

BAB III

RATIO DECIDENDI ATAS PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY

***JUNCTO* PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA**

3.1 Duduk Perkara/Kronologis Perkara atas Gugatan Perdata Perkara Nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby *juncto* 69/Pdt.G/2019/PN.Sda

Pada tanggal 21 Februari 2013 telah terjadi kesepakatan Jual Beli tanah dan bangunan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.159 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari/Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi, dengan obyek jual beli tanah dan bangunan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 358/Sidokumpul, atas nama Nyonya Conny/Tergugat/Tergugat Intervensi II, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Kelurahan Sidokumpul, dikenal dengan Ruko Jalan Ahmad Yani nomor 41 D, Sidoarjo. Obyek jual beli tanah dan bangunan tersebut merupakan harta bersama antara pasangan suami Ronaldi Sundoro/Penggugat/Tergugat Intervensi I dengan istri Conny/Tergugat/Tergugat Intervensi II. Obyek jual beli *a quo* merupakan jaminan kredit di Bank UOB.

Dalam Akta Ikatan Jual Beli no 159 tertanggal 21 Februari 2013, para pihak yang bertanda tangan adalah pihak penjual istri Conny/Tergugat/Tergugat Intervensi II, yang berdasarkan persetujuan untuk menjual dari suami Ronaldi Sundoro/Penggugat/Tergugat Intervensi I yang tertuang dalam Akta Kuasa Menjual obyek *a quo* dengan nomor 269, tertanggal 31 Januari 2013, yang dibuat oleh

Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari/Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi. Sedangkan Pihak Pembeli adalah Hengky Lukito Setiawan/Penggugat Intervensi I.

Pihak Pembeli telah membayar lunas atas jual beli yang terjadi, dimana dalam Akta Ikatan Jual Beli nomor 159 tertulis harga kesepakatan obyek *a quo* adalah sebesar Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah), dimana pembayaran harga jual beli tanah tersebut dibayar oleh Hengky Lukito Setiawan/Penggugat Intervensi I secara bertahap, yaitu : (1). Telah dibayar pada tanggal 07 Februari 2013, sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah); (2). Telah dibayar pada tanggal 13 Februari 2013, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah); (3). Dan sisanya telah dilunasi pada tanggal 22 Februari 2013 melalui rekening milik Conny/Tergugat/Tergugat Intervensi II di Bank UOB sebagai pelunasan kredit sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).

Berdasarkan pengakuan dari Pihak Penjual menyatakan bahwa Para Pihak tidak pernah menghadap ke notaris untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual nomor 269 tertanggal 31 Januari 2013 yang dibuat oleh Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari/Turut Tergugat/Turut Tergugat Intervensi. Dalam pengakuannya, para pihak membawa minuta akta kuasa menjual tersebut keluar dari wilayah Indonesia dan mereka menandatangani ketika berada di Negara Singapura dan tidak dihadapan Notaris. Hal ini dibuktikan dengan stempel imigrasi di Paspor milik Cony/Tergugat/Tergugat Intervensi II yang menunjukkan bahwa sedang berada di Negara Singapura.

3.2 Gugatan Penggugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II

Dalam Perkara Nomor 69/PDT.G/2019/PN.SDA

Berikut adalah sebagian Gugatan dari Penggugat :

“(2). Menyatakan Minuta dan Akta Kuasa Menjual nomor 269, tertanggal 31 Januari 2013, yang di terbitkan oleh Turut Tergugat selaku Notaris di Sidoarjo, adalah suatu akta yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

(3). Menyatakan Minuta dan Akta Kuasa Menjual nomor 269, tertanggal 31 Januari 2013, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat selaku Notaris di Sidoarjo adalah Batal Demi Hukum (*nietigheid van rechtswege*);

(4). Menyatakan segala Tindakan hukum yang berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual nomor 269, tertanggal 31 Januari 2013, yang di terbitkan oleh Turut Tergugat selaku Notaris di Sidoarjo, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.”

Berikut adalah sebagian Gugatan dari Penggugat Intervensi I dan II :

“(2). Menyatakan sah secara hukum kepemilikan Para Penggugat Intervensi atas obyek sebuah ruko yang terletak di Jalan Ahmad Yani nomor 41 D Sidoarjo, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 385, Surat Ukur tanggal 26 Mei 2005 nomor 00015/08.13/2005 dengan luas 1.118m² atas nama Penggugat Intervensi I/Hengky Lukito Setiawan;

(3). Menyatakan bahwa Penggugat/Tergugat Intervensi I dan Tergugat/Tergugat Intervensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum.”

3.3 Putusan dan Pertimbangan Hakim atas Perkara Nomor

131/PDT/2020/PT.SBY juncto 69/PDT.G/2019/PN.SDA

Berikut adalah putusan hakim dalam perkara nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby :

“MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 9 Januari 2020 Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Sda, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah).”

Dalam pertimbangan hukumnya Hakim Pengadilan Tinggi menyatakan :

“Menimbang, bahwa ternyata Pembanding/Penggugat tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan Pembanding/Penggugat mengajukan permohonan banding tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-Intervensi-7 berupa Akta jual Beli nomor 202/2015 tanggal 28 Februari 2015, Penggugat Intervensi I selaku penerima kuasa dari Tergugat Intervensi II selaku pemberi kuasa berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli nomor 159 dan Surat Kuasa nomor 160 tanggal 21 Februari 2013, telah menjual obyek Sengketa kepada penggugat intervensi I dengan harga Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah) yang telah dibayar lunas;

Menimbang, ... Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II tidak mengajukan saupun bukti yang bersangkutan paut dengan adanya jual beli atas obyek sengketa dalam perkara ini, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding memiliki pendapat sama dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yaitu benar telah terjadi jual beli atas obyek sengketa secara sah antara Para Penggugat Intervensi selaku pembeli dengan Tergugat Intervensi II selaku penjual dengan persetujuan Tergugat Intervensi I, sehingga obyek sengketa adalah sah milik Para Penggugat Intervensi, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat Intervensi angka 2 sudah sepatutnya untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 9 Januari 2020 Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Sda, dapat dipertahankan dan dikuatkan;”

Berikut adalah putusan hakim dalam perkara nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Sda :

“MENGADILI:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM INTERVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Intervensi I dan Tergugat Intervensi II;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat ntervensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah secara hukum kepemilikan Para Penggugat Intervensi atas obyek sebuah ruko yang terletak di Jalan Ahmad Yani nomor 41 D Sidoarjo, berdasarkan Setifikat Hak Guna

Bangunan (SHGB) nomor 385, Surat Ukur tanggal 25-05-2005 No. 00015/08.13/2005 dengan luas 1.1182m² atas nama Penggugat Intervensi I (Hengky Lukito Setiawan);

- Menyatakan bahwa Tergugat Intervensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menolak gugatan Para Penggugat Intervensi selebihnya;”

Beberapa Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam putusan nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Sda yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :

**“DALAM KONPENSI
DALAM POKOK PERKARA**

(1). Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dapat disimpulkan yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah benar Akta Kuasa Menjual nomor 269 tanggal 31 Januari 2013 adalah cacat hukum?

(2). Menimbang, bahwa bukti P-1 dan T-1 berupa Paspor RI No. U728133 atas nama Conny Ngadiman tertera pada tanggal 7 Desember 2012 sampai dengan tanggal Februari 2013, Conny Ngadiman (Tergugat) berada di Singapura;

(3). Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Rudy Purnawan Wijaya disebutkan pada tanggal 30-31 Januari 2013 saksi bertemu dengan Tergugat Conny di Singapura karena saksi menginap di rumah Tergugat yang ada di Singapura, sedangkan dengan Penggugat saksi tidak bertemu;

Dari 2 poin pertimbangan di atas dapat dilihat bahwa selama di persidangan berlangsung, hakim melihat fakta yang terjadi adalah bahwa benar pada tanggal 31 Januari 2013 para pihak yang bertandatangan di Akta Kuasa Menjual nomor 269, pihak istri tidak datang menghadap di hadapan Notaris karena dapat dibuktikan berdasarkan keterangan paspor dan keterangan saksi yang menyatakan pihak istri berada di Singapura. Bahwa notaris dalam hal ini telah melanggar kewajiban notaris yang di atur dalam Pasal 16 ayat 1 poin m UUJN dimana tertulis bahwa Notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi. Frasa kata wajib membacakan Akta di hadapan penghadap dapat diartikan bahwa Para Pihak yang bertandatangan di akta

tersebut harus menghadap di hadapan Notaris untuk di bacakan isi akta tersebut. Dalam pasal 16 ayat 9 UUJN memuat tentang jika terjadi para pihak tidak menghadap dan/atau Notaris tidak membacakan isi akta di hadapan para pihak, maka akta bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan.

(5). Menimbang, bahwa dari keterangan saksi ahli Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyono, S.H.,M.H., disebutkan suatu dokumen atau surat baik dibuat di Indonesia atau di Luar negeri, terlebih yang dibuat di Luar Negeri dan akan digunakan di Indonesia ada ketentuan perlunya Legalisasi Dokumen, yang maksudnya hanya Legalisasi terhadap penandatanganan yang dilakukan di KBRI setempat, hal tersebut dapat dilihat dalam Peraturan Menteri Luar Negeri nomor 09/A/KP/2006/01 dan sudah diperkuat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3038K/Pdt/1981 yang pada pokoknya menyatakan segala dokumen yang digunakan di Indonesia harus di Legalisasi terhadap pengesahan dokumen tersebut, apabila tidak dilakukan legalisasi maka dokumen tersebut menjadi cacat;

(6). Menimbang, bahwa dari keterangan ahli Dian Purnama Anugerah, S.H.,Mkn.,LLM disebutkan apabila ada Akta Notaris yang salah satu atau kedua belah pihak tidak menghadap dan tidak dibacakan maka Akta tersebut tidak memenuhi syarat formil dan materiil dan Akta tersebut terdegradasi menjadi suatu akta dibawah tangan dan Akta yang dibuat diluar wilayah jabatan Notaris menjadikan akta tersebut tidak sah. Untuk Akta Kuasa Menjual dari Suami kepada Istri, apabila ada perjanjian kawin maka tidak perlu kuasa menjualnya, dan untuk peralihan harta bersama apabila tidak ada perjanjian kawinnya maka harus ada Kuasa Menjual dan Persetujuannya dan bentuk akta dari suami ke istri seharusnya Kuasa Menjual dan Persetujuan;

Dari pertimbangan keterangan saksi ahli Bambang dan Dian, menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual 269 adalah akta yang tidak sah dan cacat hukum, dimana akta tersebut tidak memenuhi syarat formal dan materiil sebuah akta otentik. Saksi Ahli Dian menyatakan juga bahwa persetujuan untuk menjual harta bersama tidak boleh dalam bentuk akta kuasa menjual. Menurutnya surat kuasa menjual berbeda dengan persetujuan pasangan dalam menjual harta bersama seperti yang tertulis di UU Perkawinan. Namun jika kita melihat pada pembahasan di Bab II

mengenai Kuasa Menjual menurut beberapa UU yang berlaku di Indonesia, Akta Kuasa Menjual 269 merupakan bentuk persetujuan/kesepakatan bersama yang mana persetujuan menjual itu ditunjukkan dengan sang suami memberikan kuasa menjual. Tidak mungkin seseorang yang tidak setuju menjual harta bersama namun memberikan kuasa menjual kepada seseorang untuk menjual harta bersama. Melihat dari pasal 1792 BW bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, untuk memberikan kekuasaan kepada orang yang menerima untuk melakukan sesuatu yang di sepakati dalam pemberian kuasa tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa menurut BW kuasa menjual adalah suatu persetujuan untuk melakukan penjualan harta bersama, yang dalam prosesnya dilakukan oleh sang istri sendiri dalam melakukan nego dan kesepakatan dengan pembeli.

- (7). Menimbang, bahwa dari keterangan Ahli Dr. A.A Andi Prajitno, SpN., Drs.,Mkn., disebutkan apabila penandatanganan Akta Notaris yang salah satu pihaknya ternyata berada di luar negeri maka menjadikan Akta tersebut terdegradasi menjadi Akta Dibawah Tangan, sehingga keabsahannya masih berjalan dan tidak membatalkan perbuatan hukumnya;
- (8). Menimbang, bahwa dari keterangan ahli ... disebutkan Akta Notaris yang salah satu pihaknya atau keduanya ternyata berada di luar negeri dan ditandatangani di luar negeri, maka menjadikan Akta tersebut terdegradasi menjadi Akta Bawah Tangan yang tidak membatalkan perbuatan hukumnya dan masih tetap sah berlaku bagi para pihak yang membuatnya;

Akta autentik mempunyai 2 (dua) syarat yaitu syarat formil dan syarat materiil. Pasal 38 UUJN mengatur tentang syarat formil sebuah akta autentik, dan syarat materiilnya adalah harus memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian yang tercantum di Pasal 1320 BW. Jika melihat pada ketentuan pasal 41 UUJN maka jika sebuah akta autentik tidak memenuhi syarat formil maka akta tersebut tidak lagi

menjadi akta autentik, namun hanya memiliki kekuatan pembuktian bawah tangan. Jika sebuah akta autentik tidak memenuhi syarat materiil maka akta tersebut secara hukum dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum⁴⁴. Dengan tidak menghadapnya pihak istri dalam penandatanganan Akta Kuasa Menjual nomor 269 maka akta tersebut juga tidak memenuhi ketentuan dari unsur yang tertulis di Pasal 38 UUJN.

Dari pertimbangan hakim yang dilihat dari fakta di persidangan dapat disimpulkan bahwa Akta Kuasa Menjual no 269 tertanggal 31 Januari 2013 tidak memenuhi syarat formil sebuah akta autentik karena telah melanggar Pasal 16 ayat 1 poin m dan Pasal 38 dan 39 UUJN, dimana keterangan mengenai data diri penghadap adalah benar namun tidak menghadap di hadapan Notaris dan tidak diperkenalkan di hadapan dua orang saksi. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 41 UUJN Akta Kuasa Menjual tersebut menjadi akta dibawah tangan.

(4). Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Siane disebutkan pada tahun 2014 saksi pernah diminta tolong Penggugat untuk menjualkan ruko milik Penggugat dan Tergugat yang ada di Jalan Ahmad Yani Sidoarjo dengan harga sekita Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan saat saksi sudah mendapatkan pembeli yang bernama Bagus dengan menawar sebesar Rp. 11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah), ternyata ruko tersebut sudah dijual oleh Tergugat dan katanya sudah diberikan uang muka; (9). Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Kuasa Menjual nomor 269 tanggal 31 Januari 2013 masih tetap sah mengikat para pihak yang menandatangani hanya saja sekarang tidak lagi menjadi akta otentik, akan tetapi terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, ...”

Dari pertimbangan-pertimbangan hakim dan fakta persidangan terbukti bahwa Akta Kuasa Menjual no 269 melanggar syarat formil akta autentik namun

⁴⁴ Fariz Rachman Iqbal, “Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Cacat Formil (Studi Kasus : Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011)”, *Jurist-Diction*, Vol 3, 1 januari 2020, hal 79

tidak melanggar syarat materiil akta autentik mengenai syarat sahnya perjanjian. Selama di persidangan tidak ada sanggahan dari Para Pihak mengenai kesepakatan dan persetujuan untuk menjual harta bersama obyek *aquo* yang tercantum dalam keterangan akta tersebut dibuat. Terbukti juga dari keterangan beberapa saksi yang pernah diminta tolong untuk membantu menjualkan obyek *a quo* oleh Penggugat, sehingga ini membuktikan bahwa Para Pihak memang sepakat untuk menjual sesuai dari tujuan pembuatan Akta Kuasa Menjual nomor 269 tersebut. Para Pihak mengakui dengan jelas bahwa mereka memang melakukan tanda tangan akta tersebut, namun tidak menandatangani di hadapan notaris.

Selama sebuah akta autentik tidak melanggar syarat materiil sebuah akta autentik, maka akta tersebut kekuatan pembuktiannya menjadi akta bawah tangan, dan bukan dapat dibatalkan dan/atau dimintakan pembatalan. Pasal 1875 BW menyatakan akta bawah tangan hanya berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan dan para pihak dalam akta tersebut mengakui kebenaran tandatangan miliknya. Semua surat dibawah tangan apabila kedua pihak mengakui dan menerangkan secara benar apa yang ada di dalam surat tersebut, maka surat-surat tersebut menjadi alat bukti yang sempurna seperti akta otentik⁴⁵.

**DALAM INTERVENSI
DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat disimpulkan yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah : Apakah benar transaksi jual beli obyek sengketa antara Tergugat Intervensi I dan II selaku penjual dengan Para Penggugat Intervensi selaku pembeli adalah tidak sah karena didasarkan pada Akta Kuasa Menjual yang cacat hukum?;

⁴⁵ Maman Djafar, "Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan Dalam Praktik di Pengadilan", *Lex Privatum*, Vol III, No 4, oktober 2015, hal 103.

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum Kompensi telah dinyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya dan telah dinyatakan Akta Kuasa Menjual nomor 269 tanggal 31 Januari 2013 yang ditandatangani Tergugat Intervensi I (Penggugat Kompensi) dan Tergugat Intervensi II (Tergugat Kompensi) telah terdegradasi menjadi Akta Dibawah Tangan yang tetap Sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan keabsahan jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan Para Penggugat Intervensi selaku pembeli dan Tergugat Intervensi II dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat Intervensi I selaku penjual;

Dalam intervensi, pertimbangan hakim menyatakan dengan jelas bahwa surat kuasa menjual dilihat sebagai bentuk persetujuan dari pasangan suami untuk menjual harta bersama, dan bukti-bukti dari tergugat intervensi tidak ada yang membuktikan bahwa pasangan suami istri ini tidak sepakat dalam menjual harta bersama obyek sengketa *aquo*, sehingga dalam pertimbangan hakim semakin menguatkan bahwa Akta Kuasa Menjual no 269 adalah akta yang sah secara hukum dan dapat digunakan menjadi dasar hukum sesuai UU Perkawinan dan BW dalam melakukan Jual Beli harta bersama obyek sengketa *aquo*. Bahkan dalam pertimbangannya hakim langsung menggunakan frasa “Tergugat intervensi II dengan persetujuan suaminya yaitu Tergugat Intervensi I selaku penjual”. Hal ini menunjukkan dengan jelas bahwa hakim melihat dengan terang dan jelas bahwa Akta Kuasa Menjual itu adalah bentuk persetujuan menjual, sehingga meskipun akta tersebut bukan lagi akta autentik namun tetap merupakan suatu perbuatan hukum yang sah secara hukum dan mengikat bagi para pihak dengan status akta di bawah tangan.

Menimbang, dari bukti P Intervensi mengenai kwitansi pembayaran, bukti slip transfer dana dan surat keterangan pembayaran bank Lunas penebusan jaminan bank...;

Menimbang bahwa dari bukti P Intervensi-6 yang sama dengan bukti TT-2 berupa Surat Kuasa Nomor 160 tanggal 21 Februari 2013 Tergugat Intervensi II dengan persetujuan Tergugat Intervensi I selaku pemberi kuasa telah memberikan kuasa kepada Penggugat Intervensi I selaku penerima kuasa untuk menjual, memindahtangankan baik kepada penerima kuasa sendiri maupun kepada pihak lain atas obyek sengketa tersebut; Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan telah terjadi jual beli atas obyek sengketa secara sah antara Para Penggugat Intervensi selaku pembeli dengan Tergugat Intervensi II selaku penjual dengan persetujuan Tergugat Intervensi I, sehingga obyek sengketa adalah milik Para Penggugat Intervensi, ...;

Hakim juga membuat pertimbangan mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual melalui bukti-bukti transfer pembayaran yang di tunjukan dalam persidangan. Dari lunasnya pembayaran yang telah diterima oleh penjual, semakin meyakinkan hakim bahwa memang benar telah terjadi jual beli obyek *aquo* antara pembeli dan penjual. Hal tersebut yang menjadi dasar ke dua hakim yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah secara sah milik Para Penggugat Intervensi.

Dari pertimbangan-pertimbangan hakim diatas, dapat disimpulkan dalam putusan hakim nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby *juncto* 69/Pdt.G/2019/PN.Sda menyatakan bahwa obyek sengketa *aquo* adalah milik sah dari Pembeli (Para Penggugat Intervensi mempunyai 2 (dua) dasar hukum, yaitu : (1). Sah secara hukum akta kuasa menjual nomor 269 tanggal 31 Januari 2013 yang meskipun terdegradasi menjadi bawah tangan karena tidak memenuhi syarat formil sebagai akta autentik, namun tidak menghilangkan keabsahan perbuatan hukum dari tujuan akta itu dibuat selama para pihak dalam akta tersebut tidak ada yang menyangkal isi akta dan tanda tangannya. (2). Para Penjual sudah menerima pembayaran Lunas

dari pembeli atas nilai obyek jual beli yang sesuai kesepakatan harga yang tertulis dalam Akta Perjanjian Jual Beli nomor 159 tanggal 21 Februari 2013.

3.4 Upaya Hukum Bagi Pihak yang Merasa Dirugikan Dalam Perihal Hasil Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2020/PT.SBY *juncto* 69/PDT.G/2019/PN.SDA

Dari fakta persidangan yang menjadi masalah utama dari munculnya gugatan ini ada Akta Kuasa Menjual no 269 yang merupakan akta autentik namun oleh Notaris tidak membuat akta tersebut sesuai dengan peraturan UUJN, dimana syarat formal dalam pembuatan akta autentik adalah para pihak yang bertandatangan harus menghadap ke hadapan notaris untuk dibacakan isi aktanya dan melakukan penandatanganan akta di hadapan Notaris. Jika notaris melaksanakan kewajibannya dalam membuat sebuah akta autentik sesuai peraturan UUJN, maka tidak mungkin terjadi gugatan perkara nomor 131/PDT/2020/PT.SBY *juncto* 69/PDT.G/2019/PN.SDA. Dengan kata lain, bahwa kelalaian notaris dalam menjalankan kode etik, kewajiban, serta tanggung jawabnya adalah sumber utama terjadinya masalah ini. Para Pihak yang merasa dirugikan atas kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta autentik dapat melakukan upaya hukum kepada notaris, yaitu:

1. Gugatan perdata perbuatan melawan hukum menuntut ganti rugi kepada notaris.

Dalam UUJN pasal 16 ayat 12 menyatakan bahwa notaris yang tidak menjalankan kewajiban notaris yang tertulis di pasal 16 ayat 1 UUJN dapat menjadi alasan untuk pihak yang merasa dirugikan atau menderita kerugian untuk menuntut

penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Pasal 41 UUJN menyatakan bahwa pelanggaran terhadap kewajiban Notaris yang tertulis di Pasal 38, 39, 40 UUJN mengakibatkan akta yang dibuat oleh notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan. Pasal 44 ayat 5 UUJN menyatakan bahwa notaris yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah diatur pasal 44 ayat 1-4, dan mengakibatkan suatu Akta di kemudian hari menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan maka bagi pihak yang menderita kerugian untuk dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Hal ini diperkuat oleh Kitab UU BW dalam pasal 1365 yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan atas perbuatan tersebut menimbulkan/membawa kerugian kepada orang lain, maka orang tersebut wajib mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan pasal dalam UUJN dan BW maka pihak penjual dan/atau pihak pembeli obyek sengketa *aquo* dapat melakukan gugatan perdata perbuatan melawan hukum kepada notaris terkait untuk meminta pergantian rugi uang senilai kerugian yang dialami dan harus di buktikan dalam pengadilan kerugian tersebut. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum tersebut di ajukan ke Pengadilan Negeri tempat terjadinya sengketa yaitu tempat pembuatan terbitnya akta tersebut, dimana dalam hal ini jawaban dan wewenang Notaris berkedudukan hukum di Pengadilan Negeri Sidoarjo, Jawa Timur. Hal ini menggunakan asas *Foru Rei Sitae* (Pasal 118 HIR/Pasal 142 Rbg)⁴⁶, yaitu pengajuan gugatan ke Pengadilan

⁴⁶ <http://konsultanhukum.web.id/kemana-mengajukan-gugatan-jika-alamat-tergugat-tidak-diketahui/#:~:text=Secara%20umum%2C%20gugatan%20perdata%20memang,Pengadilan%20Negeri%20dimana%20Tergugat%20tinggal.>

Negeri didasari atas dimana tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan.

Menurut Ryno dan Endang (2018) untuk dapat menentukan pertanggungjawaban perdata yang dilakukan Notaris maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :⁴⁷ (1). Adanya suatu perbuatan hukum, notaris melakukan perbuatan hukum membuat akta; (2). Perbuatan tersebut melanggar hukum, dalam pembuatan akta notaris tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan kewajibannya dalam UUJN dan/atau tidak sesuai dengan peraturan UU lain yang berlaku di Indonesia; (3). Ada kesalahan dari pihak pelaku, harus ada unsur kelalaian dan/atau kesengajaan dalam melakukan kesalahan; (4) Adanya kerugian bagi korban, bahwa kerugian yang dialami korban harus dapat dibuktikan secara nominal (kerugian materil dan kerugian immateril); (5). Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, bahwa kerugian yang di derita oleh korban merupakan akibat dari kesalahan yang dilakukan oleh pelaku.

Pada fakta persidangan terlihat jelas bahwa Notaris telah memenuhi lima unsur hukum diatas, yaitu : (1). Notaris adalah pihak yang membuat Akta Kuasa Menjual no 269; (2). Notaris melakukan penandatanganan para pihak dalam Akta Kuasa Menjual dimana para pihak tidak menghadap, dimana ini melanggar UUJN yang menyatakan bahwa para pihak yang berdatandatangan di dalam akta harus menghadap dihadapan notaris untuk dijelaskan maksud dan tujuan isi akta dibuat, sehingga Akta Tersebut menjadi Akta Autentik yang kebenarannya tidak bisa

⁴⁷ Ryan Bagas Rahardika dan Endang Sri Kawuryan, “Tanggung Gugat Notaris atas Kelalaian Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank”, Jurnal Transparansi Hukum, Vol 1, Nomor 1, Januari 2018, hal 49-50.

dibantah sehingga menjadi alat bukti suatu perbuatan hukum yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna; (3). Bahwa notaris dengan sadar melakukan kelalian dengan tetap mensahkan Akta Kuasa Menjual 269 tersebut meskipun secara sadar dan jelas bahwa pihak istri tidak dapat hadir karena sedang berada di luar wilayah Indonesia; (4). Jika proses jual beli yang berdasarkan Akta Kuasa Menjual 269 dibatalkan oleh hakim karena tidak memenuhi unsur perjanjian, maka hal tersebut tentu sangat merugikan pihak pembeli yang kerugiannya dengan jelas sebesar nilai transaksi; (5). Penyebab kerugian tersebut adalah Akta Kuasa Menjual 269 yang menjadi dasar dari pembeli untuk melakukan proses jual beli, sehingga apabila Akta Kuasa Menjual 269 tersebut dinyatakan cacat hukum maka hal tersebut terjadi karena kelalaian pihak notaris dalam menjalankan kewajiban pembuatan akta autentik yang sudah diatur dalam UUJN. Sehingga dengan terpenuhinya unsur-unsur yang diperoleh dalam fakta persidangan, maka pihak yang merasa dirugikan dengan adanya proses persidangan ini dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada notaris dengan petitum meminta ganti rugi sebesar kerugian yang di derita yang nilainya harus dapat dibuktikan dalam persidangan.

2. Laporan polisi atas tindak pidana perbuatan melawan hukum membuat surat palsu yang dilakukan notaris dan perbuatan hukum menggunakan surat palsu yang dilakukan istri penjual.

Dalam KUHP bab XII mengenai Pemalsuan Surat, pasal 263 ayat 1 menyatakan barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang dengan maksud

untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut dan jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Pasal 264 ayat 1 KUHP menyatakan ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun apabila pemalsuan surat itu dilakukan terhadap akta-akta autentik. Dari dua pasal di atas merupakan dasar hukum untuk melakukan pelaporan tindak pidana kepada kepolisian atas Tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris karena membuat keterangan palsu di akta autentik Kuasa Menjual nomor 269, dimana dalam akta tertulis bahwa para pihak (suami istri) menghadap di hadapan notaris untuk membuat kuasa menjual, sedangkan fakta hukum di persidangan terbukti bahwa pada tanggal pembuatan Akta Kuasa Menjual 269 tersebut sang istri tidak berada di Indonesia dan tidak menghadap di hadapan Notaris.

Pasal 263 ayat 2 KUHP menyatakan ancaman pidana penjara paling lama enam tahun kepada barangsiapa yang dengan sengaja memakai surat palsu dan jika pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. Pasal 264 ayat 2 menyatakan ancaman pidana penjara paling lama delapan tahun kepada barangsiapa yang dengan sengaja memakai surat palsu berbentuk akta autentik dan pemalsuan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. Dari fakta persidangan bahwa pihak penjual (istri) mengetahui dengan terang dan jelas bahwa akta kuasa menjual tersebut isinya tidak benar, dan dia tetap menggunakan Akta Kuasa Menjual tersebut sebagai dasar dalam melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Pembeli. Bahwa atas tindakan penjual tersebut mengetahui secara terang dan sadar bahwa akta kuasa menjual tersebut dia tidak menandatangani di hadapan notaris karena dalam kesaksiannya

dia benar-benar mengakui bahwa suami membawa berkas tersebut ke Singapura untuk ditandatangani oleh istri.

R Soesilo (1991) menyatakan yang dimaksud dengan surat dalam Bab XII KUHP adalah segala surat, baik yang ditulis dengan tangan, mesin cetak, mesin tik, dan lain-lain. Surat itu harus memenuhi salah satu ketentuan dari : (1). Menimbulkan sesuatu hak, contoh karcis, surat keterangan hutang, ijazah; (2). Menerbitkan suatu perjanjian, contoh surat perjanjian kredit, perjanjian sewa, perjanjian jual beli; (3). Menerbitkan suatu pembebasan hutang, contoh kuitansi pembayaran; (4). Digunakan sebagai keterangan suatu perbuatan atau peristiwa, contoh KTP, Akta Kelahiran, Paspor, Buku Pemeriksaan Kelayakan Terbang. R Soesilo (1991) juga menyatakan bahwa bentuk-bentuk pemalsuan surat meliputi sebagai berikut : (1). Membuat surat palsu, membuat isinya bukan semestinya sesuai fakta yang terjadi; (2). Mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang surat asli dengan cara menambah kata-kata, mengganti kata-kata, mengurangi kata-kata; (3). Memalsukan tanda tangan dan/atau meniru tanda tangan orang lain; (4) Penempelan foto orang lain. Unsur-unsur pemalsuan surat yang harus dipenuhi adalah (1). Dengan maksud akan menggunakan atau dengan maksud menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut; (2) penggunaan surat tersebut harus dapat mendatangkan kerugian, tidak perlu kerugian itu benar-benar terjadi terlebih dahulu namun kemungkinan adanya kerugian sudah memenuhi unsur pidana pemalsuan surat; (3). Sengaja, bahwa orang yang menggunakan surat itu harus mengetahui benar-benar bahwa surat yang digunakan palsu, jika tidak tahu bahwa surat tersebut

palsu maka tidak dapat dihukum; (4). Bertindak seolah-olah asli dan tidak dipalsukan, ada tindakan hukum nyata dari maksud dan kesengajaan⁴⁸.

Fakta persidangan pada putusan nomor 131/PDT/2020/PT.SBY *juncto* 69/PDT.G/2019/PN.SDA dapat dijadikan bukti yang kuat bagi pihak pembeli yang merasa dirugikan untuk membuat laporan polisi kepada pihak kepolisian atas tindak pidana pemalsuan surat yang dilakukan oleh pihak Notaris dan Penjual. Fakta persidangan dengan terang dan jelas telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat yang dijabarkan oleh R Soesilo diatas.

3. Melaporkan Notaris kepada Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan kode etik Ikatan Notaris Indonesia.

Pasal 1 ayat 6 UUJN berbunyi Majelis Pengawas Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Pasal 16 ayat 11 UUJN menyatakan notaris yang lalai menjalankan kewajibannya di pasal 16 ayat 1 maka akan mendapatkan sanksi peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat. UUJN pasal 67 menyatakan notaris diawasi oleh Menteri Hukum dan HAM yang diwakilkan oleh Majelis Pengawas, dimana tugas Majelis Pengawas adalah mengawasi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris. Pasal 73 UUJN menyatakan bahwa Majelis Pengawas berwenang memberikan sanksi kepada notaris yang berupa (1). Peringatan lisan; (2). Peringatan tertulis; (3). Mengusulkan kepada Menteri untuk pemberhentian sementara 3-6 bulan dan

⁴⁸ R. Soesilo. 1991. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal. Politeia: Bogor.

pemberhentian tidak hormat. Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI nomor M.02 PR. 08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris di dalam pasal 31 menyatakan bahwa apabila Majelis Pemeriksa Wilayah dan Majelis Pemeriksa Pusat memutuskan terlapor terbukti melakukan pelanggaran terhadap UU ini maka terlapor dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian tidak hormat.

Pasal 82 UUJN menyatakan bahwa Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris yang bernama Ikatan Notaris Indonesia dengan maksud tujuan untuk meningkatkan kualitas profesi Notaris. Organisasi Ikatan Notaris memiliki peraturan kode etik yang bertujuan sebagai alat kontrol agar tidak terjadi penyalahgunaan pengetahuan wewenang notaris dan sebagai alat kontrol menjaga martabat profesi. Pasal 1 ayat 2 Kode Etik Notaris 2015 menyatakan bahwa kode etik adalah kaidah moral yang ditentukan oleh INI ... wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua yang menjalankan tugas jabatan Notaris. Bab IV membahas larangan yang tidak boleh dilakukan oleh notaris pada pasal 6 dimana notaris dilarang mengirimkan minuta akta kepada klien untuk ditandatangani. Bab IV dan bab V membahas tentang Sanksi dan Tata cara penegakan kode etik. Bab VI membahas tentang Pelanggaran terhadap UUJN, Bab VII pelanggaran terhadap kode etik dapat berakibat sanksi pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Berdasarkan UUN dan Permen Hukum dan HAM RI nomor M.02 PR. 08.10 Tahun 2004 maka pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam kelalaiannya menjalankan kewajiban dalam membuat Akta Kuasa Menjual No 269 dapat dilaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Sidoarjo di Jalan Untung Suropati No 35 C Sidoarjo⁴⁹ dan Majelis Pengawasan Notaris Wilayah Jawa Timur di Jalan Kayoon 50-52 Surabaya. Pihak yang merasa dirugikan juga dapat melaporkan Notaris kepada Dewan Kehormatan INI Sidoarjo yang beralamat di Ruko Pesona Permata Tading 11, Jalan Lingkar Timur Sidoarjo dan Ikatan Notaris Indonesia Jatim yang terletak di Jalan Mawar no 44 Surabaya.

3.5 Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik.

Perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat, pengakuan hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan dari ketentuan-ketentuan umum atau peraturan-peraturan-peraturan yang melindungi suatu hal lainnya⁵⁰. Dalam UUD 45 pasal 27 ayat 1 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan oleh pihak lain, dimana bertujuan untuk menciptakan rasa aman dan nyaman kepada masyarakat untuk menikmati haknya yang diberikan oleh hukum⁵¹.

⁴⁹ <https://duta.co/merasa-dipersulit-notaris-mantan-cabup-sidoarjo-ancam-lapor-ombudsman>

⁵⁰ C.S.T Kansil, pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia, penerbit balai pustaka Jakarta 1989, hal 40

⁵¹ Satjipto Rahardjo, Ilmu hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

Pembeli beritikad baik menurut Subekti adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa dia sedang berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik/orang yang tidak mempunyai hak atas tanah, sehingga orang tersebut dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang dari orang tersebut dilindungi oleh hukum.⁵² Pembeli bertikad baik menurut Ridwan Khairandy adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual adalah benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya, pembeli tidak mengetahui bahwa membeli barang dari orang yang tidak memiliki hak atas barang tersebut⁵³

Dalam Pasal 531 BW menyatakan bahwa besit beritikad baik adalah suatu keadaan dimana orang yang memperoleh hak milik atas kebendaan tersebut tanpa mengetahui adanya cacar cela didalamnya. Pasal 529 BW menjelaskan bahwa besit (kedudukan berkuasa) adalah kedudukan menguasai suatu benda baik itu secara mandiri atau melalui perantara orang lain, dimana orang itu menikmati atau mempertahankan kepemilikan benda tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung no 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ada dua syarat kriteria yang harus dipenuhi sebagai pembeli beritikad baik, dan dua syarat tersebut berlaku secara kumulatif, yang berarti harus memenuhi kedua syarat tersebut untuk dapat disebut sebagai pembeli beritikad baik, yaitu : (1). Melakukan jual beli objek tanah

⁵² Subekti, Aneka Perjanjian, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992)

⁵³ Ridwan Khariandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Yogyakarta : FH UII Pers, 2014. Hal 370.

dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan ketentuan PP no 24 tahun 1997 dimana pembelian tanah harus dilakukan dihadapan PPAT berupa terbitnya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Notaris; (2). Melakukan kehatia-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang di perjanjikan : a. Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli; b. Tanah/objek jual beli bukan merupakan dalam status disita; c. Tanah/objek jual beli tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; d. terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN mengenai Riwayat hukum antara tanah tersebut dan pemegang sertifikat.

Bahwa dalam perkara nomor 131/PDT/2020/PT.SBY *juncto* 69/PDT.G/2019/PN.SDA pihak pembeli dapat di masukan dalam pembeli beritidak baik. Pembeli selama proses jual beli telah memenuhi kedua kriteria yang dibesutkan dalam Surat Edaran Mahkamah agung no 4 tahun 2016 tentan Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Sebelum melakukan transaksi jual beli, pembeli telah memeriksa copy HGB atas obyek jual beli, dimana HGB asli berada dalam jaminan/hak tanggungan bank. Dalam HGB juga tertulis bahwa pemilik hak atas nama Cony yang telah sesuai dengan identitas penjual. Sebelum melakukan transaksi jual beli pembeli juga telah diterangkan oleh notaris mengenai Akta Kuasa Menjual harta bersama dimana telah mendapat persetujuan dari pihak suami. Dalam melakukan IJB dan AJB pembeli telah mengikuti aturan PP no 24 tahun 1997 yang mengharuskan dilakukan di hadapan PPAT yang

berwenang yaitu Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari yang merupakan notaris dan PPAT yang berkedudukan di Sidoarjo sesuai dengan kedudukan objek jual beli. Pembeli juga telah melakukan pembayaran lunas sesuai kesepakatan harga atas objek tanah dan bangunan jual beli, yang didukung oleh bukti kwitansi dan bukti transfer kepada penjual dan kepada bank sebagai pihak pemegang hak tanggungan atas objek jual beli. Dengan terpenuhinya dua kriteria tersebut, maka pembeli dapat digolongkan sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang.

Dalam Surat Edaran Mahkamah Agung no 7 tahun 2012 butir ke IX menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak, dimana pemilik asal atau orang yang berhak sah atas kepemilikan tanah tersebut hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak. Bahwa berdasarkan SEMA no 7 tahun 2012 dapat disimpulkan bahwa meskipun Surat Kuasa Menjual 269 atas persetujuan harta bersama tidak mendapat persetujuan suami penjual, maka jual beli antara penjual (istri) dengan pembeli adalah Sah dimata hukum. Sehingga objek jual beli tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 358/Sidokumpul, atas nama Nyonya Conny/Tergugat/Tergugat Intervensi II, terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Kelurahan Sidokumpul, dikenal dengan Ruko Jalan Ahmad Yani nomor 41 D, Sidoarjo adalah milik sah dari pembeli yang beritikad baik. Apabila pihak suami merasa dirugikan maka perbuatan hukumnya hanya bisa menuntut ganti rugi kepada sang istri, tanpa bisa membatalkan proses jual beli yang telah terjadi.