



P U T U S A N

Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA,
Pengadilan Negeri Kapanen yang memeriksa dan memutus perkara perdata
pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara
gugatan antara:

1. Dr. H. Abdul Hadi Manaf, M.Si, Pensiunan, bertempat tinggal di Jl. Jemursari 2/a-3, Rt. 001. Rw. 006, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Surabaya;
2. Hajjah Sri Suryati, Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Mawar No. 10, Rt. 004. Rw. 008, Desa Sooko, Kecamatan Sooko, Kabupaten Mojokerto,
3. Doktor Haji Achmadi, Pensiunan, bertempat tinggal di Dusun Slep, Rt. 009. Rw. 003, Desa Ketapanrame, Kecamatan Trawas, Kab. Mojokerto;
4. Alifia Aisnina Noerswindaputra, Ibu Rumah tangga bertempat tinggal di Jl. Mawar No. 12, Perumda Sooko, Rt.004. Rw.008, Desa Sooko, Kecamatan Sooko, Kabupaten Mojokerto;
5. Isnadiar Ilman Noerswindaputra, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jl. Mawar No. 12, Perumda Sooko, Rt.004. Rw.008, Desa Sooko, Kecamatan Sooko, Kabupaten Mojokerto;
6. Safrizal Salaz Noers Wp Alias ,karyawan Swasta Safrizal Salaz Noerswindaputra, St, bertempat tinggal di Jl. Perum Puri Nirwana Residences Blok Oa/10 Rt. 004. Rw.008, Desa Sukaraya, Kecamatan Karang Bahagia, Kabupaten Bekasi,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fadel Muhammad Habibie,SH, Kasyful Qulub,SH.MH dan Harmawan Hatta Adam,SH Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Fadel Kasyful & Partners alamat Jalan Kanjuruhan Asri Blok B nomor 47 Tlogomas Kota Malang berdasarkan surat kuasa tanggal 3 Febuari yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanen pada tanggal 8 Juni 2018 untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Imam Sambudi, 64 tahun, Laki-laki, Islam, Indonesia, Alamat Jalan Pondok Bestari Indah D4/181 RT 001/RW011 Desa Landungsari, Kecamatan DAU Kabupaten Malang, Swasta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Giri Yuswono, SH. Advokat yang beralamat kantor di Jalan Citandui Nomor 3 A RT 12/RW 13 Kelurahan Purwantoro kecamatan Blimbing Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa tanggal 19 Juli 2017 telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen pada tanggal 23 Juli 2018 yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Juni 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kapanjen pada tanggal 25 Juni 2018 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. PENGGUGAT DAN TERGUGAT SEBELUMNYA SEPAKAT MENGINGATKAN DIRI PADA PERJANJIAN

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat mengikat diri dalam perjanjian jual beli beberapa bidang tanah, hal demikian sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
2. Bahwa dalam Perjanjian sebagaimana dimaksud di atas PENGGUGAT bertindak sebagai Pihak Pertama yang berhak atas beberapa bidang tanah berdasarkan:
 - a. Penetapan No. 143/Pdt.G/2000/PN.Mlg tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);
 - b. Penetapan No.19/Eks/2010/PN.Malang jo No. 143/Pdt.G/2000/PN.Malang tentang Eksekusi Penyerahan;
 - c. Berita Acara Eksekusi Penyerahan No. 19/Eks/2010/PN.Malang jo No. 143/Pdt.G/2000/PN.Malang tanggal 7 Nopember 2012;

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



3. Bahwa tentang terbitnya Penetapan Pengadilan dan Berita Acara Eksekusi Penyerahan sebagaimana dimaksud di atas berawal dari adanya Gugatan yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan sebagaimana dimaksud di bawah ini:
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 143/Pdt.G/2000/PN/Mlg tanggal 16 Pebruari 2001; jo
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 760/Pdt/2001/ PT. Sby tanggal 6 Desember 2001; jo
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3311 K/Pdt/2002 tanggal 12 Desember 2006;
4. Bahwa dalam Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, PENGGUGAT sebagai Pihak Pertama bermaksud menjual dan menyerahkan kepada TERGUGAT selaku Pihak Kedua yang berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari PENGGUGAT tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dengan harga Rp. 877.500.000,- (*delapan ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, disebutkan tentang Pengikatan jual beli tanah tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 877.500.000,- (*delapan ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*). Uang mana menurut kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT dibayar dengan cara:
 - (1) Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) Dibayar selambat-lambatnya 7 (*tujuh*) hari setelah akta ini ditandatangani;
 - (2) Pembayaran kedua sebesar Rp. 377.500.000,- (*tiga ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dibayar paling lambat 1 (*satu*) bulan sejak akta ini ditandatangani atau pada tanggal 5 (*lima*) Januari 2013;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, disebutkan jika TERGUGAT tidak bisa membayar kekurangan harga jual beli sesuai dengan tanggal yang telah

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



ditentukan, keterlambatan mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, sehingga tidak diperlukan surat teguran dari Juru Sita atau surat semacam itu, TERGUGAT dikenakan denda sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan. Jika keterlambatan sampai melebihi waktu sampai dengan 14 (empat belas) hari kerja, maka menurut keterangan PENGGUGAT dan TERGUGAT perjanjian ini akan batal dengan sendirinya, sedangkan uang muka dianggap hilang sebagai ganti rugi;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 6 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, disebutkan tentang Guna menjamin kedudukan TERGUGAT atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut, antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah membuat Perjanjian Tambahan yang masih berkaitan yakni diantaranya sebagai berikut:

- a. Akta No. 3 tanggal 5 Desember 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
- b. Akta No. 4 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pernyataan, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
- c. Akta No. 10 tanggal 20 Maret 2015 tentang Pelepasan Hak, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;

8. Bahwa dengan demikian seluruh Perjanjian yang telah dibuat dan disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yakni sebagai berikut:

- a. Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang
- b. Akta No. 3 tanggal 5 Desember 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
- c. Akta No. 4 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pernyataan, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
- d. Akta No. 10 tanggal 20 Maret 2015 tentang Pelepasan Hak, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;

Adalah perjanjian yang sah dan otentik, oleh karenanya isi perjanjian tersebut mengikat dan menjadi aturan hukum bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 BW;

B. PERJANJIAN BATAL KARENA TERGUGAT WANPRESTASI



9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, PENGGUGAT seharusnya berhak menerima pembayaran sebesar Rp. 877.500.000,- (delapan ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari TERGUGAT. Namun kenyataannya sampai dengan Gugatan ini diajukan TERGUGAT sama sekali belum menerima pembayaran apapun dari TERGUGAT, padahal batas waktu pembayaran telah disepakati yakni Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah akta ini ditandatangani dan Pembayaran kedua sebesar Rp. 377.500.000,- (tiga ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayar paling lambat 1 (satu) bulan sejak akta ini ditandatangani atau pada tanggal 5 (lima) Januari 2013;
10. Bahwa dengan demikian jelas bahwa TERGUGAT tidak melaksanakan isi Perjanjian/Wanprestasi terhadap perjanjian karena sama sekali tidak membayar harga jual beli sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan dan berdasarkan Pasal 2 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang ditegaskan bahwa jika keterlambatan mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, sehingga tidak diperlukan surat teguran dari Juru Sita atau surat semacam itu dan perjanjian batal dengan sendirinya, Sehingga jika sama sekali TERGUGAT tidak melakukan Pembayaran kepada PENGGUGAT maka hal demikian jelas telah merugikan PENGGUGAT dan perjanjian menjadi batal dengan sendirinya;
11. Bahwa sebagai akibat batalnya Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang. Maka dengan demikian terhadap Perjanjian Tambahan yang masih berkaitan yakni:
- Akta No. 3 tanggal 5 Desember 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - Akta No. 4 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pernyataan, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - Akta No. 10 tanggal 20 Maret 2015 tentang Pelepasan Hak, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena perjanjian tambahan sebagaimana dimaksud di atas terbit sebagai pelaksanaan Pasal 6 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang. Maka terhadap batalnya Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, maka PENGGUGAT mohon untuk dimohonkan pembatalan terhadap Perjanjian Tambahan yang merupakan pelaksanaan dari Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat:
 - a. Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang
 - b. Akta No. 3 tanggal 5 Desember 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - c. Akta No. 4 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pernyataan, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - d. Akta No. 10 tanggal 20 Maret 2015 tentang Pelepasan Hak, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang
3. Menyatakan TERGUGAT Wanprestasi;
4. Menyatakan batal perjanjian yang telah dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana tertuang dalam:
 - a. Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang
 - b. Akta No. 3 tanggal 5 Desember 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - c. Akta No. 4 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pernyataan, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - d. Akta No. 10 tanggal 20 Maret 2015 tentang Pelepasan Hak, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn

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

5. Menyatakan mengembalikan Status Tanah Obyek Perjanjian seperti dalam keadaan semula sebelum adanya seluruh perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT;
6. Menyatakan PENGGUGAT sebagai Pihak yang berhak atas Tanah Obyek Perjanjian berdasarkan:
 - a. Penetapan No. 143/Pdt.G/2000/PN.Mlg tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);
 - b. Penetapan No.19/Eks/2010/PN.Malang jo No. 143/Pdt.G/2000/PN.Malang tentang Eksekusi Penyerahan;
 - c. Berita Acara Eksekusi Penyerahan No. 19/Eks/2010/PN.Malang jo No. 143/Pdt.G/2000/PN.Malang tanggal 7 Nopember 2012;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;
8. Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan melalui kuasanya, dan Tergugat datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa setelah para pihak hadir lengkap Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi diantara para pihak melalui mediasi, yaitu dengan menunjuk Mediator Ari Qurniawan,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Kepanjen, namun berdasarkan laporan Mediator tersebut pada tanggal 30 Juli 2018 upaya tersebut tidak tercapai perdamaian;

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

Menimbang, bahwa tergugat telah mengajukan jawabannya pada tanggal 3 September 2018, yaitu sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa dengan terbuktinya Penggugat menggugat Tergugat di dengan alamat Jl. Pondok Bestari Indah D4/181 Rt.001 Rw.011 Desa Landungsari Kecamatan Dau Kabupaten Malang terbukti gugatan Para Penggugat adalah tidak benar.
2. Bahwa Tergugat adalah terdaftar sebagai penduduk beralamat di Jalan Sartono.SH., 1 nomor 44 Rt.014 Rw.003 Kelurahan Ciptomulyo Kecamatan Sukun Kota Malang.

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan demikian terbukti demi hukum seharusnya gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Malang.
4. Bahwa Pemberi Kuasa dalam surat kuasa khusus yang mengajukan gugatan 6(enam) orang faktanya disebut dalam halini bertindak bersama sama untuk dan atas nama Pihak Pertama sebagaimana dimaksud dalam beberapa perjanjian untuk selanjutnya disebut Penggugat.
5. Bahwa berdasarkan fakta dengan terbuhtinya dalam RELAS PANGGILAN KEPADA TERGUGAT Nomor : 112/Pdt.G/2018/PN.Kpn Pada hari Rabu tanggal 17 Juli 2018 dalam perkara perdata antara Dr.Abdul Hadi Manaf Msi Dkk sebagai Para Penggugat Lawan Imam Sambudi sebagai Tergugat yang melekat dalam berkas perkara.
6. Bahwa dengan terbuhtinya antara Dr.H.Abdul Hadi Manaf Msi Dkk sebagai Para Penggugat Tergugat yang melekat dalam berkas perkara terbukti demi hukum dalam gugatan Penggugat hanya disebut Penggugat saja maka terbukti gugatan Penggugat adalah kabur.
7. Bahwa tidak digugatnya KHOIRUL ANAM Lahir di Mojokerto Tanggal 31 Maret 1959 Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Warga Negera Indonesia bertempat tinggal di Mojokerto Dusun Kategan Rukun Tetangga 013 Rukun Warga 004 Pemegang Kartu Penduduk Nomor : 3518023103590001 Desa Gondang Kecamatan Gondang selaku kuasa dari Doktor Haji ACHMADI dalam Akta tanggal 3 Desember 2013 Nomor : 2 terbukti dalam gugatan kekurangan pihak.
8. Bahwa dengan terbuhtinya digugatnya Notaris dan Pajabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang sebagai pihak dalam perkara aquo terbukti gugatan Penggugat kekurangan pihak.
9. Bahwa sehingga terhadap gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI.

1. Bahwa mohon yang telah terurai dalam Eksepsi dianggap terulang kembali dalam Konpensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat Konpensi menolak semua dalil – dalil gugatan Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya kecuali diakui kebenarannya oleh Tergugat dalam Konpensi.

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



3. Bahwa terhadap dalil – dalil gugatan Penggugat dalam Kompensi angka 1 sampai dengan angka 6 adalah tidak benar sehingga Tergugat dalam Kompensi menolaknya mohon untuk dikesampingkannya.
 - a. Bahwa dengan terbuktinya terhadap dalil – dalil Penggugat angka 1 sampai dengan angka 6 tidak benar maka terhadap : Akta Nomor 2 Tentang Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris dan Pajabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang.
 - b. Akta Nomor : 4 Tentang Pernyataan tanggal 5 Desember 2013 yang dibuat oleh Notaris dan Pajabat Akta Tanah PRIMA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang.
 - c. Akta Nomor : 3 tanggal 5 Desember 2015 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris dan Pajabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO SH. di Kabupaten Malang.
 - d. Akta Nomor : 10 tanggal 20 Maret 2015 Tentang Pelepasan Hak oleh Notaris dan Pajabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang.
4. Bahwa terhadap Akta Nomor : 10 Tentang Pelepasan Hak tanggal 20 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang.
5. Bahwa Tergugat dalam Kompensi berdasarkan Akta Nomor : 10 Tentang Pelepasan Hak tanggal 20 Maret 2015 yang dibuat oleh Notaris dan Pajabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang sudah melaksanakan :
 - a. Berdasarkan bukti bertanda T-1 berupa surat permohonan tanggal 16 Nopember 2015 tentang obyek tanah dalam Berita Acara Eksekusi Penyerahan No. 19/Eks/2010/PN.Malang No. 143/Pdt.G/200/PN.Malang Jo. No. 760/PDT/2001/PT.SBY Jo Putusan No.331.K/PDT/202 Kepada Pengadilan Negeri Kepanjen.
 - b. Pada tanggal 25 November 2015 Pengadilan Negeri Kepanjen berdasarkan Surat Nomor : W.14.U35/1388/HK.02.02/XI/2015. Bahwa atas permohonan Tergugat dalam Kompensi sudah sesuai dengan berita acara eksekusi tanggal 7 November 2012 Nomor : 19/Eks/2010/PN.Malang Nomor : 143/Pdt.G/2000/PN Malang yang pelaksanaan eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



adalah sama dengan obyek gugatan dalam putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 Februari 2001 Nomor : 143/Pdt.G/2000/PN.Malang Jo putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Desember 2001 Nomor : 760/PDT/PT.SBY Jo putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12 Desember 2006 Nomor : 3311K/PDT/2002.

Bahwa ke 12 (dua belas) obyek tersebut yang sudah bersertifikat atas nama 1 Herry Supriyanto dan 2 (dua) Hermawan Setyo Bhakti kesemuanya dinyatakan sudah tidak berlaku batal demi hukum (copy terlampir).

Bahwa oleh karena itu 12(dua belas) obyek SHM tersebut diatas sejak dilaksanakan eksekusi (foto copy terlampir), hak kepemilikannya secara otomatis dapat beralih kepada pemohon Eksekusi (Imam Sambudi) atau Tergugat dalam konpensi.

6. Bahwa berdasarkan bukti tersebut diatas terbukti terhadap :
 - a. Akta Nomor : 2 Tanggal 5 Desember 2013 Tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang.
Bahwa terhadap Akta Nomor : 2 tanggal 5 Desember 2013 Tentang Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA BUDI SANTOSO SH di Kabupaten Malang terbukti cacat hukum batal demi hukum tidak berlaku lagi sehingga antara Tergugat dalam Konpensi dengan Penggugat dalam Konpensi tidak ada hubungan hukum lagi.
 - b. Akta Nomor : 3 tanggal 5 Desember 2012 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA SANTOSO SH di Kabupaten Malang.
 - c. Akta Nomor : 4 tanggal 5 Desember 2012 Tentang Pernyataan di buat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDISANTOSO SH di Kabupaten Malang.
 - d. Akta Nomor : 10 Tanggal 20 Maret 2015 Tentang Pelepasan Hak oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDISANTOSO SH di Kabupaten Malang.

Bahwa terhadap ke 3(tiga) Akta tersebut diatas adalah terbukti sah demi hukum sehingga mengikat bagi Tergugat dalam Konpensi dan Penggugat dalam Konpensi.



DALAM REKONPENSI.

1. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi memohon agar yang telah diuraikan dalam eksepsi dalam konpensi dianggap terulang kembali dalam Rekonpensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

2. Bahwa berdasarkan bukti :

Akta Nomor : 3 tanggal 5 Desember 2012 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDISANTOSO SH di Kabupaten Malang.

Akta Nomor : 4 tanggal 5 Desember 2012 Tentang Pernyataan dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDISANTOSO SH di Kabupaten Malang.

Akta Nomor : 10 Tentang tanggal 20 Maret 2015 Tentang Pelepasan Hak oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PRIMA CIPTA BUDISANTOSO SH di Kabupaten Malang.

Bukti surat Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 25 Nopember 2015 Pengadilan Negeri Kepanjen berdasarkan Surat Nomor : W.14.U.35/1388/HK.02.02/XI/2015.

Bahwa atas permohonan Tergugat dalam Konpensi sudah sesuai dengan berita acara eksekusi tanggal 7 Nopember 2012 Nomor : 19/Eks/2010/PN.Malang Nomor : 143/Pdt.G/2000/PN Malang yang pelaksanaan Eksekusinya dilakukan oleh Pengadilan Malang tanggal 16 Februari 2001 Nomor : 143/Pdt.G/2000/PN.Malang Jo putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 6 Desember 2001 Nomor : 760/PDT/PT.SBY Jo putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12 Desember 2006 Nomor : 3311K/PDT/2002.

Bahwa ke 12 (dua belas) obyek tersebut yang sudah bersertifikat atas nama 1.(satu) Herry Supriyanto dan 2(dua) Hermawan Setyo Bhakti kesemuanya dinyatakan sudah tidak berlaku batal demi hukum (copy terlampir).

Bahwa oleh karena itu 12 (dua belas) obyek Seripikat Hak Milik tersebut diatas sejak dilaksanakan eksekusi (foto copy terlampir), hak kepemilikan secara otomatis dapat beralih kepada pemohon Eksekusi (Imam Sambudi) atau dalam konpensi atau Penggugat dalam Rekonpensi.



3. Bahwa dengan demikian terbukti demi hukum terhadap tanah bersertipikat Hak Milik atas nama Hermawan Setyo Bhakti dan Herry Supriyanto sudah menjadi atas nama Penggugat dalam Rekonpensi atau Imam Sambudi sejumlah 12 bidang sertipikat Hak Milik adalah sah demi hukum.
4. Bahwa dengan digugatnya Penggugat dalam Rekonpensi terbukti demi hukum perbuatan hukum Para Tergugat dalam Rekonpensi terbukti justru Para Tergugat Rekonpensi yang wanprestasi kepada Penggugat dalam Rekonpensi.
5. Bahwa Penggugat dalam rekonpensi mengalami kerugian material berupa uang tunai sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan kerugian immaterial berupa uang tunai sebesar Rp50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah).
6. Bahwa agar terbayarnya uang ganti rugi tersebut diatas Penggugat dalam Rekonpensi mohon diletakkan sita terhadap benda – benda bergerak dan tidak bergerak milik Para Tergugat untuk diletakan sita jaminan.
7. Bahwa Permohonannya sita jaminan tersebut Penggugat dalam Rekonpensi ajukan dalam permohonan tersendiri.
8. Setelah diletakan sita jaminan mohon dilelang di depan umum uang hasil lelang untuk dibayarkan kepada Penggugat dalam Rekonpensi.

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas Tergugat dalam Konpensi / Penggugat dalam Rekonpensi memohon kepada Ketua Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

1. Menerima Eksepsi Tergugat.
2. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara .

Dalam Konpensi.

1. Menolak gugatan Penggugat dalam Konpensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara.

Dalam Rekonpensi.



1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Berdasarkan bukti surat permohonan tanggal 16 Nopember 2015 tentang obyek tanah dalam Berita Acara Eksekusi Penyerahan No. 19/Eks/2010/PN.Malang No.143/Pdt.G/200/PN.Malang adalah sama dengan obyek gugatan Malang No.143/Pdt.G/200/PN.Malang Jo. No. 760/PDT/2001/PT.SBY Jo Putusan No.3311.K/PDT/202 Kepada Pengadilan Negeri Kepanjen tanah sertipikat Hak Milik atas nama Hermawan Setyo Bhakti dan Herry Supriyanto adalah milik Penggugat dalam Rekonpensi atau Imam Sambudi.
3. Menyatakan sah dan berharta sita jaminan yang di mohonkan Penggugat dalam Rekonpensi.
4. Menyatakan Penggugat dalam Rekonpensi dirugikan oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi kerugian material berupa uang tunai sebesar Rp15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan kerugian immaterial berupa uang tunai sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).
5. Menyatakan pembayaran uang ganti rugi angka 3 dibayar oleh Para Tergugat dalam Rekonpensi dari hasil lelang terhadap benda bergerak dan tidak bergerak hasil lelang yang dilakukan di depan umum.
6. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar uang ganti rugi material berupa uang tunai sebesar Rp15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan uang ganti rugi immaterial berupa uang tunai sebesar Rp50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonpensi.
7. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa Kuasa penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 10 September 2018 dan Kuasa Tergugat pada tanggal 24 September 2018 mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal-hal tentang gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di atas, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :



1. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Malang nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 760/PDT/2001/PT SBY diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3311 K/Pdt/2002 diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi Penetapan Sita Jaminan noor 143/Pdt.G/2002/PNMIg yang diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi salinan Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso,SH yang diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi salinan Akta Kuasa untuk menjual tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso,SH diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi salinan Akta Pernyataan untuk menjual tanggal 5 Desember 2012 yang dibuat oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso,SH diberi tanda bukti P-7 ;
8. Fotokopi salinan Akta lepasan Hak tanggal 20 Maret 2012 yang dibuat oleh Notaris Prima Cipta Budi Santoso,SH diberi tanda bukti P-8;

Menimbang, bahwa fotokopi Surat Bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian Surat bukti tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan, yang setelah bersumpah/berjanji menurut agamanya masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1. Djunaedi Tohar :

- Bahwa saksi mengenal para penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui para penggugat dan tergugat melakukan perjanjian jual beli beberapa bidang tanah didaerah Landungsari Kecamatan DAU Kabupaten Malang;
- Bahwa saksi mengetahui para penggugat melakukan jual beli tanagh dari suami Penggugat II dengan harga sekitar Rp800.000.000,00(delapan ratus juta rupiah);



- Bahwa saksi mengetahui bahwa para penggugat awalnya membeli dari B Sri sebelum dijual kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui, dari Pak Sumarsono (suami Penggugat II) penjualan tanah kepada tergugat tersebut belum dibayar;

Saksi 2. Zainul Arifin :

- Bahwa saksi mengenal para penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui para penggugat dan tergugat melakukan perjanjian jual beli beberapa bidang tanah didaerah Landungsari Kecamatan DAU Kabupten Malang seluas 6000M2 dengan 12 Sertifikat Hak Milik pada sekitar bulan Desember 2012;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan Notaris dengan kesepakatan pembayaran akan dilakukan dengan dua kali pembayaran, yaitu pembayaran I sejumlah Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah) dan pembayaran ke II berjumlah Rp377.000.000,00(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui dari Achmadi (penggugat III) bahwa tergugat tidak ada melakukan pembayaran atas jual beli tanah tersebut

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan, yaitu sebagai berikut :

1. Fotokopi Relas Panggilan kepada tergugat nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Imam Sambudi diberi tanda bukti T-1A;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Imam Sambudi diberi tanda bukti T-1B;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2 ;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2 A ;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2 B ;



7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2 C ;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2D ;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2E ;
10. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2F ;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2G ;
12. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2H ;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2I ;
14. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2J ;
15. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2018 atas nama Imam Sambudi yang diberi tanda bukti T-2K ;
16. Fotokopi Permohonan Surat Keterangan tentang Obyek tanah dalam Berita Acara Eksekusi Penyerahan Nomor 19/Eks/2010/PN.Malang atas pelaksanaan Putusan Nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 760/Pdt./2001/PT SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3311. K/PDT/2002 yang diberi tanda bukti T-3;
17. Fotokopi Surat Keterangan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 4 Maret 2014 yang diberi tanda bukti T-4;



18. Fotokopi Surat Jawaban dari Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 1 Oktober 2014 yang diberi tanda bukti T-5;
19. Fotokopi Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan yang diberi tanda bukti T-6
20. Fotokopi Penetapan Pengadilan Negeri Malang Nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg yang diberi tanda bukti T-7;
21. Fotokopi tanda terima pembayaran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang diberi tanda T-8;
22. Fotokopi permohonan Imam Sambudi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 16 Juni 2013 yang diberi tanda T-9;
23. Fotokopi Surah Perintah Setor dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang atas nama Pemohon Imam Sambudi yang diberi tanda T-10;
24. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11;
25. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11A;
26. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11B;
27. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11C;
28. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11D;
29. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11E;
30. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11F;



31. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11G;
32. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11H;
33. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11I;
34. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11J;
35. Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 17 September 2013 yang diberi tanda bukti T-11K;
36. Fotokopi Surat Permohonan kepada Kakanwil BPN Jawa Timur bulan November 2014 yang diberi tanda bukti T-12;
37. Fotokopi Surat Permohonan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 11 Mei 2018 yang diberi tanda bukti T-13;
38. Fotokopi tanda terima dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tanggal 22 Mei 2018 yang diberi tanda bukti T-14;
39. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 8 Oktober 2012 yang diberi tanda bukti T-15
40. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 8 Oktober 2012 yang diberi tanda bukti T-16

Menimbang, bahwa fotokopi Surat Bukti tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian Surat bukti tersebut berlaku sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut, kuasa tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi ke persidangan, yang setelah bersumpah/berjanji menurut agamanya masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi 1. Purwoko :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui lahan yang disengketakan antara para penggugat dan tergugat, sebelumnya disengketakan antara bu Sri Suryati (penggugat



II) , Abdul Hadi Manaf/Penggugat I dan Drs Acyadi/Penggugat III dengan Dr Hermawan Setyo Bhakti;

- Bahwa sengketa tersebut berawal dari para penggugat yang membeli tanah Kavling dari Biro Konsultan Teknik Perumahan Cipta Bestari;
- Bahwa saksi mengetahui kemudian sengketa tersebut pada tahun 2012 dimenangkan oleh Para penggugat dan akan segera dilakukan eksekusi penyerahan tanah kavling tersebut kepada para penggugat;
- Bahwa kemudian para penggugat melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat; terhadap tanah kavling tersebut
- Bahwa kemudian para penggugat sepakat dengan tergugat, yang akan mengurus proses eksekusi adalah Tergugat;
- Bahwa selanjutnya proses Eksekusi lahan tersebut dilakukan oleh petugas dari Pengadilan Negeri Kepanjen pada bulan November 2012 kepada para penggugat yang memenangkan gugatan terhadap Dr.Hermawan Setyo Bhakti dan Ir.Herry Suprianto Biro Konsultan Teknik Perumahan Cipta Bestari;
- Bahwa untuk melaksanakan proses eksekusi tersebut dibiayai oleh pihak tergugat, karena antara para penggugat dan tergugat telah sepakat akan melakukan jual beli tanah tersebut;

Saksi 2. Khamim Thohari :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat I, Penggugat II dan mengenal Tergugat adalah Pengembang di Perumahan Cipta Bestari;
- Bahwa saksi mengetahui lahan yang disengketakan antara para penggugat dan tergugat, sebelumnya disengketakan antara bu Sri Suryati (penggugat II) , Abdul Hadi Manaf/Penggugat I dan Drs Acyadi/Penggugat III dengan Dr Hermawan Setyo Bhakti;
- Bahwa kemudian para penggugat sepakat melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat; terhadap tanah kavling tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui para penggugat dan tergugat melakukan perjanjian jual beli beberapa bidang tanah didaerah Landungsari Kecamatan DAU Kabupaten Malang seluas 7000M2 dengan 12 Sertifikat Hak Milik pada sekitar bulan Desember 2012;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan Notaris dengan kesepakatan pembayaran akan dilakukan dengan dua kali



pembayaran, yaitu pembayaran I sejumlah Rp500.000.000,00(lima ratus juta rupiah) dan pembayaran ke II berjumlah Rp377.000.000,00(tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);

- Bahwa saksi mengetahui bahwa tergugat ada melakukan pembayaran atas jual beli tanah tersebut, namun saksi tidak melihat bukti kwitansi pembayaran tersebut, karena dilakukan di Hadapan Notaris ;

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

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 12 November 2018;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam jawabannya mengajukan keberatan tentang Kompetensi Relatif, yang pada pokoknya, Pengadilan Negeri Kepanjen tidak berwenang mengadili perkara ini secara Relatif, karena tergugat beralamat di Jalan Sartono,SH nomor 44 RT.014/RW03 Kelurahan Cipto Mulyo Kecamatan Sukun Kota Malang, maka seharusnya gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Malang;

Menimbang, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang pada pokoknya mempertimbangkan bahwa terhadap objek sengketa diantara para penggugat dan tergugat adalah perjanjian jual beli beberapa bidang tanah yang berada di wilayah Kabupaten Malang sebagaimana Akta jual beli yang dikeluarkan oleh Prima Cipta Budi Santoso,SH Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak, Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa keberatan Kuasa tergugat tentang Pemberi Surat Kuasa Khusus yang mengajukan 6(enam) orang yang disebut bertindak bersama-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama untuk dan atas nama pihak pertama sebagaimana dimaksud dalam beberapa perjanjian untuk selanjutnya disebut penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata tentang Pemberian Kuasa adalah Persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk menyelenggarakan suatu urusan;

Menimbang bahwa Penggugat yang terdiri dari 1. Dr. H. Abdul Hadi Manaf, M.Si., 2 Hajjah Sri Suryati, 3 Doktor Haji Achmadi, 4 Alifia Aisnina Noerswindaputra, 5 Isnadiar Ilman Noerswindaputra dan 6 Safrizal Salaz Noers Wp Alias ,karyawan Swasta Safrizal Salaz Noerswindaputra, ST sebagaimana surat kuasa khusus tanggal 3 Febuari 2018 bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri memberikan kuasa kepada Fadel Muhammad Habibie,SH, Kasyful Qulub,SH.MH dan Harmawan Hatta Adam,SH khusus mengajukan dalam perkara melawan tergugat Imam Sambudi diPengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana ketentuan Surat Kuasa Khusus yang diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdata dan Pasal 123 ayat (1) HIR, oleh karena itu keberatan Kuasa tergugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang pihak yang tidak diajukan oleh Kuasa Penggugat dalam perkara ini yaitu Khoirul Anam selaku kuasa Doktor Haji Achmadi sebagaimana Akta nomor 3 Desember 2013 dan tidak pula digugatnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Prima Cipta Budi Santoso sehingga gugatan penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa tentang hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa penggugat dalam perkara ini mengajukan gugatan Wanprestasi karena Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sejumlah uang terhadap Perjanjian Jual beli beberapa bidang tanah sebagaimana yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat, sebagaimana Pasal 1340 KUHPerdata, yang mengatakan bahwa persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya, sehingga dengan demikian keberatan kuasa tergugat tentang kurangnya pihak yang harus digugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Kompensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan permasalahan pertama yaitu Apakah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi ?

Menimbang, bahwa dalam hubungan hukum perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, terkandung suatu kewajiban dan hak dari Penggugat dan Tergugat. Karena itu, manakala Penggugat dan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut dan bukan karena keadaan memaksa (*force majeure*) maka Penggugat dan Tergugat dianggap melakukan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa namun demikian, keadaan wanprestasi terjadi tidak dengan sendirinya apalagi jika dalam perjanjian tidak ditentukan kapan waktu dipenuhinya suatu prestasi. Untuk itu diperlukan suatu tenggang waktu yang layak dengan cara melalui lembaga pernyataan lalai (*ingebreke stelling*). Dalam hal ini, secara teoritis juridis, pernyataan lalai (*ingbrekstelling*) diperlukan dalam hal kreditur meminta ganti rugi atau meminta pemutusan perikatan dengan membuktikan adanya ingkar janji, karena dasar dari ganti rugi atau pemutusan perjanjian adalah wanprestasi. Sedangkan apabila kreditur hanya meminta pemenuhan, pernyataan lalai tidak diperlukan karena hal tersebut sudah tercantum dalam perikatan itu sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk menentukan kapankah saatnya Penggugat dan Tergugat dalam perjanjian dinyatakan telah lalai digantungkan pada dua keadaan yaitu:

1. Ada surat peringatan resmi atau somasi tentang kelalaiannya, atau
2. Dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas tenggang waktu yang telah dilampaui;

Menimbang, bahwa mengingat ketentuan asal konsensualisme yang terkandung dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu kesepakatan merupakan suatu perundang-undangan yang berlaku bagi para pihak yang terikat dengannya;

Bahwa Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas adalah beberapa hal yang akan dipertimbangkan dalam masalah pertama ini, yaitu Kedudukan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat dalam perkara aquo, dan bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa pertama-tama majelis hakim akan mempertimbangkan kedudukan Penggugat dan tergugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa dalil penggugat yang menyatakan hubungan hukum antara penggugat dan tergugat dalam Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, PENGGUGAT sebagai Pihak Pertama bermaksud menjual dan menyerahkan kepada TERGUGAT selaku Pihak Kedua yang berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari PENGGUGAT tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya dengan harga Rp. 877.500.000,- (*delapan ratus tujuh puluh juta lima ratus ribu rupiah*);

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, disebutkan tentang Pengikatan jual beli tanah tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 877.500.000,- (*delapan ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*). Uang mana menurut kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT dibayar dengan cara:

- Pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) Dibayar selambat-lambatnya 7 (*tujuh*) hari setelah akta ini ditandatangani;
- Pembayaran kedua sebesar Rp. 377.500.000,- (*tiga ratus tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) dibayar paling lambat 1 (*satu*) bulan sejak akta ini ditandatangani atau pada tanggal 5 (*lima*) Januari 2013;

Bahwa sampai dengan Gugatan ini diajukan, Penggugat sama sekali belum menerima pembayaran apapun dari Tergugat;

Bahwa tergugat sama sekali tidak melaksanakan isi Perjanjian karena tidak membayar harga jual beli sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan dan berdasarkan Pasal 2 Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli 12 bidang tanah yaitu :

1. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 756 seluas 199 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
2. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 757 seluas 199 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn

Disclaimer

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



3. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 759 seluas 179 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
4. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 761 seluas 104 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
5. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 762 seluas 99 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
6. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 765 seluas 937 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
7. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 766 seluas 1311 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
8. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 706 seluas 2206 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
9. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 707 seluas 788 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
10. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 708 seluas 1401 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
11. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 709 seluas 200 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;
12. Sebidang tanah Sertifikat Hak milik Nomor 710 seluas 189 M2 atas nama Hermawan Setyo Bakti;

Yang dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang sebagaimana bukti yang diberi tanda P-5 dan P-6;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1276 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa tergugat tidak pernah melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sejumlah uang atas pembelian objek sengketa sebagaimana perjanjian tersebut diatas, maka tergugat haruslah dinyatakan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan penggugat yang menyatakan tergugat tidak memenuhi kewajibannya sehingga perjanjian antara penggugat dan tergugat tersebut dibatalkan dapat dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan tentang Petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa tergugat telah dinyatakan Wanprestasi, tentang mengembalikan status tanah objek perjanjian seperti dalam keadaan semula sebelum adanya seluruh perjanjian yang dibuat penggugat dan tergugat telah dibatalkan, maka Petitum ini dapatlah dikabulkan dan menyatakan Penggugat adalah Pihak yang tetap berhak atas tanah obyek perjanjian tersebut sebagaimana Penetapan Sita Jaminan Nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg jo. Penetapan Eksekusi Nomor 19/Eks/2010/PN Mlg ;

Dalam Rekonpensi:

Menimbang, bahwa tergugat konpensi/penggugat rekonpensi mendalilkan bahwa adalah pihak yang berhak atas obyek tanah sebagaimana Berita Acara Eksekusi Penyerahan Nomor 19/Eks/2010/PN.Malang atas pelaksanaan Putusan Nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg jo.Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 760/Pdt./2001/PT SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3311. K/PDT/2002 sebagaimana bukti surat yang diberi tanda bukti P-1,P-2,P-3,P-4 dan T-3 adalah milik pengugat konpensi, sehingga dengan demikian petitum Penggugat rekonpensi/tergugat konpensi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa tentang ganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi baik materil maupun Immateriil, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonpensi adalah bukan pihak yang telah diputus sebagaimana dalam perkara Nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg jo.Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 760/Pdt./2001/PT SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3311. K/PDT/2002, sehingga dengan demikian tuntutan penggugat rekonpensi /tergugat konpensi tersebut tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Dalam Konpensi dan Renkonpensi:

Menimbang, bahwa karena Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka haruslah dibebankan untuk membayar ongkos perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1276 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum jo .Undang-

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi tergugat;

Dalam Kompensi:

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tergugat melakukan wanprestasi atau ingkar janji;
3. Menyatakan batal perjanjian yang dibuat penggugat dan tergugat sebagaimana tertuang dalam :
 - a. Akta No. 2 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang
 - b. Akta No. 3 tanggal 5 Desember 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - c. Akta No. 4 tanggal 5 Desember 2012 tentang Pernyataan, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
 - d. Akta No. 10 tanggal 20 Maret 2015 tentang Pelepasan Hak, dibuat oleh Prima Cipta Budi Santoso, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Malang;
4. Mengembalikan Status Tanah Obyek Perjanjian seperti dalam keadaan semula sebelum adanya seluruh perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;
5. Menyatakan Penggugat sebagai Pihak yang berhak atas Tanah Obyek berdasarkan putusan Nomor 143/Pdt.G/2000/PN Mlg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 760/Pdt./2001/PT SBY jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3311. K/PDT/2002;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.291.000,00 (empat juta dua ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapanjen, pada hari Senin tanggal 19 November 2018 oleh kami, Yoedi Anugrah Pratama, S.H.MH sebagai Hakim Ketua, Nuny Defiary, SH dan Edy Antonno, S.H.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 112/Pdt.G/2018/ PN.Kpn tanggal 25 Juni 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 3 Desember 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Drs.Hari Sajogjo Hadi., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kapanjen dihadiri Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Kuasa Tergugat ;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nuny Defiary, S.H

Yoedi Anugrah Pratama, S.H.MH

Edy Antonno, S.H.MH

Panitera Pengganti,

Drs.Hari Sajogjo Hadi.

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 112/Pdt.G/2018/PN Kpn



Perincian biaya :

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 1. Pendaftaran | : Rp30.000,00 |
| 2. Atk | : Rp50.000,00 |
| 3. Panggilan | : Rp560.000,00 |
| 4. PNBP | : Rp10.000,00 |
| 5. Pemeriksaan Setempat | : Rp3.630.000,00 |
| 6. Redaksi | : Rp5.000,00 |
| 7. <u>Materai</u> | : <u>Rp6.000,00</u> |

Jumlah : Rp4.291.000,00 (empat juta dua ratus sembilan
puluh satu ribu Rupiah);