



PUTUSAN
Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ade Irwan, bertempat tinggal di Komp. Gpa Jl. Nuri Blok E. 11 No. 24, Rt. 004/ Rw. 012, Desa/kel. Bojongmalaka, Kec.Baleendah, Kab. Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Purnama Sidik, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Lombok No.5/s Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Pebruari 2018, sebagai **Penggugat**

Lawan

Tn. Ardi, bertempat tinggal di Dusun Jasem, Rt. 004, Rw.004, Desa/kel. Jasem, Kec. Ngoro, Kab. Mojokerto, sebagai **Tergugat I**

Ny. Luluk Muhaimiyati, bertempat tinggal di Dusun Jasem, Rt. 004, Rw.004, Desa/kel. Jasem, Kec. Ngoro, Kab. Mojokerto, sebagai **Tergugat II**;

Bintarto Triatmodjo, S.H., bertempat tinggal di Perumahan Kahuripan Nirwana Cb Raya Nomor: 3 A, Sidoarjo, sebagai **Turut Tergugat I**

Kantor Pusat Bank Khusus Ibu Kota Jakarta Atau Bank DKI, tempat kedudukan Jl. Suryopranoto, No.8, Rt. 02, Rw. 08, Kelurahan Petojo Utara Gambir, Kota Jakarta Pusat, sebagai **Turut Tergugat II**

Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, tempat kedudukan Jalan Jaksa Agung R. Suprpto No.7 Sidoarjo, sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 April 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 20 April 2018 dalam Register Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak pembeli dan/atau penerima pemindahan dan penyerahan Hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, seluas 946 M², sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 73/Sumberrejo, atas nama Tergugat I;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah Pihak yang menyerahkan Hak Atas Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, seluas 946 M², sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 73/Sumberrejo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 73/Sumberrejo, atas nama Tergugat I, selanjutnya dapat disebut objek sengketa;

3. Bahwa pemindahan dan penyerahan hak tersebut diatas dituangkan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 16, tanggal 08 Agustus 2017, di hadapan Turut Tergugat I;

4. Bahwa dalam Akta Penyerahan Hak Atas Tanah yang dimaksud, objek sengketa tersebut dalam keadaan dijamin oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat II;

5. Bahwa menyangkut objek sengketa dalam keadaan dijamin kepada Turut Tergugat II, Tergugat I dan Tergugat II bersedia untuk menyelesaikannya dan membebaskan jaminan dari Turut Tergugat II, dan setelah itu bersedia untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

6. Bahwa semenjak ditandatanganinya Akta Penyerahan Hak Atas Tanah sampai diajukannya Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada itikad untuk menyelesaikan kesepakatan maupun menyerahkan jaminan dalam keadaan bersih, melainkan Tergugat I dan Tergugat II ditemuin ke rumahnya oleh Penggugat selalu menghindar dan tidak ada ditempat;

7. Bahwa dengan adanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II, sebagaimana di uraikan di atas, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah melakukan Perbuatan Wanprestasi yang sangat merugikan Penggugat, sesuai dengan pasal 1243 KUHPdata;

8. Bahwa dengan adanya perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah seyogyanya uang yang telah diserahkan oleh Penggugat untuk dikembalikan berikut segala kerugian yang dirasakan Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 s.d Pasal 1246 KUHPdata;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka atas apa yang dirasakan Penggugat mengenai kerugian yang disebabkan perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, adalah

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



mencakup kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

- Uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 547.000.000
- Apabila sejumlah uang tersebut dipergunakan untuk Bisnis maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan 10% tiap Bulannya sebesar Rp. 54.700.000,- X 8 bulan (waktu wanprestasi)= Rp. 437.600.000
- Biaya-biaya untuk upaya hukum sebesar Rp. 100.000.000

b. Kerugian Immateriil

- Keresahan jiwa Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000 + _____

Jadi Total jumlah kerugian materiil dan immateriil

Penggugat

Rp. 2.084.600.000

(dua milyar delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah);

10. Bahwa dikarenakan Objek sengketa dalam penguasaan jaminan Turut Tergugat II dan menjamin agar gugatan ini tidak sia sia serta guna menghindari usaha Tergugat I dan Tergugat II atau Turut Tergugat II untuk mengalihkan objek sengketa ini pada pihak lain maka, PENGGUGAT mohon agar dapat dilakukan SITA PERSAMAAN dan/atau SITA JAMINAN terhadap:

- sebidang tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, seluas 946 M², sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.73/Sumberrejo, atas nama ARDI;
- sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Jasem, Kabupaten Mojokerto, Dusun Jasem, RT. 004, RW. 004, Desa Jasem, Kecamatan Ngoro (bekas Rumah Makan);
- sebidang tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk Rumah Makan dengan nama Dapur RUMADI, yang terletak di Jalan Sidodadi, Kemangsem Krian, Kabupaten Sidoarjo;

11. Bahwa karena gugatan ini didukung dengan bukti bukti yang otentik maka, PENGGUGAT memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) walaupun ada Banding, Kasasi maupun Verzet;

12. Bahwa sangat wajar apabila PENGGUGAT memohon untuk membebankan adanya uang paksa (dwangsom) yang harus dibayar

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



TERGUGAT apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) per hari;

PETITUM :

Berdasarkan hal – hal yang telah PENGUGAT uraikan dalam Posita diatas maka, dengan segala kerendahan hati PENGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I.A Bandung berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan

Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi;

3. Menyatakan **sah dan mempunyai kekuatan hukum** atas Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak, No. 16 tanggal 08 Agustus 2017;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian PENGUGAT berupa :

a. Kerugian Materiil

- Uang yang telah diserahkan sebesar Rp. 547.000.000
- Apabila sejumlah uang tersebut dipergunakan untuk bisnis maka Penggugat akan mendapatkan keuntungan 10% tiap Bulannya sebesar Rp. 54.700.000,- X 8 bulan (waktu wanprestasi)= Rp. 437.600.000
- Biaya-biaya untuk upaya hukum sebesar Rp. 100.000.000

b. Kerugian Immateriil

- Keresahan jiwa Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000+

Jadi Total jumlah kerugian materiil dan immateriil Penggugat Rp. 2.084.600.000

(dua milyar delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah);

5. Menyatakan **sah dan berharga sita jaminan atau sita persamaan** terhadap:

- sebidang tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, seluas 946 M², sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.73/Sumberrejo, atas nama ARDI;
- sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jasem Kabupaten Mojokerto, Dusun Jasem, RT. 004, RW. 004, Desa Jasem, Kecamatan Ngoro (bekas Rumah Makan);
- sebidang tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk Rumah Makan dengan nama Dapur RUMADI, yang terletak di Jalan Sidodadi, Kemangsem Krian, Kabupaten Sidoarjo;



6. Menyatakan putusan ini dapat **dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi maupun verzet (uit voerbaar bij voorraad)**;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II **untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta) per hari** apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak tanggal putusan perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain, mohon kirannya putusan yang sedil-adilnya, Ex Aquo Et Bono;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya Ari Purnama Sidik, S.H., Advokat yang berkantor di Jl. Lombok No.5/s Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Pebruari 2018, Turut Tergugat II hadir kuasanya Stevallen Arminius, S.H., dan Gabela Evitasari Y, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juli 2018, Turut Tergugat III hadir kuasanya Raditya Rahman K, S.sos.,M.H berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2018, Tergugat 1, Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak hadir dipersidangan walapun telah dipanggil secara sah patut sehingga terhadap ketidak hadiran Tergugat 1, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat 1, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah melepaskan hak-haknya untuk membela kepentingan hukumnya dalam persidangan sehingga persidangan tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat 1, Tergugat II dan Turut Tergugat I;

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 Sriwati, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 31 Juli 2018, upaya perdamaian tersebut tidak dapat dilaksanakan;

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

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 4 September 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil Gugatan PENGUGAT yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II.
2. Bahwa alasan TURUT TERGUGAT II untuk menolak seluruh dalil gugatan PENGUGAT dalam Eksepsi ini adalah :

A. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TURUT TERGUGAT II

1. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menolak atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena gugatan telah diajukan tidak berdasar.
2. Bahwa PENGUGAT tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dan karenanya tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap TURUT TERGUGAT II karena sangatlah jelas dan terang dalam gugatan *a quo* hubungan hukum PENGUGAT hanyalah dengan TERGUGAT I tanpa melibatkan TURUT TERGUGAT II.
3. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam Putusannya No. 357K/TUN/2013 menyebutkan '*bahwa untuk memiliki legal standing dalam proses adjudikasi maupun litigasi adalah sudah menjadi azas umum bahwa pihak-pihak harus mempunyai kepentingan yang jelas dan bisa menunjukkan kepentingan apa yang dirugikan sehingga harus memasuki proses adjudikasi.... maupun litigasi di persidangan*'
4. Bahwa dengan tidak terdapatnya dalil PENGUGAT dalam surat gugatan yang menguraikan hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TURUT TERGUGAT II, sehingga tidak ada alas hak apapun untuk PENGUGAT mengajukan gugatan kepada TURUT TERGUGAT II, dengan demikian sudah cukup alasan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT.

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

1. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berdasarkan dalil-dalil PENGUGAT dalam surat gugatannya, sangatlah jelas dan terang menyebutkan hubungan hukum dan permasalahan hukum yang terjadi antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I, tidak ada hubungan

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



hukumnya dengan TURUT TERGUGAT II.

2. Bahwa melihat isi gugatan *a quo*, TURUT TERGUGAT II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT yang mana hal tersebut sangatlah merugikan TURUT TERGUGAT II.

3. Bahwa sangatlah mengherankan PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo* padahal secara jelas dan terang PENGGUGAT menyadari bahwa TURUT TERGUGAT II tidak terlibat dalam permasalahan yang terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Bahwa yang lebih mengherankan lagi adalah PENGGUGAT menuntut objek (SHM No. 73/Sumberrejo *in casu* objek perkara) yang telah dijadikan jaminan dan diikat Hak Tanggungan oleh TURUT TERGUGAT II untuk diletakkan Sita Jaminan.

4. Bahwa mengacu kepada Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI No. 601K/Sip/1975 tanggal 20 April 1977, maka "*gugatan yang ditujukan kepada pihak yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan pokok perkara yang disengketakan, harus dinyatakan tidak diterima*"

5. Bahwa lebih lanjut Mahkamah Agung RI telah konsisten tidak menerima gugatan yang *Error In Persona* sebagaimana putusannya sebagai berikut :

a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1742K/Pdt/1983 tertanggal 25 Oktober 1984 :

"Gugatan diajukan kepada beberapa orang tergugat (tergugat I dan Tergugat II), padahal antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum, Dalam kasus ini MA mengadakan oleh karena tidak ada hubungan hukum diantara Tergugat maka sesuai dengan putusan 20-06-1979 No. 415/Sip/1975, gugatan tidak dapat diajukan secara komulasi tetapi harus masing-masing berdiri sendiri terhadap para tergugat"

b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2177K/Pdt/1983 tertanggal 14 November 1984:

"jika dalam komulasi subyektif yang diajukan beberapa orang sedangkan diantara mereka terhadap objek perkara sama sekali

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



tidak ada hubungan hukum, gugatan wajib diajukan secara terpisah dan sendiri-sendiri

6. Bahwa berdasarkan uraian TURUT TERGUGAT II di atas, telah sangatlah jelas PENGGUGAT telah keliru menarik TURUT TERGUGAT II sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang mana jelas-jelas TURUT TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan PENGGUGAT oleh karenanya sudah cukup dan patut patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak atau menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh TURUT TERGUGAT II dalam Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang telah dituangkan dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT II dan perlu TURUT TERGUGAT II tambahkan pula hal-hal yang kiranya dapat dimasukkan sebagai pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dalam pokok perkara ini, yaitu :

A. TURUT TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT

1. Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT karena TURUT TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan PENGGUGAT dan hubungan hukum TURUT TERGUGAT II hanyalah dengan TERGUGAT I.
2. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam keputusannya tanggal 13-12-1958 No. 4K/Sip/1958 menyatakan sebagai berikut :

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”.

dengan demikian jelas, bahwa syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan tersebut adalah adanya perselisihan hukum diantara kedua pihak, yang berarti pula bahwa antara kedua pihak tersebut harus ada hubungan hukum, sebab tanpa adanya hubungan hukum jelas tidak mungkin ada perselisihan.

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



3. Bahwa kiranya dapat TURUT TERGUGAT II sampaikan bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II timbul karena TERGUGAT I merupakan debitur TURUT TERGUGAT II yang telah mendapatkan fasilitas kredit dari TURUT TERGUGAT II dengan total plafond sebesar Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Notariil No. 08 tanggal 13 Maret 2015 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Budi Widodo, S.H.

Bahwa atas fasilitas kredit yang terimanya, TERGUGAT I telah memberikan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik No. 73/Desa Sumberejo seluas 946 M² diuraikan dalam surat ukur tertanggal 3 Mei 2007 an. Ardi.

4. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* dalam surat gugatannya, PENGUGAT dengan jelas dan terang mengakui bahwa PENGUGAT mengetahui atas objek perkara telah dijaminan kepada TURUT TERGUGAT II oleh TERGUGAT I dan pembelian objek perkara dilakukan tanpa sepengetahuan TURUT TERGUGAT II.

5. Bahwa dengan demikian telah sangatlah jelas bahwa PENGUGAT tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan TURUT TERGUGAT II oleh karenanya sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan seluruhnya.

B. OBJEK PERKARA TELAH DIIKAT HAK TANGGUNGAN ATAS NAMA TURUT TERGUGAT II SESUAI DENGAN PROSEDUR DAN KETENTUAN YANG BERLAKU

1. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* sebagaimana telah TURUT TERGUGAT II sampaikan di atas bahwa TURUT TERGUGAT II telah memberikan fasilitas kredit kepada TERGUGAT I dan atas fasilitas kredit yang diterimanya TERGUGAT I telah menjaminkan asetnya berupa sebidang tanah dan bangunan sesuai Sertipikat Hak Milik No. 73/ Sumberejo seluas 946 M² diuraikan dalam surat ukur tertanggal 3 Mei 2007 an. Ardi.

2. Bahwa terhadap jaminan yang diserahkan kepada TURUT TERGUGAT II tersebut telah diikat Hak Tanggungan atas nama TURUT TERGUGAT II sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



No. 10214 tanggal 1 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Timur Kabupaten Sidoarjo.

3. Bahwa proses dari awal sampai terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan telah sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dan ketentuan hukum yang berlaku serta melibatkan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah melakukan verifikasi yang serupa, oleh karenanya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah sah.

4. Bahwa dengan telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan terhadap SHM No. 73 atas nama Ardi oleh TURUT TERGUGAT II, maka TURUT TERGUGAT II memiliki kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lain apabila debitur cidera janji sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) jo. Angka 4 Penjelasan Umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

C. PERJANJIAN KREDIT ANTARA TURUT TERGUGAT II DAN TERGUGAT I TELAH SAH MENURUT HUKUM

1. Bahwa sebagaimana telah disampaikan oleh TURUT TERGUGAT II, bahwa antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT I telah terikat dalam suatu hubungan hukum kontraktual atas diterimanya fasilitas kredit oleh TERGUGAT I dari TURUT TERGUGAT II sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Notariil No. 08 tanggal 13 Maret 2015 dibuat oleh dan dihadapan Notaris Budi Widodo, S.H.

2. Bahwa Perjanjian Kredit yang disepakati dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II dan TERGUGAT I sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni :

- Sepakat;
- Cakap;
- Hal Tertentu;
- Sebab yang halal.

Oleh karenanya Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT I telah sah dan mengikat secara hukum.

3. Bahwa selanjutnya, dengan telah sahnya Perjanjian Kredit antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT I maka sesuai Pasal 1338

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



KUHPerdata, perjanjian antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT I berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

4. Bahwa selain itu, dikarenakan pemasangan Hak Tanggungan atas jaminan kredit berupa SHM No. 73 an. Ardi sesuai Sertipikat Hak Tanggungan No. 10214 tanggal 1 September 2015 merupakan aksesoir/turunan dari Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 13 Maret 2015, maka secara hukum pemasangan Hak Tanggungan atas SHM No. 73 an. Ardi juga sah secara hukum.

D. FASILITAS KREDIT TERGUGAT I PADA TURUT TERGUGAT II TELAH MASUK DALAM KATEGORI MACET

1. Bahwa mohon kiranya dapat TURUT TERGUGAT II sampaikan untuk menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo bahwa terhadap kredit atas nama TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT II saat ini telah masuk dalam kategori macet.

2. Bahwa atas kondisi tersebut, TURUT TERGUGAT II telah melakukan upaya penyelesaian yakni dengan mengirimkan surat peringatan sebagai berikut :

- a. Surat TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT I No. 1311/SBY/K/ADM/X/2016 tanggal 4 Oktober 2016 perihal Surat Peringatan I;
- b. Surat TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT I No. 1519/SBY/K/ADM/XI/2016 tanggal 9 November 2016 perihal Surat Peringatan II;
- c. Surat TURUT TERGUGAT II kepada TERGUGAT I No. 51/SBY/K/ADM/II/2017 tanggal 13 Januari 2017 perihal Surat Peringatan III.

Bahwa namun demikian meskipun TURUT TERGUGAT II telah mengirimkan surat peringatan sebagaimana tersebut di atas, hingga saat ini TERGUGAT I juga tidak melaksanakan kewajibannya kepada TURUT TERGUGAT II.

3. Bahwa dengan tindakan TERGUGAT I yang tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, maka dapatlah dikatakan TERGUGAT I telah melakuakn cidera janji/wanprestasi kepada TURUT TERGUGAT II, oleh karenanya TURUT TERGUGAT II sebagai pemegang Hak Tanggungan atas objek perkara memiliki hak untuk menjual melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



tersebut sesuai Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

E. PERMASALAHAN ANTARA PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TERJADI SETELAH ADANYA HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT I DENGAN TURUT TERGUGAT II

1. Bahwa mohon menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* bahwa berdasarkan gugatan yang diajukan PENGUGAT diketahui permasalahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terjadi setelah timbulnya hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT I.
2. Bahwa dalam surat gugatannya PENGUGAT menyebutkan hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dimulai **sejak tanggal 8 Agustus 2017**, sedangkan hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT II dimulai jauh sebelum itu yakni pada tanggal 13 Maret 2015 sesuai Perjanjian Kredit No. 08 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Budi Widodo, S.H.
3. Bahwa dengan demikian telah sangatlah jelas hubungan hukum antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT I terjadi jauh lebih dulu dari hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, oleh karenanya sangatlah tidak berdasar hukum saat ini PENGUGAT menarik sebagai pihak dan menuntut TURUT TERGUGAT II untuk ikut tanggungjawab atas tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT I.

F. SITA JAMINAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR ALASAN YANG KUAT

1. Bahwa TURUT TERGUGAT II menolak dengan tuntutan PENGUGAT dalam petitum angka 10 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan Sita Persamaan/Sita Jaminan terhadap :

- Sebidang tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, seluas 946 M², sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 73/Sumberrejo atas nama Ardi;

Bahwa apa yang PENGUGAT mohonkan tersebut di atas sangatlah tidak berdasar hukum dan sudah sepatutnya untuk ditolak.

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Bahwa bagaimana mungkin TURUT TERGUGAT II dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang mana apabila hal tersebut dikabulkan maka akan sangat merugikan TURUT TERGUGAT II.

2. Bahwa sebagaimana telah TURUT TERGUGAT II sampaikan mengenai objek perkara a quo yang telah diikat Hak Tanggungan atas nama TURUT TERGUGAT II sebagai tindak lanjut atas fasilitas kredit yang diterima oleh TERGUGAT I.

3. Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai kreditur dan juga pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mendapatkan pelunasan atas hutang dari TERGUGAT I dengan cara menjual melalui pelelangan umum sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menyatakan *"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut"*

4. Bahwa telah TURUT TERGUGAT II sampaikan juga mengenai kondisi kredit atas nama TERGUGAT I yang saat ini dalam kondisi macet dan atas itu TURUT TERGUGAT II telah melakukan upaya-upaya penyelesaian kredit TERGUGAT I namun hingga saat ini belum ada itikad baik dari TERGUGAT I untuk menyelesaikan kewajibannya.

Bahwa apabila terhadap objek Hak Tanggungan tersebut diletakkan Sita Jaminan dan/atau Sita Persamaan, maka akan sangat merugikan TURUT TERGUGAT II karena TURUT TERGUGAT II selaku pemegang Hak Tanggungan tidak dapat melakukan penjualan terhadap objek tersebut guna pelunasan seluruh hutang TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT II.

5. Bahwa mohon kiranya dapat kami sampaikan **Mahkamah Agung RI** dalam putusannya **No. 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985** menyebutkan *"terhadap harta kekayaan yang sudah dijadikan jaminan hutang kepada bank tidak diperkenankan diletakkan "sita jaminan" (conservatoir beslag)"*.

Lebih lanjut M Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Perdata hal. 289 menjelaskan, “bahwa penyitaan merupakan hukuman dan perampasan harta kekayaan tergugat sebelum putusan berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, penyitaan sebagai tindakan yang bersifat eksepsional, harus benar-benar dilakukan secara cermat berdasarkan alasan yang kuat”.

Bahwa selanjutnya, permintaan sita jaminan / *conservatoir beslag* diatur dalam pasal 227 HIR maupun pasal 720 Rv, dimana alasan pokok permintaan sita jaminan yaitu adanya kekhawatiran untuk menggelapkan atau mengasingkan atas objek perkara selama proses pemeriksaan berlangsung dan hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu.

6. Bahwa melihat isi dari gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, yang mana tidak ada kaitannya dengan TURUT TERGUGAT II dan juga objek yang dimintakan sita jaminan merupakan objek Hak Tanggungan, maka sudah cukup dan patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan oleh PENGUGAT.

G. TURUT TERGUGAT II SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERITIKAD BAIK BERHAK ATAS PERLINDUNGAN HUKUM

1. Bahwa mohon kiranya menjadi perhatian Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai pihak yang beritikad baik dan sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan atas objek sengketa perkara *a quo*, berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

2. Bahwa kesepakatan kamar perdata tanggal 14-16 Maret 2011 telah menyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik berhak atas perlindungan hukum, dan menjadi sebuah fakta bahwa TURUT TERGUGAT II telah memenuhi kriteria pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik karena pada waktu perjanjian kredit dan pembebanan objek sengketa telah sesuai dengan SOP dan ketentuan yang berlaku serta telah melalui beberapa proses pemeriksaan dari instansi dan pejabat yang berwenang.

3. Bahwa perlu TURUT TERGUGAT II pertegas dan mohon kiranya menjadi pertimbangan Majelis Hakim perkara *a quo* bahwa pada saat pemberian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan, atas seluruh objek sengketa perkara *a quo* sama sekali tidak dalam status

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermasalah atau sedang berperkara oleh karenanya sangatlah tidak berdasar hukum tiba-tiba saat ini PENGUGAT mengajukan gugatan dan meminta untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap objek perkara.

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim dalam memutus perkara *a quo* dapat memberikan perlindungan hukum kepada TURUT TERGUGAT II.

Bahwa untuk lain dan selebihnya TURUT TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil Gugatan PENGUGAT karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka TURUT TERGUGAT II menolak dalil-dalil Gugatan PENGUGAT untuk selain dan selebihnya, karena seandainya pun *-quod non-* benar adalah *irrelevant* dan akan TERGUGAT I sampaikan dalam acara pembuktian.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT II mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima seluruh Eksepsi TURUT TERGUGAT II
2. Menyatakan menolak seluruh Gugatan PENGUGAT atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
3. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perjanjian Kredit No. 08 tanggal 13 Maret 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Budi Widodo, S.H. sah menurut hukum.
3. Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Tanggungan No. 10214 tanggal 1 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Provinsi Jawa Timur Kabupaten Sidoarjo.
4. Menolak permohonan Sita Jaminan dan Sita Persamaan yang dimohonkan PENGUGAT.
5. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo mempunyai pendapat yang lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya tertanggal 12 September 2018 dan selanjutnya

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap replik tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan duplik tertanggal 20 September 2018, yang semuanya tertuang dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-2, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermeterai cukup yaitu sebagai berikut :

- Fotokopi sesuai aslinya, akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor : 16 tanggal 8 Agustus 2017, dibuat dihadapan PPAT Bintarto Triatmodjo, S.H., di Sidoarjo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
- Fotokopi sesuai aslinya, Akta Kuasa Khusus No. 17 tgl. 8 Agustus 2017, dibuat dihadapan PPAT Bintarto Triatmodjo, S.H., di Sidoarjo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu sebagai berikut :

1. Saksi TATANG KARTIKA.

- Bahwa saksi diminta antar Notaris kebetulan saksi tahu tempatnya dan ada kepentingan yang lain ;
- Bahwa Tujuan untuk mengantar Ade Irwan untuk tanda tangan penyerahan hak jual beli ;
- Bahwa dari pihak lain saksi tidak tahu hanya Ade Irwan saja ;
- Bahwa saksi pergi tidak ada pihak lain yang datang ;
- Bahwa obyek katanya sekilas sebidang tanah dan bangunan rumah di Mojokerto letaknya saya tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak jelas dan tidak tahu apa jual beli apa tidak ;
- Bahwa katanya perkara masalah surat pelimpahan hak jual beli ada masalah ;
- Bahwa saksi ke Notaris yang mengajak Pak Ade Irwan ;
- Bahwa saksi tidak tahu pak Ade Irwan langsung masuk ke Notaris ;
- Bahwa Pak Ade Irwan sendiri langsung masuk menghadap ke Notaris dan tidak lihat ada orang lain yang diajak menghadap ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang dilakukan pak Ade Irwan di dalam kantor Notaris dan hanya tahu pak Ade Irwan sendiri menghadap di meja Notaris ;
- Bahwa saksi tahu dan pernah mengantarkan Pak Ade Irwan ke Notaris pada tanggal 8 Agustus 2017 untuk penanda tangan hak jual beli untuk

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu obyek tanah dan bangunan yang akan dilimpahkan ke Pak Ade Irwan ;

- Bahwa kami sering ketemu dengan pak Ade Irwan di Notaris tapi dalam hal yang lain ;
- Bahwa saksi saat itu diminta untuk mengantar dan dari awalnya kebetulan saksi tugas, saksi kenal dengan Ade Irwan terjalin awal mula kenal dengan istrinya karena saksi teman sekolah istrinya dan juga rekan bisnis dari Pak Ade irwan ;
- Bahwa pada saat saksi di Notaris banyak perempuan dan yang namanya Luluk tidak hafal ;
- Bahwa saksi cuma lihat dari luar dan pak Ade Irwan menghadap Notaris tersebut;
- Bahwa saksi Akta tidak lihat dan katanya Pak Ade Irwan datang ingin tanda tangan di Notaris Bintarto alamat komplek Kahuripan Nirwana Cb Raya Nomor 3 A Sidoarjo ;
- Bahwa di dalam kantor Notaris tidak tahu ada banyak orang apa tidak bahkan dengan istrinya pak Ade Irwan saksi tidak tahu ikut apa tidak karena begitu sampai di Notaris masuk sebentar kemudian saksi ngopi disekitaran kantor tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Penggugat (Ade Irwan) dengan Tergugat (Ardi) ;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I dan Tergugat II memiliki kewajiban di Bank DKI bahkan orangnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah dan bangunan yang dijadikan obyek jual beli dijadikan jaminan di Bank DKI ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, kedua pihak akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan;

2. Saksi DIAN DWI TANTI ANGGRAHINI.

- Bahwa saksi tidak tahu pak Tatang karena saksi datang sama Tete dan Tete langsung masuk ke dalam saksi nunggu di ruang tunggu ;
- Bahwa istrinya Ade Irwan cerita mau beli ruko di Villa Jasmine daerah Sidoarjo ;
- Bahwa saksi tidak tanya kepada istrinya Ade Irwan harganya ruko ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang terjadi di Notaris pada waktu itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang dilakukan istrinya Pak Ade Irwan di Notaris;
- Bahwa saksi tidak melihat pak Ade Irwan di dalam kantor Notaris ;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang dilakukan di dalam kantor Notaris karena saksi diluar ;
- Bahwa saksi ayahnya Ade Irwan anaknya teman sekolah anak saksi dan saksi kenal dengan Istrinya Ade Irwan ;
- Bahwa pada waktu itu saksi nunggu disekolah dan Tete menerima telp dan saksi tanya ada apa ke Notaris kemudian cerita katanya suaminya Tete yaitu Ade Irwan mau beli ruko ;
- Bahwa ruko di daerah Villa Jasmine ;
- Bahwa saksi Nunggu di ruang tunggu Notaris ;
- Bahwa saksi tidak tahu mungkin Pak Ade Irwan sudah di dalam karena saksi hanya di ruang tunggu ;
- Bahwa dikantor Notaris tersebut ada orang lain saksi kurang tahu soalnya saksi nunggu diluar ;
- Bahwa Istri pak Ade Irwan tidak pernah cerita kalau ada masalah ;
- Bahwa Istri Ade Irwan Tidak pernah memperlihatkan Akta ;
- Bahwa baru-baru ini cerita dan saksi dimintai tolong untuk jadi saksi karena ruko ada sedikit masalah ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, kedua pihak akan memberikan tanggapan dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti bertanda TT2 -1 sampai dengan TT2 – 10 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan bermeterai cukup kecuali TT2-5 sampai TT2-10 sesuai fotocopy yaitu sebagai berikut :

- Fotokopi sesuai aslinya, Akta Notaris Budi Widodo, S.H.No. 08 tanggal 13 Maret 2015 perihal Perjanjian Kredit, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-1;
- Fotokopi sesuai aslinya, surat pemberitahuan persetujuan kredit (SPPK) tanggal 13 Maret 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-2;
- Fotokopi sesuai aslinya, Sertipikat Hak Milik No. 73 tanggal 24 Mai 2007 an. Ardi, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-3;
- Fotokopi sesuai aslinya, Sertipikat Hak Tanggungan No. 10214/2015 tanggal 1 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-4;
- Fotokopi sesuai fotocopy, surat peringatan ke-1 tanggal 4 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-5;
- Fotokopi sesuai fotocopy, surat peringatan ke-2 tanggal 9 Nopember 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-6;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai fotocopy, surat peringatan ke-3 tanggal 13 Januari 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-7;
- Fotokopi sesuai fotocopy, surat peringatan ke-3 tanggal 15 Maret 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-8;
- Fotokopi sesuai fotocopy, pemberitahuan kewajiban dan panggilan tanggal 19 Mei 2017 No.536/SP/GPA/V/17, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-9;
- Fotokopi sesuai fotocopy, peringatan lelang agunan tanggal 12 Juni 2017 No. 638/GPA/VI/2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda TT2-10;

Menimbang bahwa Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak mengajukan bukti saksi, walaupun oleh Majelis Hakim telah diberitahukan haknya ;

Menimbang bahwa kuasa Penggugat, dalam perkara ini telah mengajukan permohonan khusus untuk dilakukan sita Jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa atas permohonan dari Kuasa Penggugat tersebut, Majelis Hakim telah memberikan penetapan No.109/Pdt.G/2018/PN. Sda, Jo. No.03/Pen.CB/2018/PN.Sda tertanggal 13 Desember 2018 ;

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

Menimbang bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan setelah mengajukan kesimpulan masing-masing mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangan diatas, bahwa Tergugat I dan tergugat II telah dipanggil beberapa kali tetapi tidak hadir dan panggilan telah dilakukan secara patut dan sesuai ketentuan namun karena dalam perkara ini selain Tergugat I dan Tergugat II dijadikan pihak pokok adapula pihak lain yang dijadikan / didudukkan sebagai Turut Tergugat, dan oleh karena Turut Tergugat II ada dalam persidangan maka perkara ini tidak akan diputus dengan verstek, melainkan tetap diputus dengan hadirnya pihak Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat selengkapya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

A DALAM EKSEPSI :

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi dalam jawabannya, dimana pada pokoknya eksepsi Turut Tergugat II tersebut sebagai berikut :

- Keliru pihak yang ditarik Turut Tergugat II dengan alasan :
 - Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum, sehingga tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II ;
 - Dan tidak terdapatnya dalil Penggugat dalam surat gugatan yang menjadikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, sehingga tidak ada alas hak untuk Penggugat mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat II ;
- B EKSEPSI ERROR IN PERSONA dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Tidak adanya hubungan sehingga Turut Tergugat II tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sehingga dengan alasan tersebut diatas, maka mohon gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat II diatas, Penggugat telah menanggapi dalam repliknya sebagai berikut :

- Bahwa untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugat adalah hak Penggugat yang dianggap mempunyai peran dan atau hubungan dengan pembuktian dan Turut Tergugat II ada kaitannya / hubungan hukum karena obyek sengketa yang menjadi landasan Penggugat mengajukan gugatan salah satunya telah dijamin kepada Turut Tergugat II dan untuk itu Turut Tergugat II haruslah dijadikan pihak dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa atas eksepsi dari Turut Tergugat II diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah mencermati gugatan Penggugat dimana pada pokoknya ada mendalilkan bahwa obyek sengketa tersebut dalam keadaan dijamin oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat II, sehingga dengan demikian Penggugat tidaklah keliru dalam menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini dan Penggugat mempunyai kedudukan hukum (hak) untuk mengajukan gugatan terhadap Turut Tergugat II, sehingga dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka eksepsi dari Turut Tergugat II adalah tidak beralasan dan sepatutnya ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir maka Majelis menilai bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan haknya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-2 dan 2 orang saksi yaitu Tatang Kartika dan Dian Dwi tanti Anggrahini;

Menimbang, bahwa sebaliknya guna mendukung dalil-dalil sangkalannya jawabannya Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT II-1 sampai dengan TT II-8 tanpa mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tuntutan dari gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau sebaliknya ditolak ;

Menimbang, bahwa inti daripada gugatan Penggugat adalah untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat ;

Menimbang bahwa kuasa Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan permohonan khusus untuk dilakukan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa dari bukti Penggugat bertanda P-1 yakni berupa Turunan Akta pemindahan dan penyerahan hak No.16 tanggal 8 Agustus 2017 dan bukti bertanda P-2 yakni turunan akta Kuasa Khusus No.17 tanggal 17 Agustus 2017, dimana setelah mencermati kedua surat bukti tersebut, ternyata membuktikan bahwa Tergugat I telah menyerahkan kepada Penggugat atas sebidang tanah seluas 946 M² , berikut segala sesuatu yang berdiri dan / atau tertanam di atasnya yang terletak di :

Propinsi : Jawa Timur ;
Kabupaten : Sidoarjo ;
Kecamatan : Wonoayu ;
Desa : Sumberrejo ;

Sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No.73 / Sumberrejo, surat ukur tertanggal 3 Mei 2007, identifikasi bidang tanah (NIB) 12.10.10.08.00331 atas nama Ardi (Tergugat I) dengan ganti rugi dari pihak Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.547.000.000,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I atas persetujuan dari Tergugat II (Luluk Muhaimiyati / Istrinya) telah memberikan surat kuasa khusus kepada Penggugat (vide bukti P-2) untuk melakukan tindakan hukum yang berkaitan



dengan menjual / memindahkan / melepaskan hak atas tanah tersebut diatas, baik kepada diri sendiri, Kuasa sendiri maupun kepada orang lain ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi penggugat yakni Tatang Kartika dan Dian Dwi Tanti Anggrahini telah memberikan keterangan yang bersesuaian yakni telah datang ke Kantor Notaris diajak oleh Penggugat dan istrinya guna menandatangani Akta Penyerahan Hak antara pihak Penggugat dengan Tergugat I dikantor Notaris Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, Penggugat telah dapat membuktikan sebagai pemegang hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo seluas $\pm 946 \text{ M}^2$ sebagaimana dalam sertifikat Hak Milik No.73 Sumberrejo atas nama Ardi (Tergugat I) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat satu persatu ;

Menimbang bahwa tentang petitum Penggugat pada angka I, menuntut agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan, hal ini akan diketahui oleh Majelis setelah lebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum lainnya dibawah ini ;

TENTANG PETITUM KEDUA ;

Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ;

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi Penggugat yang menyatakan semenjak ditanda tangannya Akta Penyerahan Hak atas tanah dan bangunan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak ada itikad guna untuk menyelesaikan kesepakatan yang telah diperjanjikannya, diantaranya membebaskan jaminan dari Turut Tergugat II dan setelah itu bersedia guna membuat dan menandatangani Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bahkan Tergugat I dan Tergugat II selalu menghindar dan tidak ada ditempat apabila ditemui dirumahnya oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa adanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II seperti tersebut diatas oleh Majelis sudah dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi dengan demikian maka petitum Penggugat untuk menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Ingkar janji atau Wanprestasi dapat dikabulkan ;

TENTANG PETITUM KETIGA ;

- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Akta pemindahan dan penyerahan Hak No.16 tanggal 8 Agustus 2017 ;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, berdasar An bukti P-1 yakni adanya Akta pemindahan dan Penyerahan hak yang dibuat oleh Notaris Bintarto Triatmojo, S.H., Nomor 16 paada hari Selasa tanggal 8 Agustus 2017, dimana Tergugat I atas persetujuan Tergugat II telah membuat dan menandatangani perjanjian dengan Penggugat yang seluruh isi perjanjiannya telah terurai dalam Akta tersebut, dan oleh karena Akta pemindahan dan penyerahan hak No.16 tanggal 8 Agustus 2017 adalah merupakan surat bukti Autentik, maka Tuntutan untuk dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan dapat dikabulkan;

TENTANG PETITUM KEEMPAT ;

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat berupa :

- Kerugian materiil yang dijumlah sebesar Rp.1.084.600.000,00;
- Kerugian Immateriil yang dijumlah sebesar Rp.1.000.000.000,00;

Total jumlah kerugian materiil dan Immateriil Rp.2.084.600.000,00;

Menimbang bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan merugikan bagi pihak Penggugat namun apakah kerugian Penggugat sebesar apa yang dituntut yakni Rp.2.084.600.000,00 Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang bahwa pokoknya pasal 1246 KUHPerdara mengatur tentang kerugian akibat adanya wanprestasi, yaitu kerugian disini diartikan kerugian yang nyata-nyata diderita oleh orang yang dirugikan akibat wanprestasi, oleh karena itu berdasarkan bukti dari Penggugat yakni bukti P-1 yang juga merupakan sebagai bukti kwitansi telah menyerahkan uang t tui Penggugat kepada Tergugat I uang sebesar Rp.547.000.000,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah), maka menurut Majelis inilah kerugian yang nyata-nyata dialami oleh Penggugat, sedangkan tentang keuntungan uang tersebut dipergunakan untuk bisnis, oleh karena tidak pernah dibuktikan oleh Penggugat, maka tentang keuntungan ini ditolak, sedangkan tuntutan biaya-biaya untuk upaya g sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) oleh karena tidak dapat dibuktikan secara terperinci, maka ditolak pula. selanjutnya mengenai tuntutan kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) oleh kerena tuntutan ini sangat subyektif dan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian Immateriil ini ditolak pula, sehingga dengan pertimbangan-pertimbangan ini, maka tuntutan Penggugat atas kerugian yang dialaminya dapat dikabulkan sebesar Rp.547.000.000,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah);

TENTANG PETITUM KELIMA.

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Menimbang bahwa Majelis Hakim atas permohonan Kuasa Penggugat telah mengeluarkan Penetapan untuk meletakkan Sita Jaminan tertanggal 13 Desember 2018, dan untuk ini memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk melakukan Sita Jaminan atau Sita Persamaan barang berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Sidoarjo seluas 946 M² sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor 73/Sumberrejo atas nama Ardi ;
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jasem Kecamatan Ngoro (bekas rumah makan) ;
- Sebidang tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk rumah makan, dengan nama dapur Rumadi yang terletak di Jalan Sidodadi, Kemangsem Krian, kabupaten Sidoarjo ;

Menimbang bahwa berdasarkan penetapan No.109/Pdt.G/2018/PN.Sda Jo. No.03/PEN.CB/2018/PN.Sda Jo. No.01/PEN.CB/2019/PN.Mjk, yang pada pokoknya menetapkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas sita persamaan barang berupa : sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jasem Kabupaten Mojokerto, Dusun Jasem Rt.04 Rw.004 Desa Jasem, Kecamatan Ngoro telah dapat dilaksanakan (Berita Acara Sita Jaminan No. 109/Pdt.G/2018/PN. Sda Jo. No. 03 / PEN.CB / 2018 / PN. Sda Jo. No. 01 / PEN.CB /2019 / PN. Mjk ;

Menimbang pula bahwa terhadap permohonan Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan obyek sengketa yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo seluas : 946 M sebagaimana sertifikat Hak Milik No.73/Sumberrejo atas nama Ardi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Desa Sumberrejo;
- Sebelah Timur : saluran air dan bangunan Yayasan ;
- Sebelah Selatan : saluran air ;
- Sebelah Barat : tanah Desa Sumbderrejo ;

Telah dapat dilaksanakan berdasarkan berita acara penyitaan jaminan (Conservatoir Beslag) No.109/Pdt.G/2018/PN Sda Jo. No.03/Pen.CB/2018/PN Sda ;

Sedangkan permohonan selebihnya atas sebidang tanah dan bangunan yang dipergunakan untuk rumah makan dengan nama Dapur Rumadi yang terletak di jalan Sidodadi Kemangsen, Krian, Kabupaten Sidoarjo, tidak dapat dilaksanakan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat pada angka 5 (lima) ini hanya dapat dikabulkan atas 2 (dua) bidang tanah, sebagaimana dipertimbangkan diatas ;

TENTANG PETITUM KEENAM.

Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, kasasi, maupun Verset (Vit Voolbar bijvoorraad) ;

Menimbang bahwa terhadap petitum keenam Penggugat tersebut, dipertimbangkan sebagai berikut, bahwa oleh karena dengan mengacu kepada pasal 180 ayat (1) HIR dan Surat Edaran MARI No.3 tahun 2000 dan SEMA No.4 tahun 2001, ternyata tuntutan Penggugat tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 180 ayat (1) HIR dan kedua SEMA dimaksud, maka petitum angka keenam haruslah ditolak ;

TENTANG PETITUM KETUJUH.

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak tanggal putusan ini ;

Menimbang bahwa penerapan uang paksa (dwangsom) hanya dimungkinkan pada putusan yang amarnya menyebabkan suatu hukuman atau perintah (Condemnatoir) yang bukan merupakan pembayaran sejumlah uang, dan oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas Majelis telah menyebutkan tuntutan Penggugat untuk melakukan suatu pembayaran sejumlah uang maka petitum pada angka ketujuh ini haruslah ditolak ;

TENTANG PETITUM KEDELAPAN.

Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini ;

Menimbang bahwa dalam persidangan ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak pernah hadir, sehingga Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dianggap telah melepaskan haknya, namun Turut Tergugat II dalam persidangan ini telah datang dan telah memberikan jawabannya atas gugatan Penggugat dan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat yang ada kepentingan hukumnya dengan kedudukan Turut Tergugat II (Bank DKI Jakarta) dan ternyata tuntutan-tuntutan pokok Penggugat tidak merugikan kedudukan Turut Tergugat II, maka petitum kedelapan ini patut untuk dikabulkan ;

TENTANG PETITUM KESEMBILAN.

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa dalam perkara ini Penggugat dinyatakan dipihak yang menang dan Tergugat I serta Tergugat II dipihak yang kalah, sedangkan Para Turut Tergugat dinyatakan hanya tunduk dan patuh terhadap putusan ini, maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II yang besarnya hingga saat ini ditaksir Rp.6.369.000,00 (enam juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan diatas, tidak semua tuntutan / petitum Penggugat dikabulkan semua, sehingga petitum Penggugat pada angka I harus dinyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Hukum Acara Perdata/ HIR khususnya 1246 dan pasal 1338 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi ;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No.16 tanggal 8 Agustus 2017 ;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp.547.000.000,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah) ;
5. Menyatakan **sah dan berharga sita jaminan atau sita persamaan** terhadap:
 - sebidang tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Desa Sumberrejo, Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo, seluas 946 M², sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.73/Sumberrejo, atas nama ARDI;
 - sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jasem Kabupaten Mojokerto, Dusun Jasem, RT. 004, RW. 004, Desa Jasem, Kecamatan Ngoro (bekas Rumah Makan);
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/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)



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

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.6.369.000,00 (enam juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Kamis, tanggal 27 Desember 2018, oleh kami, Djoni Iswanto, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Riny Sesulih Bastam, S.H., M.H., dan Supriyanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda tanggal 23 April 2018, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Pebruari 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota H. Jauhari, S.H., M.H., dan Joedi Prajitno, S.H., M.H., tersebut, Ifan Salafi, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, kuasa Turut Tergugat II serta Kuasa Turut Tergugat III tanpa hadirnya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat 1.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Jauhari, S.H., M.H.

Djoni Iswanto, S.H., M.Hum

Joedi Prajitno, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ifan Salafi, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 30.000,00;
2. Redaksi	:	Rp. 15.000,00;
3.....Pr	:	Rp. 50.000,00;
oses		
4.....PN	:	Rp. 25.000,00;
BP		
5.....Pa	:	Rp.1.815.000,00;
nggilan		
6.....Bi	:	Rp. 30.000,00;
aya sumpah		
7. Pendaftaran	:	Rp. 80.000,00;
8. Biaya Pos.....	:	Rp. 60.000,00;

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 109/Pdt.G/2018/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Biaya

CB.....

Rp.4.264.000,00:

Jumlah

: Rp.6.369.000,00;

(enam juta tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)

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)