



PUTUSAN

Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ANTONIUS JUSUF, lahir di Madiun tanggal 17 Oktober 1953, umur 70 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Katholik, pekerjaan Wiraswasta, WNI, alamat di Jl. Sukomanunggal 64 Surabaya, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : Vincent Wijaya, S.T., S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum di Kantor Hukum Vincent Wijaya, S.T., S.H., & Rekan yang berkedudukan di Jl. Bukit Palma B2 Nomor 51 Surabaya, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Desember 2023, sebagai Penggugat;
Melawan:

ALI MOCHAMMAD SANTOSO, yang beralamat di Jalan Semut Indah Blok D 24 Bongkaran Kecamatan Pabean Cantian Surabaya, dan atau d/a Jalan Darmo Permai Utara 10 Nomor 17 RT 007 RW 001 Kelurahan Tanjung Sari Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya dan atau di Perumahan Graha Family Blok L Nomor 36 Surabaya, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1) R. Teguh Santoso, S.H., 2) Nurul Indrayati, S.H., 3) Singgih Pramono, S.H., Lesli Robert Panda, S.H., Advokat dan Penasihat Hukum berkantor pada Kantor Hukum "R. Teguh Santoso & Rekan" di Jalan Kutisari VII Nomor 30 Surabaya, sebagaimana berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 April 2024, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;
Setelah mempelajari berkas perkara ini;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
Setelah memperhatikan ala-alat bukti kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2024 dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Maret 2024 dibawah register perkara Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby., mengajukan gugatan sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Permohonan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya berdasarkan domisili hukum Perjanjian Kerja Sama No:06 tertanggal 04 Mei 2004 yang terakta di Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono,S.H.(Bukti P1);
2. Bahwa Permohonan ini pula di ajukan berdasarkan domisili hukum TERGUGAT(Bukti P2);
3. Bahwa Tuan Ong Pie Dhong, Tuan Johannes Tedjo memberikan kuasa mewakili kepada Tuan ANTONIUS JUSUF untuk melakukan GUGATAN terhadap Tuan Ali Mochannad Santoso (Bukti P3;P4;P5);.
4. Bahwa Pemohon dengan TERGUGAT memiliki usaha kerjasama dalam bidang perawatan gedung olahraga, taman serta jalan, yang terletak di Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Trawas, Desa Trawas, yang setempat di kenal dengan sebagai jalan JOLOTUNDO. Adapun pembagian hak kepemilikan atas tanah-tanah dan bangunan gedung olah raga, taman, serta jalan adalah sebagai berikut :
 - Tuan ALI MOCHAMMAD SANTOSO 3/10 (tiga persepuluh bagian)
 - Tuan ANTONIUS JUSUF 1/10 (sepersepuluh bagian)
 - Tuan ONG PIE DHONG 1/10 (sepersepuluh bagian)
 - Tuan DOJO PURWO WISANTO 1/10 (sepersepuluh bagian)
 - Tuan Ali Budijanto Ongkowidjojo 1/10 (sepersepuluh bagian)
 - Tuan SiauW Wandy Mulya Susanto 1/10 (sepersepuluh bagian)
 - Tuan YOHANES WILLYANTO 1/10 (sepersepuluh bagian)
 - Tuan JOHANNES TEDJO 1/10 (sepersepuluh bagian)
5. Bahwa gedung olahraga berada di Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Trawas, Desa Trawas dengan SURAT HAK MILIK No.467(Bukti P6);
6. Bahwa GOR TRAWAS dengan sertifikat HAK MILIK No.467 menggunakan peminjaman nama Tuan BUDI WIJAYA berdasarkan SURAT PERJANJIAN KERJASAMA No.06 tertanggal 04 Mei 2004 yang terakta di NOTARIS JUSUF PATRIANTO TJAHYONO,S.H. ,Adapun saat ini telah di lakukan perubahan sertifikat kepemilikan menjadi milik para pihak yang sebenarnya, melalui NOTARIS PPAT YUYUN RENAWATI,S.H.,M.Kn Jl. Raya Gondang Nomor 28,Mojokerto.(Bukti P7)
7. Bahwa sebagian pemegang hak bersepakat menjual haknya kepada Tuan Ali Mochammad Santoso dan Tuan Dojo Purwo Wisanto sebagai berikut : Antonius Jusuf, Ong Pie Dhong, Ali Budijanto Ongkowidjojo, SiauW Wandy Mulya Susanto, Johannes Tedjo.Telah di sepakati dengan harga Rp 800,000,000.- (delapan ratus juta Rupiah) di potong biaya notaris sebesar Rp 84,500,000.- (delapan puluh empat juta lima ratus

Halaman 2 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu Rupiah) mendai sisa Rp 715,500,000.- (tujuh ratus lima belas juta Rupiah) yang di bagi menjadi 9 bagian sehingga masing-masing mendapatkan Rp 79,500,000.- (tujuh puluh sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) tanpa ada pemotongan apapun lagi(Bukti P8);

8. Bahwa para pihak telah menanda tangani AJB di hadapan Ibu Watik yang mengaku sebagai Notaris pada tanggal 9 September 2021 di alamat Jl. Sukomanunggal No.17 Surabaya(Bukti P9);
9. Bahwa penanda tangan AKTA JUAL BELI telah di lakukan akan tetapi pembayaran tidak di lakukan secara langsung oleh TERGUGAT.Setelah menunggu kira-kira 2 minggu masih belum di lakukan pembayaran maka para pihak melakukan komplain terhadap ALI MOCHAMMAD SANTOSO ,Akhirnya barulah pihak pembeli melakukan pembayaran sebesar Rp 70,204,220.- (tujuh puluh juta dua ratus empat ribu dua ratus dua puluh Rupiah) kepada ANTONIUS JUSUF,melalui transfer ke rekening BCA atas nama ONG PIE MIY, adapun pembayaran ini adalah kurang bayar sebesar Rp 9,295,780.(Bukti P10);
10. Bahwa pembayaran kepada ONG PIE DHONG melalui transfer ke rekening BCA atas nama ONG PIE MIY sebesar Rp 70,204,220. tujuh puluh juta dua ratus empat ribu dua ratus dua puluh Rupiah) juga kurang bayar sebesar Rp 9,295,780.(Bukti P11);
11. Bahwa pembayaran kepada Tuan Johannes Tedjo melalui transfer ke rekening BCA atas nama Lulu Sugiharto sebesar Rp 70,204,220, adapun pembayaran tersebut kurang bayar sebesar Rp 9,295,780.-(Bukti P12);
12. Bahwa para pemegang hak selanjutnya memprotes terhadap Ibu Wati sebagai Notaris dan memberikan informasi pembayarannya belum lunas serta memohon di hentikan sementara proses AJB akan tetapi Ibu Wati memberikan jawaban bahwa berkas tersebut telah di berikan kepada Ibu Yuyun Renawati,S.H.,MKn. NOTARIS dan PPAT Mojokerto di jalan Raya Gondang No:28 Gondang Mojokerto.
Bahwa para pemegang hak mengirimkan surat Penghentian proses AJB Gor Trawas kepada NOTARIS Ibu Yuyun Renawati,S.H.,MKn di karenakan kekurangan pembayaran atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan (Bukti P13);
13. Bahwa Tuan ALI MOCHAMMAD SANTOSO mendapatkan informasi dari NOTARIS proses di hentikan karena ada surat dari pemegang hak sebelumnya;justru melakukan perbuatan tidak menyenangkan dengan kata-kata intimidasi terhadap para pihak yakni para penggugat, bahkan

Halaman 3 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istri-istri penggugat turut serta di teror dengan kata-kata yang mengintimidasi agar diklaskan saja.

14. Bahwa ALI MOCHAMMAD SANTOSO mengetahui penghentian proses AJB yang seharusnya melakukan pembayaran pelunasan agar AJB berjalan kembali sesuai dengan semestinya, justru ALI MOCHAMMAD SANTOSO MELAPORKAN KE POLDA JATIM para pemegang hak lama yaitu ANTONIUS JUSUF, OND PIE DHONG, JOHANNES TEDJO melakukan tindak pidana penipuan dana atau penggelapan sebagaimana di maksud dalam pasal 378 KUHP dan pasal 372 KUHP.

Bahwa Laporan ke Polda Jatim dibuktikan dengan surat permintaan keterangan dari penyidik Polda Jatim sebanyak 2kali sebagai berikut ini:

1. Nomor : K/250/II/RES.1.11./2022/Ditreskrimum ; 2. Nomor : K/465/IX/RES.1.11./2022/Ditreskrimum ; 3. Nomor : K/251/III/RES.1.11./2022/Ditreskrimum. (Bukti P14;P15;P16);

15. Bahwa para penjual atau pemegang hak lama di periksa oleh penyidik POLDA JATIM atas pelaporan yang di lakukan oleh ALI MOCHAMMAD SANTOSO akan tetapi tidak di temukan peristiwa pidana tersebut;

Bahwa hasil dari penyelidikan penyidik POLDA JATIM menyatakan dengan kesimpulan dan rekomendasi gelar perkara di hentikan proses penyelidikannya karena tidak ditemukan peristiwa pidana. Terbukti dari Surat Pemberitahuan Perkara dari Polda Jatim Nomor: B/2582/SP2HP-4/XI/RES1.11./2022/Ditreskrimum (Bukti P17);

16. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang melaporkan ke POLDA JATIM sangat melukai lahir dan batin, adapun para penggugat wajib menghadiri pemanggilan penyidik berkali-kali yang dalam pemeriksaan tersebut dilakukan dari pagi hari hingga tengah malam hari tanpa di berikan kesempatan untuk makan dan minum obat (mengingat terlapor atau para penggugat adalah orang yang memiliki umur tua yang kesehatannya rentan sakit serta memerlukan obat-obatan dan vitamin yang harus di minum untuk menjaga kesehatan dan fisik terlapor serta kejadian ini di masa pandemi hingga meresahkan keluarga masing-masing penggugat; Adapun akibat pemeriksaan dari penyidik membuat kesehatan terlapor atau para penggugat sempat drop sehingga menyebabkan para penggugat tidak dapat melakukan aktifitas bisnis yang di lakukan para penggugat sebagaimana mestinya sehingga menyebabkan kerugian ekonomi yang tidak sedikit; Selama Penyidikan perkara ini berlangsung mulai 10 februari 2022 di mulai SURAT PANGGILAN hingga 30

Halaman 4 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 2023 dengan keluarnya Surat Penghentian Penyelidikan Perkara, selama itu pula kesehatan terlapor atau Para Penggugat terganggu serta kegiatan bisnis ekonomi terganggu yang menimbulkan kerugian material sebagai akibat tidak dapat melakukan aktifitas bisnis ekonomi sebagaimana mestinya seorang pebisnis;

17. Bahwa walaupun para penggugat tidak di ketemukan bukti peristiwa pidana kejadian tersebut sangatlah merugikan secara lahir batin dan mencemarkan nama baik yang sangat di jaga selama puluhan tahun dalam beretika bisnis yang menentukan kesuksesan bisnis ke depan serta nama besar keluarga para penggugat, dengan terbitnya SURAT PEMBERHENTIAN PENYIDIKAN PERKARA dari POLDA JATIM membuktikan TERGUGAT tidak memiliki etikad baik dalam dunia bisnis;

18. Bahwa hingga gugatan ini di ajukan ke PENGADILAN NEGERI SURABAYA saat ini pelunasan pembayaran oleh TERGUGAT sama sekali tidak di lakukan, hal ini menunjukkan TERGUGAT tidak memiliki itikad yang baik dan rasa bersalah atas perbuatannya;

19. Bahwa karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad), maka wajarlah apabila Tergugat dihukum membayar ganti rugi yang di perincikan oleh para Penggugat sebagai berikut:

- Materi Kekurangan bayar:
ANTONIUS JUSUF sebesar Rp 9,295,780., ONG PIE DONG sebesar Rp 9,295,780., Tuan JOHANNES TEDJO sebesar Rp 9,295,780.;
- Biaya Kesehatan atas pelaporan di POLDA JATIM mulai 10 Februari 2022 hingga 30 Nopember 2023:
Antonius Jusuf sebesar Rp 150,000,000., Ong Pie Dong sebesar Rp 150,000,000., Tuan Johannes Tedjo sebesar Rp 150,000,000.;
- BISNIS yang terganggu atas perbuatan TERGUGAT:
ANTONIUS JUSUF sebesar Rp 300,000,000., ONG PIE DONG sebesar Rp 300,000,000., Tuan JOHANNES TEDJO sebesar Rp 300,000,000.;
- DENDA KETERLAMBATAN pembayaran sebesar Rp 1,000,000. per hari keterlambatan bayar di hitung sejak tanggal 09 September 2021 saat tanda tangan AKTA JUAL BELI hingga tanggal pembayaran pelunasan.;
- Kerugian IMMATERIAL di tanggung oleh para PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp3,000,000,000.(tiga milyar rupiah) sehingga total

Halaman 5 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti immaterial yang wajib di bayar oleh TERGUGAT sebesar Rp 9,000,000,000.(sembilan milyar rupiah);

20. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka perlu diletakan sita jaminan Conservatoir Beslag (CB) atas bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di jalan Semut Indah Blok D 24 Bongkaran kec. Pabean Cantian, Surabaya dan di Perumahan Graha Family blok L no 36 Surabaya ;

Maka berdasarkan seluruh uraian di atas, PEMOHON dengan ini mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan penetapan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI dan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (onrechtmatiggedaad);
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang melawan HUKUM tersebut telah merugikan PENGGUGAT;
4. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT sebagai berikut:
 - Materi Kekurangan bayar:
ANTONIUS JUSUF sebesar Rp 9,295,780., ONG PIE DONG sebesar Rp 9,295,780., Tuan JOHANNES TEDJO sebesar Rp 9,295,780.;
 - Biaya Kesehatan atas pelaporan di POLDA JATIM mulai 10 Februari 2022 hingga 30 Nopember 2023:
ANTONIUS JUSUF sebesar Rp 150,000,000., ONG PIE DONG sebesar Rp 150,000,000., Tuan JOHANNES TEDJO sebesar Rp 150,000,000.;
 - BISNIS yang terganggu atas perbuatan TERGUGAT:
ANTONIUS JUSUF sebesar Rp 300,000,000., ONG PIE DONG sebesar Rp 300,000,000. Tuan JOHANNES TEDJO sebesar Rp 300,000,000.;
 - DENDA KETERLAMBATAN pembayaran sebesar Rp 1,000,000. per hari keterlambatan bayar di hitung sejak tanggal 09 September 2021 saat tanda tangan AKTA JUAL BELI hingga tanggal pembayaran pelunasan.;
5. Menyatakan tergugat wajib membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp 9,000,000,000.(sembilan milyar rupiah) kepada para penggugat dimana masing-masing sebesar Rp 3,000,000,000.(tiga milyar rupiah);

Halaman 6 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat agar membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 5,000.000. (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai dalam melaksanakan Putusan Pengadilan;
7. Menghukum Tergugat agar patuh dan tunduk pada putusan ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini.
9. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan Banding maupun Kasasi (Vitvoebar bij voorrad);

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT memohon putusan yang adil dan bijaksana (ex aqua et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak tersebut yaitu Penggugat dan Tergugat hadir diwakili oleh Kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut diatas;

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 **Tongani, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dan Penggugat menyatakan tetap dengan isi dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 29 Mei 2024, sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, terhadap gugatan *a quo* Penggugat register perkara Nomor: 343/Pdt.G/ 2024/PN.Sby, tanggal 22 Maret 2024, Tergugat menolak keras dalil-dalil gugatan *a quo* Penggugat seluruhnya. Sebelum pokok perkara diperiksa oleh Majelis Hakim, maka Tergugat menyampaikan *eksepsi* yang mana-dalil *eksepsi tidak menyangkut hal-hal* dalam pokok perkara gugatan *a quo* Penggugat;

2. EKSEPSI KEWENANGAN RELATIF

Halaman 7 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Bahwa, Tergugat menyampaikan **eksepsi kewenangan relatif**, yakni: berwenangkah Pengadilan Negeri Surabaya memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo* Penggugat, **mengingat** dalil *posita* dalam gugatan *a quo* menyangkut hal transaksi jual beli atas obyek tanah di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mojokerto yang dibuat dihadapan Notari PPAT **Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.** di Mojosari, Kabupaten Mojokerto. Dalil Penggugat tersebut dapat diketahui secara tegas dan nyata dalam *posita* gugatan *a quo* angka 6 hingga/sampai angka 13. Pada dasarnya dalam dalil *posita* tersebut, menekankan fakta hukum: **"Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dan mendatangi pengurusan peralihan hak dan Jual Beli obyek tanah sertifikat hak milik Nomor: 467, melalui Notaris PPAT Yuyun Renawati, S.H., M.Kn. dan menurut Penggugat menandatangani akta Jual Beli dihadapan orang yang mengaku Notaris bernama ibu Wati di jalan Sukomanunggal Nomor: 17, Surabaya, dan belum dilakukan pembayaran lunas karena ada pemotongan pembayaran obyek tanah tersebut";**

Terkait kesepakatan perjanjian kerja sama Nomor: 06 tanggal 04 Mei 2004 yang dibuat dihadapan **Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H., M.H.** Notaris di Surabaya yang dimaksud pada dalil angka 1 gugatan *a quo*, Penggugat **tidak dapat digunakan sebagai dasar menetapkan** kewenangan *relatif* Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo* Penggugat. Akta kesepakatan **bukti P.1** yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya **tidak menyangkut** dan **tidak terkait** dengan dalil yang menyangkut transaksi Jual Beli obyek tanah (obyek sengketa) yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mojokerto;

Dari uraian singkat *posita* gugatan *a quo* Penggugat tersebut, jelas sekali adanya transaksi jual beli **obyek tanah** dan bangunan **gedung olah raga yang berada di atasnya** yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat (atau bersama-sama Para Pihak lainnya) terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mojokerto, termasuk **Pejabat Pembuat Akta Tanah berwilayah kerja di Kabupaten Mojokerto**. Dengan demikian, Penggugat menyampaikan gugatan perbuatan wanpretasi dan/atau perbuatan melawan hukum sudah seharusnya menjadi kewenangan *relatif* di Pengadilan Negeri Mojokerto;

Atas dalil eksepsi Tergugat tersebut, maka Tergugat mohon kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor: 343/Pdt.G/2024/PN.Sby register tanggal 22 Maret 2024, terlebih dahulu menjatuhkan **putusan sela**, sebagai berikut:

- **Mengabulkan eksepsi Tergugat menyangkut kewenangan relatif;**
- **Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Nomor: 343/Pdt.G/2024/PN.Sby register tanggal 22 Maret 2024;**
- **Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;**

3. EKSEPSI KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa, gugatan *a quo* Penggugat tidak lengkap pihak Tergugatnya, dengan alasan sebagai berikut:

- 3.1. Kedudukan hukum Tergugat dalam perkara gugatan *a quo* merupakan salah satu Pihak Pembeli **yang secara bersama-sama** sdr. Dojo Purwo Wisanto melakukan juga sebagai pihak pembeli membuat transaksi jual beli tanah dan bangunan gedung olah raga yang terletak di Trawas, Mojokerto, kabupaten Mojokerto, dengan para pemilik/penghuni kavling cq. termasuk Penggugat;
- 3.2. Dalam dalil gugatan *a quo* Penggugat, menyebutkan keberadaan sdr./ibu Wati sebagaimana dalil angka 8, menyebutkan: “ ... *Telah mendatangi AJB dihadapan Ibu Wati yang mengaku Notaris pada tanggal 9 September 2021 ... dst*”, untuk menjadi jelas gugatan *a quo* Penggugat sudah seharusnya menempatkan sdr./ibu Wati sebagai pihak Tergugat pula, sehingga gugatan *a quo* Penggugat kurang pihak;
- 3.3. Gugatan *a quo* Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat kabur dan tidak jelasan terkait perbuatan wanprestasi dan melawan hukum, akan tetapi Penggugat **menekankan pembuatan dan pelaksanaan** Jual Beli obyek sengketa dihadapan Yuyun Renawati, S.H., M.Kn. Notaris PPAT di Kabupaten Mojokerto. Penggugat lalai atau sengaja tidak menepatkan Notaris PPAT tersebut sebagai pihak Tergugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihak Tergugatnya;

Penggugat dalam mengajukan gugatan **hanya menggugat** sdr. Ali Mochammad Santoso sebagai Tergugat, terhadap sdr. **Dojo Purwo Wisanto, Ibu Wati** yang mengaku Notaris dan **Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.** Notaris PPAT di Kabupaten Mojokerto **ketiganya tidak dijadikan**

Halaman 9 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



pihak Tergugat oleh Penggugat dalam pengajuan gugatan *a quo*. Dengan demikian, diketahui **masih ada subyek orang** yang harus dijadikan Tergugat, baru persoalan yang disengketakan Penggugat dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga tidak menimbulkan persoalan/sengketa baru dengan orang yang tidak digugat oleh Penggugat. Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, tidak menerima gugatan *a quo* Penggugat, karena kurang pihak Terguatnya;

4. EKSEPSI GUGATAN A QUO KURANG PIHAK PENGGUGATNYA

Bahwa, sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat berkaitan dengan penjualan fasilitas villa Thomas berupa tanah dan gedung olah raga yang berdiri di atasnya kepada Tergugat dan sdr. Dojo Purwo Wisanto, tidak dapat dilakukan oleh Penggugat sendiri. Penjualan fasilitas villa Thomas tersebut dapat dilakukan dan disetujui oleh semua pemilik/penghuni kavling villa Thomas, yakni: Penggugat (sdr. Antonius Jusuf), sdr. Ong Pie Dhong, sdr. Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto, sdr. Yohanes Wilyanto, sdr. Johannes Tedjo dan Tergugat (sdr. Ali Mochammad Santoso). Penggugat tidak dapat mengatasnamakan semua pemilik/penghuni kavling villa Thomas, untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, karena pemilik/penghuni masing-masing kavling tersebut mempunyai hak dan *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat atau pihak ketiga yang terkait dengan jual beli tanah dan gedung olah raga yang berdrdi diatasnya tersebut;

Penggugat tidak dapat menjalankan penyelesaian sengketa dengan Tergugat sendiri, atau berdasarkan kuasa sebagian pemilik/penghuni kavling, yakni: sdr. Ong Pie Dhong dan sdr. Johannes Tedjo. Kuasa yang diberikan oleh kedua orang tersebut diberikan kepada Penggugat yang tidak mempunyai *legal standing* untuk membuat dan mengajukan gugatan atau memberikan kuasa kepada Advokat untuk mewakili kedua orang tersebut untuk mengajukan gugatan dan beracara di Pengadilan Negeri Surabaya. Penggugat sengaja menghilangkan hak dan kepentingan sdr. Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto, dan sdr. Yohanes Wilyanto untuk diikutkan sebagai Pihak Penggugat dalam perkara gugatan *a quo*. Jelas gugatan Penggugat kurang Pihak dan tidak lengkap pihak Penggugatnya, yang berpotensi menimbulkan perkara baru terkait transaksi jual beli



tanah dan bangunan gedung olah raga di atasnya tersebut sudah berlangsung. Untuk itu, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

5. EKSEPSI GUGATAN A QUO PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

Bahwa, sudah seharusnya Penggugat dalam menyusun formulasi dalil-dalil gugatan secara jelas, terang dan tegas. Setelah Tergugat memperhatikan dan mempelajari gugatan *a quo* Penggugat, maka, terhadap penyusunan dalil-dalil *posita* gugatan *a quo* Penggugat yang tidak jelas, tidak terang, kabur dan tidak tegas, akan Tergugat jabarkan sebagai berikut:

- 5.1.** Terlebih dahulu sdr. Antonius Jusuf **mendudukkan dirinya sendiri** dan menyebutkan dalam gugatan *a quo* sebagai **Penggugat**, akan tetapi dalam *posita* berkali-kali Penggugat menyebut sebagai dirinya **Para Penggugat** yang seakan-akan mewakili kepentingan pemilik/penghuni kavling villa Thomas, yaitu: sdr. Ong Pie Dhong, sdr. Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto, sdr. Yohanes Wilyanto dan sdr. Johannes Tedjo, yang mana dalam menyusun gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil dan tata cara formal menyusun gugatan yang benar. Subyek hukum orang-orang tersebut, tidak diterangkan terlebih dahulu kedudukannya sebagai Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan seterusnya, yang selanjutnya secara bersama-sama dapat disebut: **Para Penggugat**. (*Vide: Penyebutan Penggugat sekaligus menyebutkan dirinya juga sebagai Para Penggugat dapat dilihat/dibaca dalam dalil posita angka 13, angka 16, angka 17, dan angka 19*);
- 5.2.** *Posita* dan *petitum* gugatan *a quo* Penggugat yang diuraikan maupun yang dimohonkan putusan tidak jelas dan tegas, karena dalil *posita* **tidak menguraikan** secara jelas mengenai perbuatan mana yang dikategorikan wanprestasi dan perbuatan Tergugat mana yang dikategorikan perbuatan melawan hukum. Adanya wanprestasi berkaitan erat dengan prestasi kesepakatan, prestasi apa yang tidak dipenuhi oleh Tergugat **apakah perjanjian kerja sama bukti P1** ataukah **perjanjian jual beli tanah**, karena 2 (dua) jenis kesepakatan tersebut memiliki bentuk dan isi yang berbeda,



Penggugat tidak menjelaskan secara tegas perjanjian mana yang Tergugat melakukan perbuatan *wanprestasi*. Bukti P1 dan bukti P2 oleh Penggugat digunakan sebagai dasar wewenang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya atau perjanjian jual beli obyek tanah yang terletak di Trawas, maka gugatan *a quo* menjadi wewenang Pengadilan Negeri Mojokerto. Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas dan tegas dalam dalil *posita* perbuatan yang dilakukan Tergugat sehingga dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mengingat *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum merupakan 2 (dua) perbuatan yang berbeda dan diatur dalam ketentuan yang berbeda pula; Dari uraian Tergugat tersebut, maka dapat diketahui antara *petitum* dan *posita* sangat *kontradiktif*, tidak saling mendukung dan bertentangan, sehingga gugatan *a quo* Penggugat kabur dan tidak jelas. Tidak ada *sinkronisasi* dan tidak *konsistensi* antara *posita* dengan *petitum*. Penggugat memohon agar Tergugat dinyatakan telah melakukan *wanprestasi* dan *onrechts matig daad*, perbuatan Tergugat yang dimohonkan dalam *petitum* tersebut tidak diuraikan secara jelas dan tegas dalam *posita* gugatan *a quo* Penggugat. Demikian pula memohon dalam *petitum* angka 2: “*menyatakan perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tersebut telah merugikan PENGGUGAT*”, menjadikan dan menunjukan gugatan *a quo* Penggugat kabur dan tidak tegas, karena yang diuraikan dalam *posita* tidak *sinkronisasi* dan tidak *konsistensi* (perbuatan mana dan apa yang menimbulkan kerugian Penggugat perihal dalam definisi *wanprestasi* atau perbuatan melawan hukum??);

6. EKSEPSI GUGATAN A QUO PENGGUGAT MENCAMPURADUKKAN WANPRESTASI DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Bahwa, title/perihal gugatan dan dalil *posita* gugatan *a quo* Penggugat diketahui telah mencampuradukan 2 (dua) perkara perdata *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum. *Wanprestasi* menurut ketentuan pasal 1243 KUH Perdata timbul karena adanya kesepakatan sebagaimana ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, sedangkan perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata sebagai akibat yang dilakukan oleh orang yang melanggar ketentuan norma hukum. Dalil-dalil *posita* gugatan *a quo* Penggugat **tidak menguraikan** dan **memberikan batasan** perbuatan mana yang dilakukan Tergugat:



perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalil posita maupun petitum yang dimohonkan perbuatan Tergugat yang dimaksud dalam gugatan *a quo* dicampuraduk, sehingga berdasarkan yurisprudensi putusan MA Nomor: 879 K/Pdt/1997 yang kaidah hukumnya menjelaskan: **"menggabungkan perbuatan melanggar hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri"**. Dalil posita gugatan *a quo* mengandung *kontradiksi*, sepatutnya gugatan *a quo* Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa, Tergugat memohon agar dalil yang teruang dalam eksepsi terulang kembali merupakan satu kesatuan dalil-dalil yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil *posita* maupun yang dimohonkan Penggugat dalam *petitum* gugatannya, **kecuali** terhadap dalil-dalil perkara jawaban pertama ini;
3. Bahwa, Tergugat menolak keras dan tegas dalil *posita* **angka 1** dan **angka 2** gugatan *a quo*, **mengingat** gugatan *a quo* Penggugat tidak seharusnya diajukan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, perbuatan wanprestasi Penggugat yang mana melanggar *clausula* dalam perjanjian kerja sama Nomor: 06 tertanggal 04 Mei 2004 yang dibuat dihadapan **Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H., M.H.** Notaris di Surabaya jo. Perjanjian kerjasama akta Nomor: 27 tanggal 10 Juni 1998 yang dibuat dihadapan **Ny. Mutia Haryani, S.H.** Notaris di Surabaya. Dalil-dalil *posita* gugatan *a quo* Penggugat tidak menjelaskan uraian terkait dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat **melanggar clausula/pasal yang mana** perjanjian kerja sama (**bukti P1**);
4. Bahwa, Tergugat menolak keras dan tegas, dalil *posita* **angka 3** gugatan *a quo* Penggugat berkaitan dengan *legal standing* Penggugat yang menerima kuasa dari sdr. Ong Pie Dhong dan sdr. Johannes Tedjo untuk melakukan gugatan terhadap diri Tergugat. Surat Kuasa sebagaimana dimaksud Penggugat bukti P3, P4, dan P5 untuk itu gugatan *a quo* perlu dikaji hukumnya, sebagai berikut:
 - 4.1. Surat kuasa yang akan diajukan bukti 3 (tiga) surat kuasa, sedangkan pemberi kuasa 2 (dua) orang, yaitu: sdr. Ong Pie Dhong dan sdr. Johannes Tedjo, jadi sisa 1 surat kuasa bukti a



- quo* Penggugat tidak dijelaskan dalam dalilnya siapa penerima kuasa maupun pemberi kuasa;
- 4.2. Bentuk surat kuasa bukti P3, P4 dan P5 apakah kuasa khusus atau kuasa umum, berdasarkan yurisprudensi MARI Nomor: 354/K/Pdt/1984, apalagi Penggugat tidak menguraikan secara jelas dalam dalil gugatan *a quo* identitas hukum sdr. Ong Pie Dhong dan sdr. Johannes Tedjo;
- 4.3. Penggugat yang diberi kuasa oleh sdr. Ong Pie Dhong dan sdr. Johannes Tedjo, apakah Penggugat mempunyai *legal standing* untuk mewakili pemberi kuasa mengajukan gugatan dan beracara di peradilan atau adakah isi kuasa hak substitusi dari Penerima Kuasa untuk melimpahkan kepada Penasihat Hukum/advokat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana perkara gugatan *a quo*;
- 4.4. Penggugat tidak menjelaskan secara tepat dan benar tentang surat kuasa dalam gugatan *a quo*, maka dinyatakan *obscuur libel* dan dapat ditolak oleh Majelis Hakim.
5. Bahwa, Tergugat menolak tegas dan keras dalil **angka 4** gugatan *a quo* Penggugat, yang menyebutkan:

"Pemohon dan TERGUGAT memiliki usaha kerjasama dalam dalam bidang perawatan Gedung olah raga, taman serta jalan yang terletak di Kabupaten Mojokerto, Kecamatan Trawas, Desa Trawas, yang setempat dikenal sebagai jalan JOLOTUNDO. Adapun pembagian hak kepemilikan atas tanah-tanah dan bangunan Gedung olah raga, taman serta jalan Dst"

Dalil gugatan *a quo* Penggugat tersebut, kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) patut untuk ditolak, **fakta hukum yang benar** Penggugat dan Tergugat bersama-sama dengan sdr. Ong Pie Dhong, sdr. Dojo Puwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto, sdr. Yohanes Wilyanto dan Tuan Johannes Tedjo, mempunyai di Desa Trawas Mojokerto kavling tanah untuk didirikan bangunan vila dan dikenalkan dengan Komplek Villa Thomas, mempunyai fasilitas gedung olah raga, taman dan jalan. Untuk merawat fasilitas pemilik kavling tersebut, maka dibuatkan perjanjian kerja sama yang isinya memuat kewajiban dan hak masing pemilik/penghuni kavling, jadi pemilik/penghuni kavling **tidak memiliki usaha kerja sama** yang dimaksud dalil gugatan Penggugat tersebut. Bentuk dan isi perjanjian



kerja sama tersebut, mengikat subyek hukum orang yang memiliki hak katas masing-masing kavling, untuk tunduk dan patuh atas isi perjanjian *a quo*. Untuk menjalan perawatan fasilitas Villa Thomas tersebut, Penggugat **sengaja menghilangkan fakta hukum** terkait kewajiban pembayaran iuran perawatan fasilitas villa Thomas berupa Gedung olah raga, taman, jalan dan kebersihan;

6. Bahwa, Tergugat **membenarkan** dalil *posita* **angka, 5 angka 6 dan angka 7** gugatan *a quo* Penggugat, **sesuai dengan fakta hukumnya**, yang perlu ditambahkan kepada Tergugat untuk pembagian hasil penjualan tanah dan bangunan gedung olah raga *aquo* (sesuai **pasal 3** Akta Nomor: 06 tentang Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 Mei 2004) yang sebelum dibagi kepada masing-masing pemilik/penghuni kavling terlebih dahulu diperhitungkan dengan kewajiban yang belum dibayar, sebagaimana dimaksud ketentuan bunyi **pasal 2** Akta Nomor: 06 tentang Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 Mei 2004 yang berbunyi:

- (1) *Perjanjian kerja sama ini diadakan untuk perawatan gedung olah raga, taman serta jalan, baik untuk perawatan kebersihan, perbaikan dan lain-lain serta pelaksanaannya para penghadap ("para penghadap" untuk selanjutnya dapat disebut juga dengan kata-kata "para anggota") diwajibkan untuk membayar iuran setiap bulan yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh para pihak;*
- (2) *Bilamana anggota yang tidak membayar iuran bulan, hal tersebut akan diperhitungkan kelak dengan hak bagian kepemilikannya atas gedung olah raga dan taman tersebut, jika gedung olah raga dan taman tersebut dijual.*

Dari bantahan dan penjelasan Tergugat fakta hukum terbukti: **Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi dan/atau perbuatan melawan hukum;**

7. Bahwa, Tergugat menolak tegas dan keras dalil *posita* **angka 8** dalam gugatan *a quo* Penggugat, yang menyebutkan: "*para pihak telah menandatangani AIB dihadapan Ibu Wati yang mengaku sebagai Notaris pada tanggal 9 September 2021 di alamat Jl. Sukomanunggal No.17 Surabaya*".

Dalil Penggugat tersebut, kabur dan tidak jelas, **mengingat** Penggugat tidak menyebutkan **siapa para pihak tersebut**, dalam perkara *a quo* para pihak hanya ada Penggugat dan Tergugat, yang mana Tergugat bersama-sama Penggugat **tidak pernah melakukan tanda tangan** di



alamat Jalan Sukomanunggal Nomor: 17, Surabaya. Alamat tempat penandatanganan Akta Jual Beli dimaksud Penggugat adalah rumah Tergugat, sedangkan obyek jual beli terletak di Mojosari, Kabupaten Mojokerto. Dalil gugatan *a quo* Penggugat tersebut dalil yang dikarang, yang **fakta hukumnya**: karena situasi dan kondisi pandemi *corona-19* Penggugat mengatur sendiri pihak-pihak yang hendak menandatangani akta jual beli baik waktu dan tempat, berkomunikasi dengan seseorang bernama Ibu Wati dari kantor Notaris PPAT: **Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.** memohon dengan sangat, agar pelaksanaan pendatangan Akta Jual Beli dapat dilakukan di Surabaya, fakta hukum tersebut, ***yang dapat menjelaskan adalah Penggugat sendiri dengan menghadirkan Ibu Wati yang dimaksud sebagai fakta hukum***;

8. Bahwa, Tergugat menolak tegas dan keras dalil posita **angka 9** dalam gugatan *a quo* Penggugat, yang menyebutkan: "... **setelah menunggu kira-kira 2 minggu** masih belum dilakukan pembayaran, maka para pihak melakukan komplan terhadap ALI MOCHAMMAD SANTOSO. Akhirnya barulah pihak pembeli melakukan pembayaran ... dst.". Dalil tersebut, sengaja dibuat-buat oleh Penggugat yang seharusnya Penggugat termasuk para pihak pemilik kavling sudah mengetahui mengetahui dan menyadari **jedah waktu** pembayaran tidak sampai 2 (dua) minggu, dikarenakan terlebih dahulu menyelesaikan perhitungan beban pajak dan **perhitungan pemotongan** pembayaran kekurangan pembayaran kewajiban iuran masing-masing penghuni/pemilik kavling, serta tunggkan pembayaran perbaikan fasilitas gedung olah raga yang rusak dan lainnya sebagaimana kewajiban pembayaran iuran yang dimaksud dalam tertuang dalam **pasal 2** Akta Nomor: 06 tentang Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 Mei 2004 dan yang sebelumnya permintaan Penggugat **agar tidak memotong hasil penjualan tanah taman terlebih dahulu** untuk membayar kekurangan/hutang kewajiban tersebut, dihadapan pembeli tanaha taman, pemilik/pengguna kavling dan notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H. Setelah dilakukan perhitungan kekurangan/hutang pembayaran iuran masing-masing penghuni/pemilik kavling, Penggugat melakukan pembayaran yang besarnya sesuai dengan pemotongan yang dilakukan sebagaimana dalil **angka 10** dan **angka 11** gugatan *a quo* Penggugat yang besarnya pembagian sesuai dengan **pasal 3** Akta Nomor: 06 tentang Perjanjian Kerja Sama tanggal 4 Mei 2004;



9. Bahwa, Tergugat menolak tegas dan keras dalil posita **angka 12** dalam gugatan *a quo* Penggugat, **fakta hukumnya**: tidak ada protes para pemegang hak akan tetapi Penggugat **hanya** menyampaikan surat permohonan penghentian proses AJB kepada Notaris PPAT Yuyun Renawati, S.H., M.Kn. Notaris PPAT di Kabupaten Mojokari. Surat Permohonan yang dimaksud Penggugat tersebut, tidak ditindak lanjuti oleh Penggugat atau pihak-pihak yang memohon penghentian dengan mengajukan gugatan di pengadilan, akta apapun yang dibuat di hadapan pejabat umum, notaris atau PPAT merupakan akta yang sah karena mencatat peristiwa hukum, dan yang dapat menunda dan membatalkan akta tersebut hanya kewenangan pengadilan, **bukan kewenangan Penggugat**;

10. Bahwa, Tergugat menolak tegas dan keras dalil posita **angka 13** dalam gugatan *a quo* Penggugat, setelah mengetahui adanya surat Penggugat tersebut, Tergugat bersama-sama sdr. Dojo Purwo Wisanto juga sebagai pihak pembeli gedung olah raga klarifikasi kepada Notaris PPAT: **Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.** dengan menyampaikan bukti dan alasan pemotongan yang telah disepakati dan sebagaimana yang dijelaskan Tergugat di atas, serta menyampaikan foto copy salinan akta perjanjian kerja sama Nomor: 06 tertanggal 04 Mei 2004 yang dibuat dihadapan **Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H.**, Notaris di Surabaya jo. Perjanjian kerjasama akta Nomor: 27 tanggal 10 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Ny. Mutia Haryani, S.H. Notaris di Surabaya;

Dari penjelasan tersebut, Notaris PPAT memberikan saran agar permasalahan diselesaikan internal penghuni/pemilik kavling, dan Notaris PPAT tidak mempunyai wewenang menyelesaikan perkara internal tersebut, karena hanya mempunyai wewenang sebagai mencatat membuat akta autentik yang sudah jalan;

Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan: “... *justru melakukan perbuatan tidak menyenangkan dengan kata-kata intimidasi terhadap para penggugat, bahkan istri-istri penggugat turut serta diteror dengan kata-kata yang mengintimidasi agar diiklaskan saja*”. Terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat menolak keras, karena tidak pernah melakukan perbuatan yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat, maka sudah seharusnya istri Penggugat dan Istri pemilik/penghuni kavling melapor kepada yang berwajib, Tergugat bila benar telah melakukan perbuatan intimidasi yang dimaksud Penggugat dan tidak



seharusnya Penggugat **hanya membuat fitnah** yang dituangkan dalam gugatan *a quo* perkara ini. Dalil fitnah yang disampaikan Penggugat merupakan dalil yang patut ditolak untuk tidak dipertimbangkan hukumnya;

11. Bahwa, Tergugat sebagai salah satu pembeli gedung olah raga tersebut yang bertikat baik dan untuk meneguhkan haknya, Tergugat membenarkan dalil **angka 14** dalam gugatan *a quo* Penggugat. Upaya Tergugat tersebut secara hukum **sah** dan **dibenar**, Penggugat bersama-sama sdr. Ong Pie Dhong, sdr. Johannes Tedjo, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto mebuat surat penghentian proses AJB dan **tidak mengembalikan uang** yang telah diterimanya kepada Tergugat selaku pembeli tanah dan bangunan gedung olah raga di atasnya. Akibat perbuatan tersebut, menurut Tergugat dapat diduga merupakan tindak pidana penipuan dan/atau penipuan yang sengaja menghindari menyelesaikan kewajiban sebagai anggota pemilik/penghuni kavling di lingkungan villa Thomas, Upaya hukum Tergugat melaporkan diri Penggugat sah dibenarkan oleh hukum terbukti Tergugat **tidak melakukan perbuatan main hakim sendiri** terhadap diri Penggugat. Dengan demikian bukti P14, P15, P16 yang disampaikan Penggugat dalam dalil gugatannya, merupakan bukti yang dibenarkan apa yang dilakukan penyidik dalam proses pemeriksaan **permintaan keterangan** terhadap diri Penggugat selaku saksi atau **bukan** Terlapor ataupun Tersangka;

12. Bahwa, Tergugat membenarkan dalil **angka 15** dalam gugatan *a quo* Penggugat, akan tetapi upaya Tergugat melaporkan tindak pidana yang dilakukan Penggugat tetap akan dilanjutkan dengan memperhatikan kaidah-kaidah hukum materiil pidana dan hukum formil pidana, sehingga apa yang dilakukan Tergugat merupakan upaya hukum **yang sah** dan **dibenarkan**. Tidak benar dalam proses penyidikan laporan Tergugat di Polda Jatim telah diterbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (SP3), fakta yang disampaikan Penggugat ke mana mana perlu dibuktikan kebenarannya, **mengingat** dalam proses pemeriksaan belum ada SPDP maupun belum terdapat fakta hukum Penggugat ditetapkan Tersangka. Oleh karena itu, apabila benar sudah diterbitkan SP3 oleh Polda Jatim menghentikan perkara, maka sudah barang pasti Tergugat melalui Kuasa Hukumnya akan mengajukan praperadilan, guna membuka dan melakukan penyidikan kembali terhadap diri Penggugat



atas laporan Tergugat, sebagaimana bukti P17 yang disampaikan Pwnggugat dalam dalilnya;

13. Bahwa, Tergugat menolak keras dan tegas dalil **angka 16, angka 17, angka 18 dan angka 19** dalam gugatan *a quo* Penggugat, mengingat dalil yang disampaikan Penggugat adalah dalil yang sengaja dibuat-buat dengan mendramatisir suatu keadaan yang tidak benar, terkait upaya hukum yang sah dilakukan oleh Tergugat atas perbuatan Penggugat yang memprovokasi penghuni/pemilik lahan lainnya. Dalil *posita* yang disampaikan Penggugat tersebut, sangat **kontradiksi** dan tidak **konsisten** dengan *petitum* **angka 4** yang dimohonkan dalam perkara gugatan *a quo*, yang dimohonkan untuk menghukum Tergugat membayar kerugian bukan hanya untuk Penggugat saja akan tetapi untuk sdr. Ong Pie Dong dan sdr. Johannes Tedjo, **yang mana kerugian sdr. Ong Pie Dong dan sdr. Johannes Tedjo tidak diuraikan dalam posita gugatan a quo Penggugat**;

Bahwa, tindakan pelaporan Tergugat kepada Penggugat **bukan** merupakan tindakan Tergugat yang tidak memiliki etiket baik dalam dunia bisnis, yang sudah dibantahkan Tergugat dalam dalil di atas karena antara Tergugat dengan Penggugat tidak mempunyai hubungan bisnis. Tergugat yang membuat laporan polisi atas perbuatan Penggugat **yang dinyatakan tidak ditemukan peristiwa pidana**, masih dalam **tahapan pelidikan**, bukan **penyidikan**. Upaya mengangkat kembali atas perbuatan dugaan pidana yang dilakukan oleh Penggugat **tetap** dapat dilakukan Tergugat atau sdr. Dojo Purwo Wisanto yang juga selaku pembeli yang **merasa diduga ditipu** karena uang pembayaran pembelian tanah dan gedung olah raga di atasnya yang diterima oleh Penggugat diduga **digelapkan**;

Penggugat menolak keras dan tegas terhadap dalil gugatan *a quo* Penggugat yang merincikan kerugian untuk diri sendiri (Penggugat), sdr. Ong Pie Dong dan sdr. Johannes Tedjo. Permintaan ganti rugi materiil dan immaterial oleh Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak dapat dipertanggung jawabkan, dengan alasan sebagai berikut:

- 13.1. Permintaan ganti rugi materiil maupun immaterial dalam gugatan *a quo* dihitung secara tidak wajar, tidak jelas dan tidak masuk akal;
- 13.2. Yang dimohonkan ganti kerugian Penggugat hanya sdr. Ong Pie Dong dan sdr. Johannes Tedjo yang **bukan sebagai Pihak Penggugat**, demikian pula pemilik/penghuni lainnya, yakni sdr.



Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto, sdr. Yohanes Wilyanto tidak merasa dirugikan oleh Tergugat, dengan demikian kabur gugatan Penggugat;

13.3. Dalil Penggugat yang memohonkan kerugian immaterial hanya untuk dirinya sendiri, tidak konsisten dengan dalilnya yang memohonkan kerugian materiil untuk sdr. Ong Pie Dong dan sdr. Johannes Tedjo.

14. Bahwa, Tergugat menolak keras dan tegas dalil **angka 20** dalam gugatan *a quo* Penggugat, **mengingat** permohonan meletakkan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai dengan prosedur dan tata cara menyampaikan permohonan sita jaminan (*counsenvatoir beslaq*)), apalagi Penggugat tidak menyampaikan dalam *petitum* gugatan *a quo* dalam perkara ini.

15. Bahwa, demikian bantahan dan tanggapan Tergugat, maka sangat diharapkan Tergugat melalui kuasa hukumnya agar nantinya Penggugat menyampaikan tanggapan dalam Repliknya secara professional sesuai fakta hukumnya dan dibuktikan dalam pembuktian (surat dan saksi) yang akan menjadikan fakta hukum yang benar, bukan suatu dalil cerita yang dibuat-buat dan di dipaksakan untuk dituangkan dalam gugatan *a quo*.

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa, selanjutnya dalam rekonvensi, Tergugat dalam Konvensi disebut **Penggugat Rekonvensi** dan Penggugat dalam Konvensi disebut **Tergugat Rekonvensi**;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Penggugat Rekonvensi, yakni eksepsi maupun pokok perkara tersebut di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam gugatan-balik (*rekonvensi*) ini dan terulang kembali dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa, **Penggugat Rekonvensi** kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, mohon agar gugatan-balik (*rekonvensi*) dipertimbangkan dan diputus secara adil dan berkepastian hukum, **walaupun** eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diterima ataupun Gugatan Penggugat Konvesi/ Tergugat Rekonvensi ditolak atau setidaknya tidak terima;
4. Bahwa, berawal dari Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi bersama Tuan Ong Pie Dhong, sdr. Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto, sdr. Yohanes



Wilyanto dan sdr. Johannes Tedjo berencana untuk membeli lahan di wilayah Trasa, Mojosari, Mojokerto yang akan digunakan villa dan didirikan gedung olah raga bulu tangkis yang waktu itu gencarnya olah raga bulu tangkis piala Thomas;

5. Bahwa, untuk mengelola, merawat dan menjaga fasilitas villa berupa: gedung olah raga, taman dan jalan, maka Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi bersama Tuan Ong Pie Dhong, sdr. Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siauw Wandy Mulya Susanto, sdr. Yohanes Wilyanto dan sdr. Johannes Tedjo telah membentuk perkumpulan atau paguyuban pemilik kavling yang pertama-tama dituangkan dalam akta Nomor: 27, tanggal 10 Juni 1998, tentang Perjanjian Kerja Sama dibuat dihadapan **Ny. Mutia Haryani, S.H.** dan pada tanggal tahun 2004, akta tersebut diperbarui dengan akta Nomor: 06, Tanggal 4 Mei 2004 tentang Pembaharuan Perjanjian Kerja Sama; Berdasarkan kedua akta tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvesi dalam perkumpulan ditunjuk sebagai **bendahara**;
6. Bahwa, Penggugat Rekonvensi bersama-sama pemilik/penghuni kavling membuat perjanjian tersebut dengan maksud dan tujuan, agar dapat melakukan perawatan dan pemeliharaan fasilitas/sarana umum di lingkungan villa Thomas yang meliputi: gedung olah raga, taman dan jalan. Secara tegas telah dituangkan dalam ketentuan **pasal 2 ayat (1)** akta Nomor: 06, Tanggal 4 Mei 2004 tentang Pembaharuan Perjanjian Kerja Sama, menerangkan:
Perjanjian kerja sama ini diadakan untuk perawatan gedung olah raga, taman serta jalan, baik untuk perawatan kebersihan, perbaikan dan lain-lain serta pelaksanaannya para penghadap ("para penghadap" untuk selanjutnya dapat disebut juga dengan kata-kata "para anggota") diwajibkan untuk membayar iuran setiap bulan yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh para pihak;
7. Bahwa, dalam pelaksanaan perawatan fasilitas/saran umum di lingkungan villa Thomas tersebut, akan diangkat pegawai/penjaga di kompleks villa Thomas tersebut dan segala biaya operasional perawatan dan perbaikan fasilitas/sarana di kompleks villa akan diambilkan dari iuran bulanan dari pemilik/penghuni kavling;
8. Bahwa, dalam akta kerja sama tersebut juga mengatur tentang hak pembagian atas kepemilikan fasilitas/sarana tersebut berdasarkan perhitungan yang telah ditetapkan dalam Akta Kerja Sama *a quo*, yakni:



pasal 3 akta Nomor: 06, Tanggal 4 Mei 2004 tentang Pembaharuan Perjanjian Kerja Sama, yang mengatur sebagai berikut:

Adapun pembagian hak kepemilikan atas tanah-tanah hak dan bangunan gedung olah raga, taman serta jalan, sebagai berikut:

- *Penghadap Tuan Ali Mochammad Santoso 3/10 (tiga persepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan Antonius Jusuf 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan Ong Pie Dhong 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan Dojo Purwo Wisanto 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan Ali Budijanto Ongkowidjojo 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan SiauW Wandy Mulya Susanto 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan Yohanes Willyanto 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
 - *Penghadap Tuan Johannes Tedjo 1/10 (sepersepuluh) bagian;*
9. Bahwa, penetapan pembagian atas kepemilikan fasilitas/sarana gedung olah raga, taman dan jalan didasarkan penghitungan seluruh jumlah kavling (10 kavling) dan dibagi ke masing-masing pemilik/penghuni kavling sesuai jumlah kepemilikan kavlingnya. Dengan demikian, apabila fasilitas/sarana villa Thomas dijual, khususnya taman ataupun gedung olah raga, maka hasil penjualan akan dibagi sesuai dengan ketentuan **pasal 3** akta Nomor: 06, Tanggal 4 Mei 2004 tentang Pembaharuan Perjanjian Kerja Sama tersebut;
10. Bahwa, pemilik kavling sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo dan sdr. SiauW Wandy Mulya Susanto **telah dijual** kepada sdr. Dojo Purwo Wisanto, dan pemilik kavling sdr. Johannes Tedjo **telah dijual** kepada **AKBP Mualimin**, Kesepakatan yang tidak tertulis, apabila pemilik/penghuni kavling hendak menjual kavlingnya akan ditawarkan terlebih dahulu kepada pemilik/kavling, apabila pemilik kavling tidak ada yang berminat akan penjualan kavling tersebut, maka dapat ditawarkan kepada pihak di luar pemilik/penghuni kavling. Untuk sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo dan sdr. SiauW Wandy Mulya Susanto sudah benar ditawarkan dan dibeli oleh sdr. Dojo Purwo Wisanto. Untuk pemilik kavling sdr. Johannes Tedjo maupun Tanah taman telah dijual kepada orang luar dan terlebih dahulu tidak ditawarkan kepada penghuni/pemilik kavling lainnya. Hal tersebut dikarenakan, agar bisa mengatur dan mengondisikan kepemilikan/penjualan tanah taman maupun gedung olah raga dapat



diserahkan kepada pemilik/penghuni kavling lainnya. Dengan ditawarkan dan dijual kepada pihak luar, akan menimbulkan masalah baru, berkenaan dengan hak atas tanah taman dan gedung olah raga telah berpindah kepada pemilik kavling baru;

11. Bahwa, pada sekitar tahun 2022 para pemilik/penghuni kavling berkehendak untuk melakukan penjualan tanah taman dan gedung, yang mana hasilnya dapat segera dibagi dan dimanfaatkan pemilik/penghuni kavling. Penjualan tanah taman dan kavling dan tanah dan bangunan gedung olah raga di atasnya telah terlaksana, yang masing-masing sebagai berikut:

- a. Tanah taman telah laku dijual kepada pembeli di luar pemilik kavling; dan
- b. Tanah dan bangunan gedung olah raga telah laku dan dijual kepada Penggugat Rekonvensi dan Sdr. Dojo Purwo Wisanto;

12. Bahwa, sesuai dengan ketentuan **pasal 2 ayat (2)** akta Nomor: 06, Tanggal Mei 2004 tentang Pembaharuan Perjanjian Kerja Sama, yang menyebutkan: "*bilamana ada anggota yang tidak membayar iuran bulanan, hal tersebut akan diperhitungkan kelak dengan hak bagian kepemilikan atas gedung olah raga dan taman tersebut, jika gedung olah raga dan taman tersebut terjual*". Berdasarkan hal tersebut, dan oleh karena tanah taman laku terjual lebih dahulu, maka Penggugat Rekonvensi hendak melakukan pembagian setelah dipotong uang iuran yang belum atau tidak dibayar oleh pemilik/penghuni kavling perhitungan Tergugat pada tanggal dengan adanya peristiwa hukum tersebut, Penggugat dalam Rekonvensi maupun Tergugat dalam Rekonvensi terkait untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang telah disepakati. Apabila Penggugat dalam Rekonvensi ataupun Tergugat dalam Rekonvensi tidak melaksanakan, Tergugat Rekonvensi secara sengaja dan melawan hukum memprovokasi pemilik/penghuni kavling agar menolak perhitungan pemotongan penjualan gedung olah raga untuk membayar tunggakan pembayaran iuran bulanan tersebut. Fakta hukum secara nyata Tergugat Rekonvensi bersama-sama sebagai pemilik kavling diajak nandatangani surat penghentian jual beli tanah dan gedung olah raga di atasnya, sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi dan (sdr. Dojo Purwo Wisanto) yang telah mengeluarkan uang pembayaran masing-masing sejumlah Rp. 800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*);



13. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang sengaja dan melawan hukum tersebut dalam dalil Rekonvensi ini, maka Tergugat Rekonvensi dapat dinyatakan/dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)

14. Bahwa, atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi menderita **Kerugian Materiil** dan **Kerugian Immateriil**, sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi, akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi menghentikan proses jual beli kerugian sebesar Rp. 800.000.000,- (*delapan ratus juta rupiah*) yang dikeluarkan sejak september 2021 yang diterima oleh Tergugat Rekonvensi bersama-sama sdr. Ong Pie Dhong, sdr. Dojo Purwo Wisanto, sdr. Ali Budijanto Ongkowidjojo, sdr. Siau Wandy Mulya Susanto sdr. Tuan Yohanes Wiliyanto dan Sdr. Johannes Tedjo;
Apabila uang tersebut digunakan usaha oleh Penggugat Rekonvensi akan memperoleh keuntungan sebesar Rp. 800.000.000,- x 2,5% = Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) tiap bulannya, terhitung sejak tanggal 14 September 2021 sampai sekarang bulan Maret 2024 = Rp. 20.000.000,- X 31 bulan sebesar Rp. 620.000.000,- (***enam ratus dua puluh juta rupiah***);

b. Kerugian Immateriil:

Perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, jelas telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi hak Penggugat Rekonvensi selaku pembeli telah dilanggar dan menghasut para penghuni kavling lainnya, sehingga hal tersebut telah menimbulkan kekecewaan Penggugat Rekonvensi, yang mana meskipun kerugian immateriil sulit dihitung dan dinilai, namun demi memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan Rekonvensi ini kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi yang dimohonkan dalam bentuk uang sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*)**.

Untuk itu Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi, agar membayar Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp. 1.620.000.000,-** (*satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah*);

15. Bahwa, Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan provokasi terhadap pemilik/penghuni secara melawan hukum, agar tidak melakukan pembayaran iuran bulanan perawatan fasilitas kavling villa Thomas, maka Penggugat Rekonvensi memohon agar majelis hakim menghukum Tergugat Rekonvensi membayar tunggakan iuran bulan yang belum terselesaikan terhitung sejak bulan Januari 2021 sampai Desember 2023 sejumlah: Rp. 200.000,- (*dua ratus ribu rupiah*) X 24 bulan = **Rp. 4.800.000,-** (*empat juta delapan ratus ribu rupiah*) ditambah dengan perhitungan perbulannya Rp. 200.000,- (*dua ratus ribu rupiah*) **sejak Januari 2024** sampai **bulan di mana putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap**;

16. bahwa, oleh karena gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi memiliki dasar hukum yang kuat, dan guna mengantisipasi apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak segera melaksanakan putusan ini, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsoom*) sejumlah **Rp. 2.000.000** (*dua juta rupiah*) perhari kepada Penggugat sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa, agar gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dipenuhi dan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka bersamaan dengan penyampaian Jawaban Pertama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan sita jaminan (*counsenvaotoir beslag*) atas obyek berupa: "*atas sebidang tanah kavling terletak di kompleks Villa Thomas, Desa Trawas, kecamatan Trawas, Kabupaten Mojokerto, atas nama Antonius Jusuf dan tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Sukomanunggal Nomor: 64,, Kota Surabaya*".

Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar menetapkan dalam putusan: menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*counsenvaotoir beslag*) atas obyek berupa:

- a. sebidang tanah kavling terletak di kompleks Villa Thomas, Desa Trawas, kecamatan Trawas, Kabupaten Mojokerto, nama Antonius Jusuf;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. **"tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Sukomanunggal Nomor: 64, Kota Surabaya"** beserta isinya berupa barang-barang bergerak yang diletakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya.

Berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini, agar sudilah kiranya menjatuhkan **PUTUSAN**:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan *a quo* Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena kopetensi relatif;
3. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak dan tidak dapat dikabulkan.

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Menolak dan/atau tidak menerima gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Balik (*Rekonvensi*) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga peletakan sita jaminan (*counsenvatoir belaq*) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Surabaya, yaitu:
 - a. sebidang tanah kavling terletak di komplek Villa Thomas, Desa Trawas, kecamatan Trawas, Kabupaten Mojokerto, nama Antonius Jusuf;
 - b. **"tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Sukomanunggal Nomor: 64, Kota Surabaya"** beserta isinya berupa barang-barang bergerak;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan pemilik kavling di Villa Thomas, isi Akta Nomor: 06 tanggal 4 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Jusuf

Halaman 26 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Patrianto Tjahjono, S.H. Notaris di Surabaya jo. Akta Nomor: 27 tanggal 10 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Ny. Mutia Haryani, S.H. Notaris di Surabaya;

4. Menyatakan **sah transaksi peralihan / transaksi jual beli** tanah dan bangunan gedung olah raga yang terletak di Desa Trawas, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto yang dibuat dihadapan Yuyun Renawati, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojosari/Mojokerto;
5. Menyatakan **sah dan benar perhitungan pemotongan** tunggakan uang pembayaran iuran pemeliharaan dan penjagaan fasilitas villa Thomas diambil/dipotong dari pembayaran tanah dan gedung olah raga yang terletak di atasnya;
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti **kerugian materiil** maupun **kerugian immateriil** sebesar **Rp. 1.620.000.000,- (satu milyar enam ratus dua puluh juta rupiah)**;; yang akan dibayarkan terhitung sejak 7 (tujuh) hari setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar tunggakan kewajiban iuran perawatan fasilitas kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhitung bulan Januari 2021 sampai Desember 2023 terhitung Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) X 24 bulan = **Rp. 4.800.000,- (empat juta delapan ratus ribu rupiah)** ditambah dengan perhitungan perbulannya Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) **sejak Januari 2024 sampai bulan di mana putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap**
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sejumlah Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) perhari kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi memohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 05 Juni 2024 dan selanjutnya Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 12 Juni 2024 serta Penggugat mengajukan Tanggapan atas Duplik dari Tergugat tertanggal 10 Juli 2024;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil tentang eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) tersebut, Penggugat mengajukan bukti awal berupa:

1. Bukti awal P – 1 : Perjanjian Kerjasama Nomor 06 tertanggal 04 Mei 2004 oleh Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H.;
2. Bukti awal P – 2 : Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578272604550001 atas nama Ali Mochammad Santoso tertanggal 28 April 2012;
3. Bukti awal P – 3 : Surat Kuasa untuk Melakukan Gugatan;
4. Bukti awal P – 4 : Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 35780607100470002 atas nama Ong Pie Dhong tertanggal 07 Juli 2024;
5. Bukti awal P – 5 : Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578201510640002 atas nama Johannes Tedjo tertanggal 30 April 2012;
6. Bukti awal P – 6 : Sertifikat Hak Milik Nomor 467 Desa Trawas Kecamatan Trawas Kabupaten Mojokerto Jawa Timur;
7. Bukti awal P – 7 : Akta Jual Beli Nomor 280/2021 PPAT Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti awal tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti awal P – 1, P – 2, P – 4, P – 5, P – 6 dan P – 7 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil tentang eksepsi kewenangan mengadili (kompetensi absolut) tersebut, Tergugat juga telah mengajukan bukti awal berupa:

1. Bukti awal T – 1 : Sertifikat Hak Milik Nomor 467 Desa Trawas, Surat Ukur tanggal 06 Februari 1998, luas 576 m2 atas nama Budi Wijaya;



2. Bukti awal T – 2 : Akta Jual Beli Nomor 280/2021 tanggal 14 September 2021 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.;

3. Bukti awal T – 3 : Surat Nomor 01/09/2021 perihal : Penghentian Proses AJB Gor Trawas;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti awal tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat buktinya yaitu sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tanggal 4 Mei 2004 Notaris Jusuf Patrianto Tjahjono, S.H.;
2. Bukti P – 2 : Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578272604550001 atas nama Ali Mochammad Santoso tanggal 28 April 2012;
3. Bukti P – 3 : Surat Kuasa dengan Pemberi Kuasa atas nama Johannes Tedjo dan Ong Pie Dhong, yang telah diterima oleh Antonius Jusuf tanggal 5 Desember 2023;
4. Bukti P – 4 : Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578060710470002 atas nama Ong Pie Dhong tanggal 7 Juli 2012;
5. Bukti P – 5 : Kartu Tanda Penduduk Nomor NIK 3578201510640002 atas nama Johannes Tedjo tanggal 30 April 2012;
6. Bukti P – 6 : Sertifikat Hak Milik Nomor 467;
7. Bukti P – 7 : Akta Jual Beli Nomor 280/2021;
8. Bukti P – 8 : Bukti percakapan para pihak tentang persetujuan harga jual beli;
9. Bukti P – 9 : Bukti foto penandatanganan AJB di depan Ibu Wati dan percakapan pengenalan Ibu Wati;
10. Bukti P – 10 : Bukti pembayaran atas nama Antonius Jusuf;
11. Bukti P – 11 : Bukti pembayaran atas nama Ong Pie Dhong;
12. Bukti P – 12 : Bukti pembayaran atas nama Johannes Tedjo;
13. Bukti P – 13 : Surat Penghentian AJB dari para pihak;
14. Bukti P – 14 : Surat Permintaan Keterangan Nomor K/250/II/RES.1.11/2022/Ditreskrimum Polda Jatim;
15. Bukti P – 15 : Surat Permintaan Keterangan Nomor K/1465/IX/RES.1.11/2022/Ditreskrimum Polda Jatim;
16. Bukti P – 16 : Surat Permintaan Keterangan Nomor K/251/II/RES.1.11/2022/Ditreskrimum Polda Jatim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti P – 17 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan ke-4 Nomor B/2582/SP2HP-4/XI/RES.1.11/2022/Ditreskrimum Polda Jatim;
18. Bukti P – 18 : Bukti percakapan lewat whatsapp;
19. Bukti P – 19 : Bukti percakapan lewat whatsapp (Laporan Kas 2021 Gor Trawas);
20. Bukti P – 20 : Bukti percakapan lewat whatsapp (Laporan Biaya Renovasi Gor Trawas 2020);
21. Bukti P – 21 : Percakapan whatsapp didalam grup Villa Thomas yang menerangkan bahwa ada pihak luar yang berminat membeli senilai Rp850.000.000,00;
22. Bukti P – 22 : Undangan rapat grup Villa Thomas tanggal 25 Mei 2021 oleh bendara (Ali Mochammad Santoso);
23. Bukti P – 23 : Surat Klarifikasi terhadap Kuasa Hukum Ali Mochammad Santoso oleh Antonius Jusuf, Ong Pie Dhong, Ali Budiyo, Ongkowidjojo, Siau Wandy WS, Johannes Tedjo;
24. Bukti P – 24 : Surat perbuatan wanprestasi dalam jual beli dengan Ali Mochammad Santoso Cs dengan Antonius Jusuf dkk;
25. Bukti P – 25 : Surat Klarifikasi dan teguran Nomor 92/SK.02-PDT/TS/X/SBY.2021;
26. Bukti P – 26 : Surat tanggapan dan teguran terakhir Nomor 96/SK.02-PDT/TS/X/SBY.2021;
27. Bukti P – 27 : Surat permohonan lunaskan terlebih dahulu sebelum akta jual beli dan penangguhan AJB tanah SHM nomor 467;
28. Bukti P – 28 : Surat permohonan kedua kalinya agar lunaskan terlebih dahulu harga jual beli tanah SHM Nomor 467;
29. Bukti P – 29 : Surat permohonan ketiga kalinya agar lunaskan terlebih dahulu harga jual beli tanah SHM Nomor 467;

Bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan sesuai aslinya, kecuali bukti P – 1, P – 2, P – 3, P – 4, P – 5, P – 6, P – 7, P – 8, P – 9, P – 10, P – 11, P – 12, P – 13, P – 15, P – 16, P – 18, P – 19, P – 20, P – 21, P – 22, P – 23, P – 24, P – 25, P – 26, P – 27, P – 28, P – 29 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan Saksi yang bernama **Moh. Salim**, yang telah memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak tahu pemeriksaan persidangan ini, tentang perkara apa;

Halaman 30 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya mengetahui 4 (empat) – 5 (lima) kali mengantar Penggugat ke Polda Jatim, untuk diperiksa;
- Bahwa saksi pada saat mengantar Penggugat, hanya menunggu di parkiran;
- Bahwa saksi tidak tahu pemeriksaan pidana apa dan tidak tahu alasan Polda Jatim memeriksa Penggugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita kepada saksi;
- Bahwa saksi untuk pertama kali mengantar Penggugat diperiksa dari pagi sampai malam, dan selanjutnya mengantar hanya sebentar saja;
- Bahwa dipemeriksaan pertama keluarga pernah menyusul untuk mengantar makanan Penggugat;
- Bahwa saksi hanya sebatas mengantar saja;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang melapor dan siapa saja yang dilaporkan;
- Bahwa saksi awalnya tidak tahu Penggugat punya kavling tanah di Trawas, bary-baru saja tahu;
- Bahwa saksi adalah Karyawan Penggugat dan menerima gaji dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan surat-surat buktinya, yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Akta Nomor 27 tentang Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Ny. Mutia Haryani, S.H., Notaris di Surabaya;
2. Bukti T – 2 : Akta Nomor 29 tentang Kuasa tanggal 10 Juni 1998 yang dibuat dihadapan Ny. Mutia Haryani, S.H., Notaris di Surabaya;
3. Bukti T – 3 : Akta Nomor 6 tentang Pembaharuan Kerja sama tanggal 4 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Jusuf Patiriono Tjahjono, S.H., Notaris di Surabaya;
4. Bukti T – 4 : Akta Nomor 720/L/2004 tentang Pernyataan dan Perjanjian tanggal 4 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Jusuf Patiriono Tjahjono, S.H., Notaris di Surabaya;
5. Bukti T – 5 : Akta Nomor 8 tentang Kuasa tanggal 4 Mei 2004 yang dibuat dihadapan Jusuf Patiriono Tjahjono, S.H., Notaris di Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T – 6 : Sertifikat Hak Milik Nomor 460 Desa Trawas, Surat Ukur tanggal 6 Februari 1998 Nomor 14/1998 luas 429 m2 atas nama Yohanes Willyanto;
7. Bukti T – 7 : Sertifikat Hak Milik Nomor 467 Desa Trawas Surat Ukur tanggal 6 Februari 1998 Nomor 21 luar 576 m2 atas nama Budi Wijaya;
8. Bukti T – 8 : Akta Nomor 16 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Februari 2021 dibuat dihadapan Jusuf Patriono Tjahjono, S.H., Notaris di Surabaya ;
9. Bukti T – 9 : Akta Jual Beli Nomor 280/2021 tanggal 14 September 2021 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.;
10. Bukti T – 10 : Rekening Giro Bank Central Asia Nomor 256628686 atas nama Ali Mochammad Santoso UD Taurus;
11. Bukti T – 11 : Rekening Giro Bank Central Asia Nomor 25601312119 atas nama Ali Mochammad Santoso;
12. Bukti T – 12 : Rekapitan Biaya Renovasi GOR Thomas beserta Rincian Nota;
13. Bukti T – 13 : Tanda Terima Talih Asih/Pesangon Penjaga/Perawat GOR Thomas;
14. Bukti T – 14 : Surat Pengunduran diri dan siap bekerja kembali;
15. Bukti T- 15 : Surat Nomor 01/09/2021 perihal Penghentian Proses AJB Gor Trawas;
16. Bukti T – 16 : Surat Nomor 92/SK.02-PDT/TS/X/SBY.2021 tanggal 4 Oktober 2021 perihal Klarifikasi dan Tegoran;
17. Bukti T – 17 : Surat Nomor 02/X/SBY2021 tanggal 6 Oktober 2021 perihal Klarifikasi;
18. Bukti T – 18 : Surat Nomor 96/SK.02-PDT/TS/X/SBY.2021 tanggal 11 Oktober 2021;
19. Bukti T – 19 : Surat Nomor 101/SK.02-PDT/TS/X/SBY.2021 tanggal 27 Oktober 2021;
20. Bukti T – 20 : Tanda Terima Surat Nomor 101/SK.02-PDT/TS/X/SBY.2021 tanggal 27 Oktober 2021 dari Kantor Notaris Yuyun Renawati, S.H., M.Kn.;
21. Bukti T – 21 : Tanda Bukti Laport Nomor TBL/B/615.01/XI/2021/SPKT/Polda Jawa Timur tanggal 23 November 2021;

Halaman 32 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T – 22 : Surat Nomor B/2732/SP2HP/XII/Res.1.11/2021/Ditreskrimum tanggal 13 Desember 2021 perihal Pemberitahuan Penanganan Laporan Nomor LPB/453/VI/2012/SPKT;

23. Bukti T – 23 : Surat Nomor K/1113/XII/Res.1.11/2021/Ditreskrimum tanggal 15 Desember 2021 perihal Permintaan Keterangan;

24. Bukti T – 24 : Surat Nomor B/609/SP2HP-3/III/Res.1.11/2021/Ditreskrimum tanggal 18 Maret 2022 perihal Pemberitahuan Penanganan Laporan Polisi Nomor LPB/453/VI/2012/SPKT;

25. Bukti T – 25 : Surat Nomor K/1643/X/Res.1.11/2022/Ditreskrimum tanggal 31 Oktober 2022 perihal Pemberitahuan Penanganan Laporan Nomor LPB/453/VI/2012/SPKT;

26. Bukti T – 26 : Surat Nomor B/2582/SP2HP-4/XI/RES.1.11/2022/Ditreskrimum tanggal 30 November 2022 perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ke-4;

27. Bukti T – 27 : Dokumen/Arsip Undangan Rapat tanggal 25 Mei 2021;

28. Bukti T – 28 : Dokumen/Arsip penerimaan surat bukti T-27 tanggal 27 Mei 2021;

29. Bukti T – 29 : Dokumen Hasil Pembahasan Rapat yang ditanda tangani peserta rapat yang hadir;

Bukti-bukti tersebut telah dibubuhi meterai cukup dan sesuai aslinya, kecuali bukti T – 5, T – 6, T – 7, T – 8, T – 9, T – 10, T – 11, T – 15, T – 17, T – 18, T – 25, T – 27, T – 28, T – 29 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

Saksi 1, Sri Darwati Istiyani :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu proses pengurusan Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat atas tanah dan bangunan GOR di atasnya;
- Bahwa saksi mengetahui letak obyek Jual beli di Trawas, Kabupaten Mojokerto;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat sebagai Pihak Penjual demikian sekaligus juga Tergugat sebagai Penjual juga sebagai Pihak Pembeli Tergugat bersama sdr. Dojo Purwo Wisanto (saksi) juga sebagai Penjual;
- Bahwa karena obyek tanah dengan bangunan GOR tersebut, milik bersama dari Penghuni Villa, yang mana oleh pemilik sepakat dijual dan pembelinya adalah Tergugat dan Bp Dojo sekaligus juga sebagai Pemilik/Penjual;
- Bahwa saksi adalah pegawai Notaris Yuyun Renawati yang diminta oleh Notaris untuk mendatangkan AJB ke para pihak baik Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa penandatanganan AJB di Surabaya, karena permintaan para pihak, selain itu pandemic covid-19 dan bu Yuyun pada saat itu ada kegiatan;
- Bahwa saksi tidak pernah mengaku dan menyampaikan dirinya sebagai Notaris/PPAT, yang benar saksi adalah pegawai Notaris Yuyun, sebagai permintaan Penasihat Hukum Penggugat dalam persidangan untuk diperlihatkan bukti P-9: fakat hukum tidak membuktikan saksi mengaku sebagai Notaris Yuyun Renawati, akan tetapi terbukti saksi pegawai dari Notaris Yutun Renawati);
- Bahwa yang menentukan jadwal dan tempat di Surabaya untuk penantangan AJB Penggugat sendiri, sebagai komunikasi saksi dengan Penggugat (Antonius Jusuf);
- Bahwa harga tanah dan bangunan GOR sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), termasuk pajak dan biaya pengurusan;
- Bahwa biaya pengurus dan pajak, saksi lupa karena hamper 2 (dua) tahunan;
- Bahwa Tergugat dan bp. Dojo Purwo Wisanto sudah melakukan pembayaran AJB kepada Penjual tersebut, termasuk penyelesaian pajaknya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilainya yang dibayar ke masing-masing Para Penjual;
- Bahwa saksi pernah dicurhati oleh Penggugat terkait penerima hasil penjualan tidak sesuai dengan pembagian, setelah diklarifikasi ternyata diperhitungkan dengan tunggakan kewajiban pembayaran iuran para penjual;
- Bahwa Penggugat pernah diberi saran untuk mengembalikan pembagian dari hasil, tetapi Penggugat menolak karena oleh Penggugat uang tersebut dianggap DP (uang muka);

Halaman 34 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Penggugat pernah mengirim surat ke Notaris Yuyun perihal: permintaan penghentian proses AJB;
- Bahwa saksi pernah baca akta notaris jusuf, terkait kerja sama pengelolaan fasilitas, memang ada kewajiban pembayaran iuran bulanan;
- Bahwa setahu saksi proses AJB masih belum berjalan, karena menjadi kewenangan Bu Yuyun menyikapi;
- Bahwa saksi tidak mewakili kepentingan Tergugat maupun Penggugat atau pihak lainnya, karena saksi melaksanakan proses pelaksanaan AJB terhadap para pihak;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak Dojo, karena pernah menguruskan AJB tanah kavling dengan sdr. Swa Swandi dan sdr. Ali Budiarja dan tidak ada masalah;
- Bahwa untuk transaksi AJB tanah GOR oleh Pak Dojo dimintakan berhubungan dengan sdr Antonius Jusuf, karena pihak yang disepakati oleh Pemilik kavling dalam pengurusan AJB GOR;
- Bahwa selama proses AJB saksi selalu berhubungan dengan Penggugat (Antonius Jusuf), terakhir ini baik melalui kuasanya atau yang bersangkutan meminta Salinan AJB dan disarankan saksi meminta langsung kepada Notaris Yuyun;

Saksi 2, Dojo Purwo Wisanto :

- Bahwa saksi sangat kenal antara Penggugat dengan Tergugat, semuanya sudah seperti keluarga, karena mereka tergabung dalam kepemilikan kavling villa Thomas di Trawas;
- Bahwa kavling villa dimiliki oleh 8 (delapan) orang, yaitu: sdr. Ali Mochammad Santoso, sdr. Antonius jusuf, saya (Dojo Purwo Wisanto), sdr. Ong Pie Dhong, sdr. Awi (sdr. Johannes Willyanto). Sdr. Ali Budijanto, sdr. Johannes Tejo dan satu nya lupa namanya;
- Bahwa ada beberapa kavling sudah dijual oleh Pemiliknya, yaitu: Sdr. Jonannes Tedo dijual ke sdr. Mualimin dan saksi milik Sdr. Ali Budijanto dan milik Swandi telah saksi beli;
- Bahwa fasilitas / sarana di lingkungan Villa Thomas ada 2 (dua), yaitu: tanah taman dan gedung olah raga, untuk tanah taman telah dijual kepada Sdr. Kusiadi Hari dan untuk GOR saya bersama Sdr. Ali Muhammad Santoso yang beli;
- Bahwa harga pembelian GOR sebesar Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah);

Halaman 35 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jual Beli Tanah GOR tersebut dibuat dihadapan PPAT/Notaris Yuyun Renawati;
- Bahwa dalam jual beli tanah saksi juga bertindak sebagai Pihak Pembeli bersama-sama dengan Sdr. Ali Muhammad Santoso (Tergugat);
- Bahwa proses jual beli belum dapat dilanjutkan, karena ada surat penghentian dari Sdr. Antonius Jusuf (Penggugat) kepada Notaris Yuyun;
- Bahwa pengelolaan fasilitas villa Thomas telah diatur dalam perjanjian kerja sama yang dibuat oleh
- Bahwa notaris Mutia yang diperbaruhi oleh Notaris Jusuf;
- Bahwa saksi membenarkan adanya iuran bulan yang dibebankan kepada Pemilik Kavling, itu juga sudah diatur dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa iuran tersebut digunakan untuk merawat fasilitas villa Thomas;
- Bahwa apabila penghuni tidak membayar kewajiban iuran tersebut, akan dibayarkan atau diperhitungkan dengan hasil penjualan fasilitas villa;
- Bahwa untuk penjualan tanah taman, saksi tidak mengetahui apakah juga telah diperhitungkan dengan hasil penjualan tanah taman, yang menyampaikan yang tahu jelas sdr. Ali Muhammad (Tergugat);
- Bahwa untuk penjualan GOR saksi maupun pemilik kavling telah diperhitungkan dengan perolehan pembagian penjual GOR;
- Bahwa kewajiban pembayaran iuran bulanan sudah diatur dalam Perjanjian, demikian apabila ada tunggakan akan diperhitungkan dengan pembagian hasil penjualan GOR;
- Bahwa sepengetahuan saksi, rapat sudah pernah dilaksanakan tapi kebanyakan tidak hadir (yang hadir 3 orang), tapi bila tidak hadir maka dianggap menyetujui hasil putusan rapat, sesuai yang ditentukan dalam pasal 5 Perjanjian Kerja Sama;
- Bahwa pelaksanaan renovasi gedung sebelum transaksi Jal Beli GOR dilaksanakan sekitar 2 – 3 tahunan, yang biayanya dari sdr. Ali Muhammad;
- Bahwa yang menentukan harga GOR sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) adalah sdr. Antonius Jusuf, tidak ada pembeli di luar pemilik Villa Thomas yang menawarkan;
- Bahwa biaya tersebut, termasuk Pajak-pajak dan biaya pengurusan Notaris;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat dan Tergugat, dipersidangan telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 11 September 2024;

Halaman 36 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dan tercatat dalam berita acara persidangan perkara ini untuk singkatnya uraian putusan dianggap telah termuat dan dipertimbangkan sehingga menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi, yaitu sebagai berikut :

- a. Eksepsi kewenangan relatif ;
- b. Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) ;
- c. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak Penggugatnya ;
- d. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*) ;
- e. Eksepsi Gugatan Penggugat Mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagian dari eksepsi yang dinilai oleh Majelis Hakim sangat pokok dan mendasar untuk dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan eksepsi-eksepsi lainnya, yaitu eksepsi mengenai kewenangan relatif dan eksepsi Mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum ;

1. Eksepsi Kewenangan relatif ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan relatif, telah diputus dengan putusan sela pada tanggal 24 Juli 2024, dengan demikian terhadap putusan sela tersebut sudah sepatutnya menurut hukum untuk dikuatkan ;

2. Eksepsi Mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya dalam menyusun gugatan, dalil gugatan haruslah didasarkan pada satu kualifikasi perbuatan yaitu perbuatan melawan hukum atau perbuatan ingkar janji (wan prestasi), atau perbuatan yang lainnya, sedangkan untuk menggabungkan dua perbuatan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan, menurut hemat Majelis Hakim adalah tidak diperkenankan menurut hukum acara perdata, karena perbuatan ingkar janji atau wanprestasi didasarkan pada ketentuan sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUHPerdata yang merupakan akibat dari adanya kesepakatan yang lahir dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, sedangkan



perbuatan melawan hukum didasarkan pada ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, dari ketentuan perbuatan melawan hukum dan perbuatan wanprestasi mempunyai karakteristik pembuktian yang berbeda keduanya, sehingga apabila dalam satu gugatan menggunakan dalil baik wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum adalah merupakan ketidak taatan pada hukum acara perdata, dan merupakan kerancuan pada tata tertib acara perdata, hal ini selaras dengan yurisprudensi Mahkamah Agung, putusan MA Nomor: 879 K/Pdt/1997 yang kaidah hukumnya menjelaskan: "**menggabungkan perbuatan melanggar hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri**"

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, ditemukan fakta bahwa gugatan Penggugat a quo menggunakan dasar dalil gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang tercantum dalam petitum nomor 2 (dua) dari gugatan Penggugat aquo, dengan demikian sebagaimana diuraikan dalam dasar pertimbangan hukum diatas, terhadap gugatan yang menggunakan dua dalil (wanprestasi dan perbuatan melawan hukum) secara bersama-sama dalam satu gugatan adalah tidak dibenarkan oleh tata tertib acara perdata, dengan demikian dalil-dalil yang digunakan dalam gugatan Penggugat a quo bertentangan dengan tata tertib acara perdata, sehingga tidak memenuhi formalitas gugatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi formalitas gugatan karena melanggar tata tertib acara perdata, maka eksepsi Tergugat sudah sepatutnya menurut hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai *Mencampuradukkan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*, dikabulkan maka terhadap eksepsi-eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi ;

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, dianggap telah dipertimbangkan dan merupakan satu keatuan bagian dari dalam pokok perkara yang tidak dapat dipisahkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklard*) ;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap dalil-dalil dan alat-alat bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat tidak dipertimbangkan lagi

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpeni sebagaimana terurai diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan gugatan Rekonpensi, sehingga Penggugat dalam konpensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi, dan Tergugat dalam konpensi disebut sebagai Pebggugat dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa segala hal yang telah dipertimbangkan dalam konpensi, secara mutatis mutandis merupakan pertimbangan dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dalam konpensi telah dipertimbangkan gugatan Penggugat dalam konpensi melanggar tata tertib acara perdata, dan dinyatakan tidak dapat diterima, dan oleh karena gugatan Rekonpensi adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam gugatan Kopensi, maka gugatan Rekonpensi a quo, sudah sepatutnya menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima pula ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka terhadap dalil-dalil dan alat-alat bukti yang diajukan oleh baik oleh Penggugat Rekopensi dan Tergugat Reonpensi tidak dipertimbangkan lagi ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi adalah pihak yang kalah, dan berdasarkan pasal 181 HIR sudah sepatutnya menurut hukum untuk dihukum membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tertera dalam amar putusan ;

Memperhatikan, pasal 1342 KUHPerdata, pasal 1365 KUHPerdata, pasal 181 HIR, dan peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

Dalam pokok perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

DALAM KONPENSI dan REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.355.000,- (tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Senin tanggal 30 September 2024 oleh kami Taufan Mandala, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum., dan Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Romauli Ritonga, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus, serta disampaikan pada hari **Rabu** tanggal **2 oktober 2024** juga kepada para pihak melalui prosedur e-litigasi selaku Penggugat terdaftar masing-masing Kuasa Penggugat melalui email vwijayastsh@gmail.com Kuasa Tergugat melalui email lawfirm.r.teguhsantoso@gmail.com;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum.

Taufan Mandala, S.H., M.Hum.

Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Romauli Ritonga, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

Halaman 40 Putusan Nomor 343/Pdt.G/2024/PN Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Biaya pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Biaya proses	Rp	95.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp	70.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,00
5. Biaya Sumpah saksi	Rp	100.000,00
6. Redaksi Putusan Sela	Rp	10.000,00
7. Materai Putusan Sela	Rp	10.000,00
8. Redaksi	Rp	10.000,00
9. Materai	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	355.000,00

(tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah)