hukum pelaku.
 3. Kaedah kesusilaan.
 4. Kepatutan dalam masyarakat
29. Bahwa adapun unsure-unsur perbuatan melawan hukum tergugat I dan tergugat II dan tergugat III, sebagaimana terkandung dalam *Pasal 1367 KUHPerdata Ayat 1, seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dalam pengawasannya (vicarious liability) Pasal 1365 KUHPerdata "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*



Dari bunyi Pasal tersebut, maka dapat ditarik unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- a. Ada perbuatan melawan hukum;
- b. Ada kesalahan;
- c. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- d. Ada kerugian.

30. Bahwa uraian peristiwa hukum diatas terdapat Fakta-fakta hukum dan bukti-bukti hukum yang tidak mungkin terbantahkan oleh hukum, bahwa perbuatan melawan hukum tergugat I dan tergugat II dan tergugat III merupakan tindakan-tindakan nyata menimbulkan kerugian kepada Para penggugat sebagaimana Pasal 1365 dan Pasal 1367 Kuhperdata, artinya tergugat I dan tergugat II dan tergugat III, memiliki kewajiban membayar secara tanggung renteng segala kerugian yang diderita Para penggugat, baik kerugian materil maupun in materil; Adapun kerugian-kerugian yang diderita secara nyata Para penggugat uraikan sebagai berikut;

A. Kerugian Materil Para penggugat;

- 1) Bahwa para penggugat telah membayar Angsuran Pembayaran pembelian Tanah Kavling (Objek Hukum) Sebesar Rp. 361.000.000,-00 (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah), akan tetapi hingga gugatan ini dibacakan para penggugat tidak dapat memanfaatkan, membangun tanah Kavling (Objek Hukum) menjadi Rumah/tempat tinggal;
- 2) Bahwa Para penggugat telah menanda tangani Akta perikatan jual beli tanah Kavling dihadapan Notaris/tergugat III, artinya telah terjadi perikatan peralihan secara sah, akan tetapi Para penggugat tidak mendapatkan Salinan akta perikatan Jual beli tanah Kavling walaupun Para penggugat berulang kali meminta melalui surat permohonan;
- 3) Bahwa akibat Hukum timbulnya gugatan perkara perdata ini, Para penggugat membayar administrasi Bantuan hukum Pengacara/Advokat, sebesar Rp.50,000,000,-(lima puluh juta rupiah) yang tidak seharusnya di keluarkan Para penggugat, dalam hal ini merupakan kewajiban Para tergugat membayar secara tanggung renteng kepada para penggugat;



- 4) Bahwa total kerugian materil yang harus dibayar para tergugat kepada Para penggugat sebesar Rp. 411. 000.000,- (empat ratus sebelas juta rupiah)

B. Kerugian In-Materil Para penggugat;

- 1) Bahwa bila angsuran Pembayaran pembelian Tanah Kavling (Objek Hukum) dari Para penggugat Sebesar Rp. 361.000.000,-00 (tiga ratus enam puluh satu juta rupiah), dipergunakan atau di buat modal usaha di pasar ikan sebagaimana profesi para penggugat, maka keuntungan para penggugat dapat diperkirakan sebesar 50 % (lima puluh persen) pertahun, yakni sebesar Rp. 180.000.000 X selama 5 (lima) Tahun, = Rp. 900.000.000,-00 (sembilan ratus juta rupiah);
- 2) Bahwa penantian Panjang selama 5 Tahun, menimbulkan keluarga Para penggugat seringkali berselisih paham dengan Pasangan Suami dan atau Istri yang sebelumnya sudah diperingatkan, bahwa apa yang disampaikan oleh Wahyudin/tergugat I (Subjek hukum Utama PMH) merupakan kebohongan besar, niat yang kurang baik dengan maksud dan tujuan menipu dan Faktanya hingga saat ini keseluruhan Uang Pembayaran angsuran tanah Kavling disalahgunakan oleh tergugat I, dan terbukti tergugat I belum melaksanakan kewajibannya membayar Lunas kepada Tergugat II, dalam hal ini, jika dikalkulasikan kerugian in materil para penggugat terletak pada psikologis jiwa dan pikiran yang terkuras habis karena perbuatan tergugat I, tergugat II dan tergugat III, kemudian berlanjut menimbulkan perkara aquo, jika dikalkulasikan dengan nilai nominal Uang, kerugian Para penggugat sebesar Rp.1 milyar rupiah;
- 3) Bahwa Total kerugian In-materil yang harus dibayar para tergugat kepada Para penggugat sebesar Rp. 1 milyar rupiah Rp.+ 960.000.000,-00 (sembilan ratus enam puluh juta rupiah) = Rp. 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah);

31. *Yang Mulia Majelis Hakim Yang terhormat*, agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menjamin pelaksanaan isi putusan dalam perkara ini, para penggugat Mohon terlebih dahulu pengadil



berkenan menghukum dan memerintah penyitaan Aset/Sita Jaminan (Konservator beslac) terhadap tanah Kavling (Objek hukum) dan Tanah dan bangunan milik Tergugat I dan tergugat II, hingga Gugatan perdata ini memiliki kekuatan hukum tetap/putusan pengadilan Inckrah, berupa:

- 1) Tanah Dan bangunan berSertifikat/HGB No. 573 milik tergugat I terletak di Perum gading fajar 1 blok B 10 NO 12 RT24 Buduran Sidoarjo, Dalam hal ini masih menjadi agunan Pinjaman/pembiayaan Murabbahah PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Surabaya, (BSI Surabaya) /Turut Tergugat I;
- 2) Sebidang Tanah bersertifikat atas nama tergugat II dalam hal ini sebidang tanah Yang dikelola Tergugat I sebagai Tanah Kavling (Objek Hukum)

32. Bahwa untuk menjamin agar nantinya Tergugat membayar kerugian yang diderita penggugat, maka Penggugat mohon agar pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas setiap bulan keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III, sebesar Rp. 200.000.000,-00 (dua ratus juta rupiah) dan jumlah tersebut tetap terus diperhitungkan penambahan dalam setiap bulannya sampai dengan Tergugat tunduk melaksanakan isi putusan;

Bahwa Berdasarkan alasan dan uraian tersebut di atas maka kami selaku Para Penggugat mohon dengan sangat Hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

IV. DALAM PETITUM:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan Tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Perum gading fajar 1 blok B 10 NO 12 RT. 24 Buduran Sidoarjo,
3. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan Sebidang tanah kavling (Objek Hukum) sertifikat/SHM atas nama Tergugat II yang dikelola developer/tergugat I;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II Dan Tergugat III terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*)



5. Memerintahkan tergugat I dan tergugat II dan tergugat III menyelesaikan dan menuntaskan segala dokumen/surat-surat sehubungan Akta perikatan peralihan/Jual beli Tanah kavling;
6. Memerintahkan tergugat I menerima pelunasan pembayaran angsuran Para Penggugat sebesar Rp. 69.000.000.00,- (enam puluh sembilan Juta rupiah)
7. Menghukum dan memerintahkan tergugat I dan tergugat II dan tergugat III membayar secara tanggung renteng, biaya ganti rugi advokasi bantuan hukum pengacara/Advokasi sebesar Rp.50,000,000,-(lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini.
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan tergugat II dan tergugat III membayar secara tanggung renteng kerugian In-materiil sejumlah Rp. 1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) sampai dengan Para tergugat melaksanakan putusan ini.
9. Menghukum dan memerintahkan tergugat I dan tergugat II dan tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 200.000.000,-00 (dua ratus juta rupiah) dan jumlah tersebut tetap terus diperhitungkan penambahan dalam setiap bulannya sampai dengan Para Tergugat tunduk melaksanakan isi putusan
10. Memerintahkan Para Tergugat tunduk dan patuh pada putusan ini;
11. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*)
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Para Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I datang menghadap kuasanya tersebut diatas sedangkan Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap sendiri;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Syafril Pardamean Batubara, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Adalah Gugatan Yang Kabur.

Bahwa para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa dalam posita nya para penggugat tidak mendalilkan secara terperinci dan detail harga jual dari masing-masing kapling tersebut dan berapa kali angsuran dan kurang berapa angsuran para penggugat masing-masing membayar kepada Tergugat I.

Bahwa secara faktual dan formal, tidak ada perikatan jual beli tanah kapling yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris/PPAT Ayu Militansia Brilliyan, SH. Mkn. (Tergugat III). Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasarkan hukum. Karena itu gugatan para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima.

2. Petitum Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum para Penggugat hanya



mempunyai hubungan jual beli di bawah tangan dengan Tergugat I secara angsuran dan belum lunas.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan antara posita dan petitum, Maka gugatan para Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk verklaand).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil para Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I;
3. Bahwa para Penggugat telah berusaha mengait-ngaitkan Tergugat I dengan perjalanan jual beli tanah kavlingan dimaksud secara angsuran dengan Tergugat lainnya dalam keseluruhan uraiannya. Uraian para Penggugat dalam gugatannya (mulai dalil angka 1 s.d 32) Nampak dalil-dalil gugatan para Penggugat sangat absurd dan dalil-dalil yang demikian jelas tidak berdasarkan hukum.
4. Bahwa terhadap dalil-dalil para Pengugat pada angka 1 s/d 5, para penggugat tidak menjelaskan legal standing dari masing-masing penggugat, berapa harga jual dari tanah kaplingan yang telah di beli oleh masing-masing penggugat kepada Tergugat I, berapa jumlah angsuran dari masing-masing penggugat dan kurang bayar berapa angsuran dari masing-masing penggugat kepada Tergugat I.
5. Bahwa terhadap dalil angka 6 s.d 32 tidaklah perlu Tergugat I tanggap karena bersinggungan dengan para Tergugat lainnya dan Turut Tergugat.
6. Bahwa karena gugatan para Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti perikatan jual beli, dan sudah seharusnya dikesampingkan, dan menolak gugatan para Penggugat seluruhnya karena tidak berdasarkan hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena tidak berdasarkan hukum sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

-- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

-- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

-- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

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

- Saya tidak pernah menerima uang dari Wahyudin, yang untuk pembayaran tanah Desa Penatarsewu, Tanggulangin, SDA;
- Yang 60 juta itu untuk pembayaran tanah di Desa Gelaga Harum, Kecamatan Porong SDA;
- Bahkan yang ada Wahyudin pinjam uang saya Rp25.000.000,- pada tanggal 21-9-2020;

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

Sebelum Turut Tergugat I menanggapi Gugatan Para Penggugat, terlebih dahulu Turut Tergugat I perlu menyampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara No. 255/PDT.G/2022/PN.Sda. tanggal 13 September 2022 Tentang Penggabungan Dan Perubahan Entitas Menjadi P.T. Bank Syariah Indonesia, Tbk., Sebagai berikut:

1. Bahwa telah dilakukan merger (penggabungan) antara 3 (tiga) Bank Syariah di Indonesia yaitu P.T. Bank BRI Syariah, Tbk, ("BRIS"), P.T. Bank Syariah Mandiri ("BSM") dan P.T. Bank Negara Indonesia Syariah ("BNIS") dimana BRIS merupakan Bank yang menerima penggabungan sedangkan BSM dan BNIS merupakan Bank yang menggabungkan diri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggabungan (merger) sebagaimana yang telah dijelaskan pada butir 1 di atas telah dituangkan kedalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat P.T. Bank BRI Syariah, Tbk No.37 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dan dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Surat Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.10-0011384 tanggal 28 Januari 2021, perihal: Penerimaan Pemberitahuan Penggabungan Perseroan P.T. Bank BRI SyariahTbk.
3. Bahwa berdasarkan ketentuan pada butir 1 dan 2 di atas, maka BRIS mengubah nama Perseroan menjadi P.T. Bank Syariah Indonesia Tbk ("BSI") dan perubahan nama Perseroan tersebut telah dituangkan kedalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama P.T. Bank BRI SyariahTbk menjadi P.T. Bank Syariah Indonesia Tbk No.38 tanggal 14 Januari 2021 yang dibuat dan dihadapan Jose Dima Satria, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Selatan *juncto* Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0006268.AH.01.02. Tahun 2021 tanggal 1 Februari 2021 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas P.T. Bank Syariah Indonesia Tbk *juncto* Surat KementrianHukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0061498 tanggal 1 Februari 2021 perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar P.T. Bank Syariah Indonesia Tbk.
4. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka legal standing Turut Tergugat I sebagai P.T. Bank Syariah Indonesia Tbk dan efektif pada tanggal 1 Februari 2021. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban dari P.T. Bank Syariah Mandiri, P.T. Bank BRI Syariah dan P.T. Bank Negara Indonesia Syariah telah diambil alih oleh P.T. Bank Syariah Indonesia Tbk, dan karenanya dalam Gugatan ini PT Bank Syariah Indonesia Tbk berkedudukan sebagai Turut Tergugat I.

Selanjutnya perkenankan Turut Tergugat I mengajukan Jawaban terhadap gugatan Para Penggugat yang terdaftar pada Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan Perkara Perdata Nomor 255/Pdt.G/2022/PN.Sda tanggal 13 September 2022 sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Para Penggugat yang menyangkut langsung dengan Turut Tergugat I kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menanggapi dalil gugatan Penggugat yang berkaitan langsung dengan Turut Tergugat I, sekaligus perkenankan

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Turut Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat butir 19 halaman 9 sekaligus menyampaikan hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Turut Tergugat I sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I mengajukan permohonan memperoleh fasilitas pembiayaan dari Turut Tergugat I untuk keperluan pembelian material bahan bangunan untuk renovasi rumah di Perum Gading Fajar 1 blok B10 no 12 Sukodono Sidoarjo.
- b. Bahwa atas permohonan fasilitas pembiayaan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I sepakat untuk menuangkannya berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 029/MRB814/80900/II/15 tanggal 2 Maret 2015.
- c. Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati, maka Tergugat I memberikan jaminan kepada Turut Tergugat I berupa SHM No.1856/Desa Siwalanpanji seluas 84 M2 yang terletak di Desa Siwalanpanji, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur atas nama Wahyudin.
- d. Bahwa atas SHM No.1856/Desa Siwalanpanji seluas 84 M2 yang terletak di Desa Siwalanpanji, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur diperoleh Tergugat I berdasarkan proses jual beli dengan Lutfia berdasarkan Akta Jual Beli Bo.183/2008 tanggal 26 September 2008 yang dibuat dihadapan Nurbaya Linta, SH selaku PPAT di kabupaten Sidoarjo, bukan jual beli dengan H Umar Faruq sebagaimana yang didalilkan Penggugat sehingga patut diragukan apakah objek sengketa dalam gugatan Penggugat ini adalah objek yang sama dengan yang menjadi jaminan Turut Tergugat I.
- e. Bahwa terhadap jaminan yang diserahkan Tergugat I kemudian telah pula dilakukan pengikatan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1129/2016 tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Eddy Soebianto, S.H., M.H., selaku PPAT di kabupaten Sidoarjo dan telah didaftarkan melalui Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo SHT Nomor 7176/2016 tanggal 28 Juni 2016.
- f. Bahwa atas pemberian fasilitas pembiayaan oleh Turut Tergugat I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 029/MRB814/80900/II/15 tanggal 2 Maret 2015, Tergugat I telah diberikan kesempatan untuk melakukan pembayaran secara tepat waktu jangka waktu pembayaran 96 (Sembilan puluh enam) bulan,

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



terhitung sejak tanggal 2 Maret 2015 sampai dengan tanggal 1 Maret 2023.

g. Bahwa dalam perjalanannya, Tergugat I tidak dapat melakukan pembayaran kewajiban kepada Turut Tergugat I, oleh karenanya Turut Tergugat I memberikan surat peringatan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku kepada Tergugat I dengan tujuan agar Tergugat I melakukan pembayaran kewajibannya yang tertunggak kepada Turut Tergugat I. Adapun surat peringatan tercantum pada:

- Surat Peringatan I (Pertama) No. 01/1285-3/E/ACR008 tanggal 13 April 2021.
- Surat Peringatan II (Kedua) No. 01/1592-3/E/ACR020 tanggal 28 April 2021.
- Surat Peringatan III (Ketiga) No. 01/1893-3/E/ACR-008 tanggal 28 Mei 2021

(Selanjutnya butir 1, 2, 3 diatas untuk selanjutnya di atas disebut sebagai "Surat Peringatan")

h. Bahwa dikarenakan Tergugat I tidak melakukan pembayaran yang menjadi kewajibannya, dan telah di peringati sebanyak tiga kali akan tetapi tidak mendapat itikad baik dari Tergugat I oleh karenanya sudah sepatutnya Tergugat I dinyatakan cidera janji.

i. Bahwa setelah dilakukannya penagihan intensif yang dilakukan kepada Tergugat I tidak mendapatkan hasil sehingga langkah penyelesaian pembiayaan nasabah selanjutnya adalah melalui penjualan /lelang agunan pembiayaan nasabah.

j. Bahwa Turut Tergugat I mengambil langkah penyelesaian pembiayaan nasabah mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan dan pelaksanaan lelang dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta Turut Tergugat I juga telah menyampaikan informasi terkait rencana lelang tersebut kepada Tergugat I.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Nomor: 255/Pdt.G/2022/PN.Sda untuk memutus perkara tersebut dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini;
- Atau

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam repliknya pada tanggal 20 Desember 2022. Terhadap replik tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan duplik pada tanggal 3 Januari 2023;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk NIK. 3515052303780003 atas nama Sukril, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 10 Januari 2019 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda P-2a;
3. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran tanggal 18 April 2019 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-2b;
4. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Tanggal 28 Juli 2022 atas nama Sukril, diberi tanda P-3;
5. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk NIK. 12.14.06.160256.0001 atas nama H. Sopuswan, diberi tanda P-4;
6. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 11 Februari 2018 sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), diberi tanda P-5a;
7. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 26 Februari 2018 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), diberi tanda P-5b;
8. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 5 Juli 2018 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-6a;
9. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 10 Desember 2018 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-6b;
10. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 5 Mei 2019 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-7a;
11. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 18 Oktober 2018 sebesar Rp23.000.000,00 (dua puluh tiga juta rupiah), diberi tanda P-7b;
12. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan tanggal 28 Juli 2022 dibuat oleh H. Sopuswan, diberi tanda P-8
13. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk NIK. 3515061605940001 atas nama Achmad Rifai, diberi tanda P-9;
14. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 7 Nopember 2018 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-10a;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 17 Maret 2019 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-10b;
16. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 2 Mei 2019 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-11a;
17. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 1 Juni 2019 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), diberi tanda P-11b;
18. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 29 Agustus 2019 sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), diberi tanda P-12a;
19. Fotokopi sesuai asli, Kwitansi Angsuran Tanggal 10 Nopember 2019 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-12b;
20. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Tanggal 28 Juli 2022 dibuat oleh Achmad Rifai, diberi tanda P-13;
21. Fotokopi dari fotokopi, bukti rekening tranfer BCA tanggal 11 Januari 2019, diberi tanda P-14;
22. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Tanggal 2 September 2021 dibuat oleh Imron Rosyadi, diberi tanda P-15;
23. Fotokopi sesuai asli, Kartu Tanda Penduduk NIK. 3515060409650001 atas nama Imron Rosyadi, diberi tanda P-16;
24. Fotokopi sesuai asli, Kartu Keluarga No. 3515062701090830 tanggal 15 Januari 2015 atas nama kepala keluarga Imron Rosyadi, diberi tanda P-17;
25. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan tanggal 5 Desember 2019 dibuat oleh Wahyudin, diberi tanda P-18;
26. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Tanggal 28 Agustus 2021 dibuat oleh Wahyudin, diberi tanda P-19;
27. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Milik No.275, Desa Penatarsewu, Kecamatan Tanggulangin, Sidoarjo, atas nama Haji Umar Faruq, diberi tanda P-20;
28. Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan tanggal 15 Maret 2023, diberi tanda P-21;
29. Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Milik No.888, Desa Penatarsewu, Kecamatan Tanggulangin, Sidoarjo atas nama Hj. Ida Purnamasari, diberi tanda P-22;
30. Fotokopi dari fotokopi, Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Milik No.889 atas nama H. Umar Faruq, diberi tanda P-23;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yaitu Syamsudin, Makhfud dan Heri Subandi yang memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat I mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 889, Desa Penatarsewu, Kecamatan Tanggulangin, Sidoarjo, pemegang hak atas nama H. Umar Faruq, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi transfer BCA ke rekening 6150224746 atas nama Hj. Mabruroh, diberi tanda T.I-2;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Tergugat II tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya Turut Tergugat I mengajukan alat bukti surat yang bermeterai cukup sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai asli, Surat Pembiayaan Konsumtif dari Tergugat I tanggal 17 Pebruari 2015, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi sesuai asli, Akad Pembiayaan Murabahah Nomor : 029/MRB814/80900/II/15 Tanggal 2 Maret 2015, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1856, Desa Siwalanpanji, Kecamatan Buduran, Sidoarjo, diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi sesuai asli, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 1129/2016, diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 7176/2016 Tanggal 28 Juni 2016, diberi tanda TT.I-5;
6. Fotokopi sesuai asli, Surat Peringatan I No. 01/1285-3/E/ACR008 Tanggal 13 April 2021, diberi tanda TT.I-6;
7. Fotokopi sesuai asli, Surat Peringatan II No. 01/1592-3/E/ACR020 Tanggal 28 April 2021, diberi tanda TT.I-7;
8. Fotokopi sesuai asli, Surat Peringatan III No. 01/1893-3/E/ACR008 Tanggal 28 Mei 2021, diberi tanda TT.I-8;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa pada hari Senin tanggal 13 Maret 2023 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan objek sengketa yang terletak di Desa Penatarsewu, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan pada tanggal 4 April 2023;

Menimbang, bahwa hal-hal selengkapny dapat dilihat dan dibaca dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan untuk mempersingkat naskah putusan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Adalah Gugatan Yang Kabur;
2. Petitum Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan diri Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalam posita nya para penggugat tidak mendalilkan secara terperinci dan detail harga jual dari masing-masing kapling tersebut dan berapa kali angsuran dan kurang berapa angsuran para penggugat masing-masing membayar kepada Tergugat. Bahwa secara faktual dan formal, tidak ada perikatan jual beli tanah kapling yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris/PPAT Ayu Militansia Brilliyanti, SH. Mkn. (Tergugat III). Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat I adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasarkan hukum. Karena itu gugatan para Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Para Penggugat tidak memberikan tanggapan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Para Penggugat, yang mana dalam positanya Para Penggugat mendalilkan melakukan jual beli tanah kavling dengan Tergugat I. Batas-batas masing-masing tanah kavling Para Penggugat dengan bagian luas sebagai berikut;

1. Tanah Kav. Milik Sukril/Penggugat I, Luas 156 M2

Dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur : Sukril Jamil

Sebelah Utara : Jalan



Sebelah Barat : Tanah Kosong

Sebelah selatan : Tanah Kosong

2. Tanah Kav. Milik H. Sopuswan/Penggugat II, Luas 157 M2

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Timur : Tanah Hj/kaji Nda

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Barat : tanah Achmad Rifai

Sebelah selatan : Tanah Poniti

3. Bahwa Tanah Kav. Milik Ahmad Rifa'i/Penggugat III, Luas 157 M2

Dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Timur : Tanah H. Sopuswan/Penggugat II

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Barat : Rencana Jalan Kavling

Sebelah selatan : Tanah Poniti

Bahwa Harga dari ketiga Tanah Kavling Para penggugat bervariasi, total keseluruhan sebesar Rp. 430.000.000,-00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan diajukan untuk kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan melihat luas tanah milik Para Penggugat yang berbeda, dan dalil Para Penggugat yang mendalilkan harga bervariasi tentunya supaya gugatan Para Penggugat menjadi jelas dan memudahkan eksekusinya maka Para Penggugat dalam dalilnya harus jelas disebutkan dasar jual belinya, berapa harga tanah kavling masing-masing Penggugat, berapa jumlah uang yang telah diserahkan masing-masing Penggugat kepada Tergugat I dan berapa jumlah uang yang harus diserahkan masing-masing Penggugat kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di muka, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kabur, sehingga Majelis Hakim menerima eksepsi Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai gugatan kabur diterima maka Majelis Hakim tidak akan memperimbangkan eksepsi Tergugat I yang lainnya;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I tentang gugatan kabur diterima, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat I mengenai gugatan kabur;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp4.617.000,00 (empat juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah), secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Rabu, tanggal 3 Mei 2023, oleh kami, Dasriwati, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dewa Putu Yusmai Hardika, S.H., M.Hum. dan Syafril Pardamean Batubara, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 255/Pdt.G/2022/PN Sda tanggal 14 Desember 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 9 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan Ifan Salafi, S.H., Panitera Pengganti, Kuas Penggugat, Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat I dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I, Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dewa Putu Yusmai Hardika, S.H., M.Hum

Dasriwati, S.H.

Syafril Pardamean Batubara, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Ifan Salafi, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Biaya proses	Rp 100.000,00
3. PNBP	Rp 40.000,00
4. Biaya panggilan	Rp3.246.000,00
5. Biaya sumpah	Rp 45.000,00
6. Biaya PS	Rp1.116.000,00
7. Materai	Rp 10.000,00
8. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u> +
Jumlah	Rp4.617.000,00

(empat juta enam ratus tujuh belas ribu rupiah)