



PUTUSAN

Nomor 240/PDT/2021/PT.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Amin Hadinata**, bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja 10, RT.012/RW.003, Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, yang dalam pemeriksaan tingkat banding diwakili Kuasa Hukum K.M. PURNOMO, S.Sos., S.H. advokad/Konsultan pada Kantor Hukum "PURNOMO ISHAK & PARTNERS", yang beralamat di Nort West Prk Citraland NC-9 No 3 Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Pebruari 2021, disebut sebagai **Pembanding I semula Penggugat I;**

2. **Chaterina Waneta**, bertempat tinggal di Jl. Sisingamangaraja 10, RT.012/RW.003, Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo yang dalam pemeriksaan tingkat banding diwakili Kuasa Hukum K.M. PURNOMO, S.Sos., S.H. advokad/Konsultan pada Kantor Hukum "PURNOMO ISHAK & PARTNERS", yang beralamat di Nort West Prk Citraland NC-9 No 3 Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Pebruari 2021, disebut sebagai **Pembanding II semula Penggugat II;**

Selanjutnya Pembanding I semula Penggugat I dan Pembanding II semula Penggugat II disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Penggugat;**

Halaman 1 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



M e l a w a n

EUW FAB KIUN, bertempat tinggal di Gang Gembong No. 9, RT. 001/RW.005,
Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Kota
Surabaya, yang dalam pemeriksaan diwakili Kuasa
Hukum Noerana Dibyantarsih, SH.MH. dan Ardi
Winarno, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding**
semula Tergugat:

Dan :

1. Notaris **ARDYAN PRAMONO VAN WIGNJODIGDO, S.H.,M.Kn.**,
beralamat di Jl. PB. Sudirman No.39 (Pertokoan Stand PJKA) Pare-Kediri ;
Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**
2. Notaris **LENNY HERINA ONG, S.H.**,beralamat di Pondok Candra, Jl.
Mangga IE/218 Waru, sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut**
Terbanding I semula Turut Tergugat II;
3. Kepala Kantor **Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo**,
beralamat Jl. Lingkar Timur No. KM 5 Kawasan Industri & Pergudangan
SAFE "n" LOCK, RW.5, Rangkah Kidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten
Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III semula Turut**
Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi
dengan surat gugatan tanggal 4 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 4 Mei 2020 dalam
Register Nomor 125/Pdt.G/2020/PN SDA, telah mengajukan gugatan sebagai
berikut:

Halaman 2 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



1. Bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I), terletak di Jl. Sisingamangaraja 10, RT.012/RW.003, Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah milik Adom
 - Sebelah Timur : Dealer Satria Delta milik Gersong
 - Sebelah Selatan : Jl. Raya Sisingamangaraja, Kabupaten Sidoarjo
 - Sebelah Barat : Gang Sautan
2. Bahwa pada tahun 2017, Penggugat II dengan persetujuan Penggugat I meminjam uang di Koperasi Utama Bahagia Sejahtera yang beralamat di Jl. Raya Darmo Permai I No. 22 Surabaya sebesar Rp. 600.000.000,- (enamratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I), berdasarkan Akta Perjanjian Hutang Nomor : 06 yang dibuat didepan Notaris Ferry Gunawan, S.H., dan pinjaman tersebut telah dilunasi oleh Para Penggugat pada tanggal 3 November 2018 ;
3. Bahwa setelah Para Penggugat melunasi pinjaman di Koperasi Utama Bahagia Sejahtera, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II meminjam uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Lie Andry Setyadarma, yang bertempat tinggal di Wonosari Kidul 1/18, RT.006/RW.003, Kelurahan Sawunggaling, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan jaminan Sertifikat Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) dan disepakati bersama diterbitkan Akta ikatan jual beli dan Kuasa Nomor : 01, tanggal 3 November 2018 dan Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor : 02, tanggal 3 November 2018, yang dibuat didepan Notaris-PPAT Erwin Kurniawan, S.H., M.Kn., yang beralamat di Kantor Notaris-PPAT Jl. Andasari No. 91, RT.002/RW.004,

Halaman 3 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



Desa/Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan, dan pinjaman tersebut telah dilunasi oleh Para Penggugat pada tanggal 11 Maret 2019, dan terbit Akta Pembatalan Nomor : 107, tertanggal 11 Maret 2019 yang dibuat di depan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H., M.Kn. (TurutTergugat I) ;

4. Bahwa setelah Para Penggugat melunasi pinjaman kepada Lie Andry Setyadarma, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II meminjam uang sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) kepada Tuan Handoko Tan, yang bertempat tinggal di Jl. Gubeng Kertajaya 9/43, RT.007/RW.004, Kelurahan Airlangga, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, dengan jaminan Sertifikat Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat) dan disepakati bersama diterbitkan Akta Perjanjian ikatan jual beli Nomor : 108, tertanggal 13 Maret 2019, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 110, tertanggal 13 Maret 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor : 109, tertanggal 13 Maret 2019, dan pinjaman tersebut telah dilunasi oleh Para Penggugat dan terbit Akta Pembatalan Nomor : 045 tertanggal 10 Juli 2019, yang dibuat di depan Notaris Ardyan Pramono Van Wignjodigdo, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat I);
5. Bahwa setelah Para Penggugat melunasi pinjaman kepada Handoko Tan, Penggugat I dengan persetujuan Penggugat II meminjam uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Euw Fab Kiun (Tergugat) dengan jaminan Sertifikat Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) dan disepakati bersama diterbitkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 046, tertanggal 10 Juli 2019, Akta Kuasa Menjual Nomor : 047, tertanggal 10 Juli 2019, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 048, tertanggal 10 Juli 2019 ;
6. Bahwa atas berjalannya waktu atas kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana diterangkan pada posita angka 5 (lima), sekira bulan Desember 2019 Tergugat meminta kepada Para Penggugat



untuk meninggalkan tempat tinggalnya yang merupakan obyek sengketa a quo untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Tergugat ;

7. Bahwa atas permintaan Tergugat, sebagaimana dalam posita angka 6 (enam) tersebut, Para Penggugat berniat untuk diselesaikan secara musyawarah kepada Tergugat karena Para Penggugat tidak pernah menjual obyek sengketa a quo tersebut kepada siapapun, akan tetapi Tergugat tidak bersedia diselesaikan secara musyawarah dengan alasan obyek sengketa a quo berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) telah terjadi jual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 21/2020 , tertanggal 24 Pebruari 2020 yang dibuat didepan Notaris Lenny Herina Ong , SH (Turut Tergugat II) dan terbit sertifikat atas nama Euw Fab Kiun (Tergugat) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo yang dalam hal ini disebut sebagai Turut Tergugat III;
8. Bahwa atas perubahan Sertifikat Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) menjadi atas nama Euw Fab Kiun (Tergugat) tanpa diketahui oleh Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum ;
9. Bahwa demikian juga sengketa ini telah di upayakan penyelesaiannya secara musyawarah namun Tergugat tidak merespon sehingga mengalami kebuntuan karena pihak Tergugat bersikeras untuk mempertahankan tanah dan bangunan sengketa a quo yang dikuasai oleh Para Penggugat menjadi hak milik Tergugat. Maka tiada jalan lain tanpa terkecuali melalui upaya hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk menuntaskan permasalahan ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana Para Penggugat uraikan diatas, Para Penggugat memohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk menerima gugatan ini dan memeriksa serta mengadilinya, selanjutnya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

Halaman 5 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat I adalah sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sisingamangaraja 10, RT.012/RW.003, Kelurahan Sidokumpul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dengan Sertifikat Hak milik Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) ;
3. Menyatakan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 21/2020, tanggal 24 Februari 2020 dihadapan Notaris - PPAT Lenny Herina Ong, S.H. (TurutTergugat II) batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
4. Menyatakan berdasarkan hukum hubungan antara Para Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan Sertifikat Hak milik Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) merupakan hubungan hutang piutang ;
5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat III) untuk mencoret nama Euw Fab Kiun (Tergugat) atas Sertifikat tanah objek Perkara dan mencatatkan kembali nama Amin Hadinata (Penggugat I) atas sertifikat tanah obyek perkara ;
6. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat dengan terjadinya perubahan hak pada Sertifikat Hak Milik Nomor : 453 atas nama Amin Hadinata (Penggugat I) menjadi atas nama Euw Fab Kiun (Tergugat) tanpa diketahui oleh Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 25 Agustus 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 6 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



I. DALAM KOMPENSI

Bahwa TERGUGAT setelah membaca dan menyimak dengan saksama Gugatan pihak PARA PENGGUGAT yang ditujukan terhadap TERGUGAT dan PARA TERGUGAT dengan Perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan dalam Posita Gugatan dengan Petitum Gugatannya maka TERGUGAT memandang sangat relevant yakni penting dan perlu mengajukan JAWABAN GUGATAN yang diikuti dengan Gugatan Balik yang intisarinnya mutatis mutandis dirangkum dalam uraian berikut dibawah ini.

DALAM EKSEPSI (MATERIELE EXCEPTIE)

- Bahwa TERGUGAT secara expressis verbis menolak Gugatan PARA PENGGUGAT sebagai tidak benar dan Nonsense Null and Void demi hukum, kebenaran dan keadilan dalam memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kepentingan TERGUGAT.
- Bahwa TERGUGAT digugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dalil-dalil Gugatan yang alur hukumnya sangat kabur atau *Obscuri Libelli* sehingga dipandang relevant diajukan JAWABAN dalam KOMPENSI pada bagian EKSEPSI sebagai berikut :

1. Gugatan PARA PENGGUGAT Error in Persona.

- Bahwa dalam Gugatannya PARA PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT II **dalam Jabatan TURUT TERGUGAT II sebagai NOTARIS** karena TURUT TERGUGAT II yang membuat Akta Jual Beli No. 21/2020 tertanggal 24 Pebruari 2020 sehingga Sertifikat Hak Milik No. 453 / Desa Sidokumpul atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo (selanjutnya disebut sebagai “**Obyek sengketa**”) dari semula atas nama PENGGUGAT I beralih menjadi atas nama TERGUGAT.



- Bahwa dalam hal terjadinya peralihan hak obyek sengketa dari PARA PENGGUGAT kepada kepada TERGUGAT dihadapan TURUT TERGUGAT II, maka TURUT TERGUGAT II menjalankan kewenangan dan bertindak dalam Jabatannya selaku **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** disatu pihak; sementara dilain pihak dalam Gugatannya PARA PENGGUGAT mendalilkan tugas dan tanggungjawab TURUT TERGUGAT II selaku **NOTARIS** sehingga dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT inlitis **Error In Persona** karena **TURUT TERGUGAT II bertindak dalam Jabatan selaku PPAT dan bukan selaku NOTARIS.**
- Bahwa dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya **mesti dibedakan** TURUT TERGUGAT II bertindak dalam kapasitas sebagai **NOTARIS** dan sebagai **PPAT** karena **Jabatan Notaris dan Jabatan PPAT berbeda dalam tugas, kewenangan dan tanggung-jawabnya.**

Menurut UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, maka NOTARIS adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.



Tugas dan Wewenang NOTARIS ialah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Sedangkan tugas dan kewenangan PPAT adalah PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan **membuat akta sebagai bukti** telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu **mengenai hak atas tanah** atau **Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun**, yang akan **dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah** yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- Bahwa selain itu pula PARA PENGGUGAT telah keliru dengan begitu saja menempatkan LENNY HERLINA ONG, SH sebagai Turut Tergugat II; padahal **suatu Gugatan haruslah ditujukan terhadap pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan PARA PENGGUGAT** (*Yurisprudensi Mahkamah Agung Ri No. 639K/Sip/1972*).

Dari uraian di atas dikaitkan dengan fakta hukum, bahwasanya peralihan hak dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT dilakukan dihadapan TURUT TERGUGAT II dalam kapasitas sebagai **PPAT** (bukti akan diajukan pada waktunya) disatu pihak; sementara dilain pihak dalam Gugatan ini PARA PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT II dalam Jabatan sebagai **NOTARIS**, maka menjadikan



Gugatan inlitis *Error in Persona* sehingga patutlah Gugatan PARA PENGGUGAT ini tidak dapat diterima.

2. Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Gugatan yang : *Vigilantibus Jus Scriptum*; yang menurut hukum tidak memperoleh perlindungan hukum dan harus ditolak.

Oleh karena :

- Gugatan sengaja dibuat dengan dalil perbuatan melawan hukum dan dirancang berdasarkan khayalan belaka yang dalam doktrin hukum perdata disebut *Schijnbeeld* agar supaya PARA PENGGUGAT tetap bisa menempati dan mengosongkan obyek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo padahal obyek sengketa oleh PARA PENGGUGAT telah dijual kepada TERGUGAT berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 dan SHM No. 453/Kel. Sidokumpul sudah beralih nama dari atas nama PENGGUGAT I ke atas nama TERGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2020 tanggal 24 Pebruari 2020; akan tetapi PARA PENGGUGAT sampai dengan sekarang ini tidak mau keluar dan mengosongkan obyek sengketa sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019.

Tegasnya :

PARA PENGGUGAT dengan cara beritikad tidak baik, tidak manusiawi sengaja mengajukan tuntutan yang tidak mempunyai dasar hukum untuk kepentingannya sendiri meramu semua cara menuntut menurut kehendaknya sendiri.

Dalam doktrin hukum perdata disebut *Vigilantibus Jus Scriptum* yakni dengan niat buruk/tidak manusiawi meramu tuntutan atas dasar niat



buruk mempertajam dasar gugatannya (*slechtbij eigen genoegzane zorgvuldigheid, is eenverzoek omrecht bescheonmigtegrond*).

Menurut praktek hukum cara seperti ini adalah perbuatan sembrono yang tidak mendapat perlindungan hukum.

Dalam hukum atau dalam Teori Hukum yang disebut *Voorstelling Theorie* dari Prof. Frank yang cukup dikenal oleh para praktisi hukum diwejangkan :

- Suatu niat jahat tetap dikehendaki tetapi akibatnya hanya dapat dibayangkan. Inilah yang disebut suatu niat jahat yang tidak mendapat perlindungan hukum.

Oleh karena itu sama sekali tidak benar semua alasan-alasan Gugatan PARA PENGGUGAT karena TERGUGAT tidak pernah meminjami uang sebesar Rp 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT dengan jaminan SHM No. 453/Kel. Sidokumpul dan semuanya itu hanyalah khayalan (*schinbeeld*) semata-mata dari PARA PENGGUGAT yang harus ditolak sebagai Nonsense, Null and Void.

Fakta hukum yang terjadi adalah PARA PENGGUGAT menjual obyek sengketa kepada TERGUGAT sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019.

Suatu Perjanjian adalah : Pernyataan kehendak yang dituangkan dalam Perjanjian sebagai suatu peristiwa hukum yang konkrit.

Prof. Meyer (Pakar Hukum Perdata) dalam bukunya : *Algemene Begrippen*; merumuskan makna dari Pernyataan Kehendak atau *uitdrukkelijke wilsverklaring* sebagai berikut :



- Pernyataan kehendak adalah : Suatu tindakan yang tidak mempunyai maksud lain selain daripada yang dinyatakan dalam pernyataannya itu.

Jadi suatu pernyataan kehendak dalam Perjanjian sebagai peristiwa hukum yang konkrit harus diformulasikan dalam Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara Jis Pasal 1338, Pasal 1339 dan Pasal 1340 KUHPerdara hier ex nunc !!;

Oleh karena itu Gugatan PARA PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum apapun selain dari dibuat atas dasar itikad buruk untuk kepentingan diri sendiri yang bermuatan *schijnbeeld*/khayalan dibalik bayang-bayang gelap dalam hukum yang disebut : *Schaduwbeeld*.

Dengan meminjam perkataan dari JEREMY BENTHAM; tuntutan PARA PENGGUGAT inilah adalah *Mischief* alias Gugatan yang sesat.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua argumentum yang diuraikan pada bagian Eksepsi diatas diambil alih dan dijadikan alasan dalam menolak Gugatan PARA PENGGUGAT pada Pokok Perkara; dan selanjutnya menolak semua dalil Gugatan PARA PENGGUGAT sebagai Noncense Null and Void mutatis mutandis berikut dibawah ini :

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas semua dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;
2. Bahwa memang benar awalnya PENGGUGAT I memiliki sebidang tanah dan bangunan RUKO dengan Sertifikat Hak Milik No. 453 atas nama AMIN HADINATA (PENGGUGAT I) terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : rumah milik Adom.
 - Sebelah timur : Dealer Satria Delta milik Gersong.



- Sebelah selatan : Jalan Raya Sisingamangaraja Kab. Sidoarjo.
- Sebelah barat : gang sautan.

Selanjutnya disebut sebagai “**Obyek sengketa**”.

3. Bahwa terhadap alasan Gugatan PARA PENGGUGAT angka 2 sampai angka 4 oleh karena alasan Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut tidak ada hubungannya dengan peristiwa hukum dan hubungan hukum yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT maka TERGUGAT tidak menanggapi peristiwa hukum dan hubungan hukum pinjam meminjam uang antara PARA PENGGUGAT dengan pihak lain yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatan angka 2 sampai 4.
4. Bahwa terhadap alasan Gugatan PARA PENGGUGAT angka 5 dengan tegas TERGUGAT tolak karena hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah JUAL BELI dan BUKAN pinjam meminjam uang.

Dari awal ketika PARA PENGGUGAT menemui TERGUGAT dan menyampaikan keinginannya untuk meminjam uang maka TERGUGAT menolak dengan tegas untuk memberi pinjaman uang karena TERGUGAT bukanlah lembaga keuangan atau lembaga pembiayaan.

Oleh karena TERGUGAT menolak dengan tegas untuk memberi pinjaman uang kepada PARA PENGGUGAT dan karena PARA PENGGUGAT pada waktu itu sangat membutuhkan uang maka selanjutnya PARA PENGGUGAT menjual obyek sengketa kepada TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019.

Harga jual beli obyek sengketa yang disepakati oleh PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah sebesar



Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah); HARGA KESEPAKATAN TERSEBUT TELAH DIATAS NILAI NJOP obyek sengketa yang pada tahun 2019 NJOP tanah dan bangunan obyek sengketa sekitar Rp 1.119.518.000,- (Satu milyar seratus sembilan belas juta lima ratus delapan belas ribu rupiah).

Dengan demikian hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT sangat jelas dan terang adalah JUAL BELI obyek sengketa bukan PINJAM MEMINJAM UANG sehingga apabila dalam Gugatannya PARA PENGGUGAT mendalilkan hubungan hukum antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah PINJAM MEMINJAM UANG maka dalil Gugatan tersebut sangat mengada-ada untuk mengaburkan dan memutar balikkan fakta yang sebenarnya terjadi sehingga untuk itu dalil Gugatan PARA PENGGUGAT yang demikian ini patut untuk ditolak.

5. Bahwa terhadap Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 6 TERGUGATanggapi sebagai berikut.

a. Bahwa sebagaimana yang sudah diuraikan diatas kesepakatan yang terjadi antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah JUAL BELI obyek sengketa dan dengan mengacu kesepakatan yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019 maka PARA PENGGUGAT telah berjanji dan mengikatkan diri terhadap TERGUGAT untuk segera mengosongkan dari penghuni dan barang-barang, menyerahkan obyek sengketa beserta dengan kunci-kuncinya selambat-lambatnya pada tanggal **10 OKTOBER 2019 (Vide : Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019).**

b. Bahwa terhadap pengosongan obyek sengketa tersebut PARA PENGGUGAT telah menerima dari TERGUGAT uang ganti rugi



sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) (**Vide : Pasal 3 Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019**).

c. Bahwa oleh karena sampai dengan tanggal 10 OKTOBER 2019 PARA PENGGUGAT tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa beserta dengan kunci-kuncinya maka sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT pada bulan Desember 2019 meminta PARA PENGGUGAT untuk segera mengosongkan obyek sengketa sebab secara yuridis obyek sengketa tersebut telah dibeli oleh TERGUGAT dan terhadap obyek sengketa telah beralih kepemilikannya dari atas nama PENGGUGAT I kepada TERGUGAT berdasarkan **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 Jo AKTA JUAL BELI No. 21/2020 tanggal 24 FEBRUARI 2020 Jo SHM No. 453/Desa Sidokumpul Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1990 No. 3124/1990**.

6. Bahwa terhadap Gugatan PARA PENGGUGAT pada angka 7 dan angka 8 TERGUGAT tanggapi sebagai berikut.

a. Bahwa dari sejak awal TERGUGAT menolak dengan tegas untuk memberikan pinjaman kepada PARA PENGGUGAT sehingga ketika PARA PENGGUGAT membutuhkan uang maka PARA PENGGUGAT menjual obyek sengketa kepada TERGUGAT sehingga TERGUGAT menolak alasan Gugatan PARA PENGGUGAT angka 7 yang mendalilkan PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun merupakan alasan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sebab faktanya PARA PENGGUGAT dengan sadar dan tanpa paksaan siapapun juga telah menjual obyek sengketa kepada TERGUGAT.

b. Bahwa TERGUGAT telah memberikan kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk bermusyawarah yakni pada waktu itu PARA



PENGGUGAT meminta kepada TERGUGAT agar obyek sengketa yang sudah dibeli TERGUGAT tersebut agar dijual lagi kepada orang lain dengan harapan PARA PENGGUGAT mendapatkan keuntungan dari hasil penjualan obyek sengketa tersebut dan untuk itu TERGUGAT bersedia untuk menjual obyek sengketa kepada pihak lain sehingga untuk merealisasikannya maka TERGUGAT mempersilahkan PARA PENGGUGAT mencari calon pembeli; akan tetapi nyatanya PARA PENGGUGAT tidak juga mendapatkan calon pembeli sampai dengan sekarang ini; PARA PENGGUGAT ternyata justru mengajukan Gugatan dalam perkara aquo.

Dengan demikian alasan PARA PENGGUGAT yang mendalilkan TERGUGAT tidak mau diajak bermusyawarah dengan ini TERGUGAT tolak sebagai alasan yang mengada-ada dan memutarbalikkan fakta.

c. Bahwa mengingat PARA PENGGUGAT telah memberikan KUASA kepada TERGUGAT berdasarkan **Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019** maka sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT mengurus balik nama **SHM No. 453/Desa Sidokumpul Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1990 No. 3124/1990** dari atas nama PENGGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam **Akta Jual Beli No. 21/2020 tanggal 24 Pebruari 2020**.

Dalam **Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019** jelas tertuang PENGGUGAT I memberikan KUASA kepada TERGUGAT khusus untuk dan atas nama PENGGUGAT I (Pemberi Kuasa) untuk MENJUAL/MENGOPERKAN DENGAN CARA APAPUN KEPADA TERGUGAT (Penerima Kuasa) SENDIRI atas obyek sengketa sehingga untuk itu TERGUGAT **diberikan hak untuk menghadap dihadapan pejabat-pejabat dan dimana saja diperlukan,**



memperlihatkan surat-surat yang diperlukan dan mengajukan permohonan-permohonan, memberikan keterangan-keterangan, mengisi dan menandatangani segala formulir-formulir termasuk juga formulir model A dan surat-surat lain yang diperlukan, membuat, menyuruh membuat akta jual beli, surat-surat lainnya dan menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta menjalankan apa saja yang dianggap baik oleh yang diberi Kuasa untuk mencapai maksud tersebut diatas.

Dari uraian huruf C diatas maka **sangatlah beralasan hukum peralihan hak dan ganti nama SHM No. 453/Desa Sidokumpul Gambar Situasi tanggal 13 Agustus 1990 No. 3124/1990 atas obyek sengketa dari atas nama PENGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT tidak memerlukan PENGUGAT I karena PENGUGAT I telah memberikan KUASA kepada TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 dan perbuatan TERGUGAT yang mengurus balik nama serta peralihan hak atas obyek sengketa BUKANLAH DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM.**

d. Bahwa pada dasarnya yang menjadi syarat sah dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara diperlukan 4 syarat yakni : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang dibolehkan.

Syarat **pertama** dan **kedua** dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian itu.



Sedangkan syarat **ketiga** dan **keempat** dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian tersebut.

Adapun mengenai akibat hukum dari syarat sah perjanjian dapat dijelaskan sebagai berikut, *Syarat Pertama* “**Sepakat mereka yang mengikatkan diri**” berarti, para pihak yang membuat perjanjian harus **sepakat atau setuju** mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUH Perdata). Misalnya, sepakat untuk melakukan jual-beli tanah, harganya, cara pembayarannya, penyelesaian sengketanya, dan lain sebagainya. *Syarat Kedua*, “**kecakapan untuk membuat suatu perikatan**” Pasal 1330 KUHper sudah mengatur pihak-pihak mana saja yang boleh atau dianggap cakap untuk membuat perjanjian, yakni sebagai berikut: Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- Orang yang belum dewasa.
- Orang yang ditaruh dibawah pengampuan (seperti cacat, gila, boros, telah dinyatakan pailit oleh pengadilan, dsb).
- Seorang istri (Namun, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 1963, seorang isteri sekarang sudah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum).

Syarat Ketiga “**suatu hal tertentu**” maksudnya adalah dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan (objek perikatannya) harus jelas. Setidaknya jenis barangnya itu harus ada (lihat Pasal 1333 ayat 1 KUHPerdata). *Syarat Keempat* “**suatu sebab yang dibolehkan**” berarti tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang **dilarang** undang-undang atau yang **bertentangan** dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal



1337 KUH Perdata). Jika sudah memenuhi ke empat syarat di atas, maka perjanjian tersebut adalah sah.

Dengan mengacu pada teori hukum diatas maka sudah jelas dan terang Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 Jo AKTA JUAL BELI No. 21/2020 tanggal 24 FEBRUARI 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata.

e. Bahwa yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yakni *perbuatan tersebut jelas-jelas telah melanggar ketentuan atau norma-norma yang ada dalam hirarki peraturan perundang- undangan (vide Pasal 7 Jo 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011)*. Namun, istilah “hukum” disini tidak hanya hukum *an sich* semata yang merupakan norma tertulis, akan tetapi melanggar “hukum” juga harus dimaknai melanggar norma tidak tertulis yakni norma kepatutan, kesusilaan (*goede zeden*), kehati-hatian (*duty of care*) bahkan apabila telah terbukti dalam suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).

Penerapan perbuatan melanggar hukum diperluas tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan (*onwetmatig*), namun juga melanggar norma tidak tertulis (*onrechtmatig*). Penerapan secara luas pengertian perbuatan melanggar hukum tersebut dimulai dari putusan Hoge Raad 1919, dalam kasus Lindebaum v. Cohen.

Bahwa adanya putusan Hoge Raad tersebut yang kemudian diikuti secara terus menerus menjadi yurisprudensi tetap, mensyaratkan



bahwa setiap perbuatan yang dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum, antara lain:

1. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum;
3. **Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;**
4. **Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau kepatutan.**

Oleh karena yang dimaksudkan sebagai perbuatan melawan hukum salah satunya adalah perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum itu sendiri atau *perbuatan tersebut jelas-jelas telah melanggar ketentuan atau norma-norma yang ada dalam hirarki peraturan perundang-undangan* disatu pihak; sementara dilain pihak Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10 Juli 2019 Jo Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10 Juli 2019 Jo AKTA JUAL BELI No. 21/2020 tanggal 24 FEBRUARI 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT telah memenuhi dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga tindakan TERGUGAT yang melakukan balik nama SHM No. 453/Desa Sidokumpul dari atas nama PENGGUGAT I menjadi atas nama TERGUGAT tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara; apalagi PENGGUGAT I telah memberikan KUASA kepada TERGUGAT untuk melakukan proses balik nama SHM No. 453/Desa Sidokumpul tanpa perlu melibatkan lagi PENGGUGAT I sebagaimana jelas tertuang dalam AKTA KUASA MENJUAL No. 047 tanggal 10 Juli 2019.

II. DALAM REKONPENSI

Oleh karena itu sekarang TERGUGAT KOMPENSI sebagai PENGGUGAT REKONPENSI menarik PENGGUGAT KOMPENSI

Halaman 20 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



sebagai TERGUGAT REKONPENSI berdasarkan alasan-alasan selain dari argumentum yang diuraikan dalam EKSEPSI dan JAWABAN POKOK PERKARA dalam Kompensi tersebut diatas selanjutnya sebagai berikut :

1. Bahwa semua alasan-alasan yang tertuang dalam bagian EKSEPSI dan JAWABAN POKOK PERKARA tersebut diatas dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan pada bagian REKONPENSI ini.
2. Bahwa antara PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSIdari sejak awal terjadi hubungan hukum jual beli atas 1 (Satu) unit RUKO yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kelurahan Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo berdasarkan alas hak SHM No. 453/Desa Sidokumpul luas 187 M2 Gambar Situasi tanggal 13-8-1990 No. 3124/1990 dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : rumah milik Adom.
 - Sebelah timur : Dealer Satria Delta milik Gersong.
 - Sebelah selatan : Jalan Raya Sisingamangaraja Kab. Sidoarjo.
 - Sebelah barat : gang sautan.
3. Bahwa untuk merealisasikan hubungan hukum jual beli tersebut diatas maka PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI selanjutnya bersepakat menandatangani akta-akta otentik dihadapan Notaris Kabupaten Kediri ARDYAN PRAMOHO VAN WIGNJODIGDO, SH.M.Kn (TURUT TERGUGAT I KONPENSI) masing-masing :
 - Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10-7-2019.
 - Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019.



- Akta Perjanjian Pengosongan No. 48 tanggal 10-07-2019.

4. Bahwa harga jual beli 1 (Satu) unit RUKO tersebut angka 2 diatas yang telah disepakati oleh PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI adalah sebesar Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dengan pembagian sebesar Rp 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta rupiah) dicantumkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10-7-2019 sisanya sebesar Rp 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) dicantumkan dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 48 tanggal 10-07-2019; harga kesepakatan tersebut TELAH DIATAS NILAI NJOP yang pada tahun 2019 NJOP tanah dan bangunan RUKO sekitar Rp 1.119.518.000,- (Satu milyar seratus sembilan belas juta lima ratus delapan belas ribu rupiah).

Untuk membayar RUKO tersebut PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI telah menyerahkan 1 (Satu) lembar Cek Bank BCA KCU HR. Muhammad Surabaya No. EA 702909 tanggal 10-7-2019 dengan nilai Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) dan cek tersebut oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGUGAT KONPENSI pada hari dan tanggal yang sama dengan penandatanganan akta-akta otentik diatas telah dicairkan/dikliringkan saat itu juga oleh TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KONPENSI ke rekening milik TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KONPENSI yang ada di Bank BCA Norek. 0181773641 atas nama AMIN HADINATA masing-masing sebanyak 2 (Dua) kali dengan nominal masing-masing Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) sehingga totalnya Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah).

Halaman 22 Putusan Perdata Nomor 240 /PDT/2021/PT.SBY



5. Bahwa setelah menandatangani akta-akta otentik sebagaimana angka 3 Gugatan Rekonpensi diatas, PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI meminta kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk sementara waktu menempati RUKO tersebut sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 48 tanggal 10-07-2019 yakni selambat-lambatnya tanggal 10 Oktober 2019 dimana selambat-lambatnya pada tanggal 10 Oktober 2019 tersebut PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI berjanji dan mengikatkan diri terhadap PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk segera mengosongkan dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan tanah dan bangunan (RUKO) beserta kunci-kunci RUKO kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.

Selain itu pula sambil sementara waktu menempati RUKO yang telah dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI maka PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI juga meminta ijin kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI untuk menjual kembali RUKO meskipun telah dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan harapan RUKO bisa laku terjual dengan harga lebih dari Rp 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) sehingga PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI bisa memiliki kembali RUKO tersebut sekaligus mendapatkan keuntungan dari penjualan kembali RUKO



di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kelurahan Sidokumpul
Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.

6. Bahwa setelah PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI mengizinkan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI untuk sementara waktu menempati dan mencarikan kembali calon pembeli RUKO sampai dengan batas waktu tanggal 10 Oktober 2019 ternyata PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI tidak juga dapat mencari calon pembeli RUKO sehingga karena tidak ada kejelasannya kapan RUKO bisa terjual kembali oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI maka PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI melakukan proses balik nama SHM No. 453/Desa Sidokumpul dari atas nama TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KOMPENSI menjadi atas nama PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKONPENSI berdasarkan Akta Jual Beli No. 21/2020 tanggal 24 Pebruari 2020 dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Kabupaten Sidoarjo LENNY HERINA ONG, SH dengan mengacu kepada Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019.

Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019 pada intinya menguraikan bahwasanya :

- a. TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KOMPENSI (PEMBERI KUASA) memberikan kuasa khusus dengan hak substitusi kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI (PENERIMA KUASA) untuk dan atas nama TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KOMPENSI (PEMBERI KUASA) menjual/mengoperkan dengan cara apapun kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI (PENERIMA KUASA) atas RUKO dengan harga dan perjanjian-



perjanjian yang dianggap baik oleh PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI (PENERIMA KUASA), menerima uangharga penjualannya/ganti ruginya dan untuk itu memberikan tanda penerimaannya dan selanjutnya menyerahkan apa yang dijual/dioperkan itu kepada pembelinya/penerima haknya atas sebidang tanah SHM No. 453/Desa Sidokumpul terakhir tertulis atas nama AMIN HADINATA (TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KONPENSI (PEMBERI KUASA) satu dan lain hal berikut bangunan dan segala apa yang ditanam, ditempatkan dan didirikan di atas maupun dibawah permukaan tanah-tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukan dan menurut penerapan undang-undang dipandang sebagai barang tidak bergerak.

b. Berhubung dengan segala sesuatu yang diuraikan tersebut diatas, yang diberi Kuasa PENGGUGAT REKOPENSI/TERGUGAT KONPENSI diberikan hak untuk menghadap dihadapan pejabat-pejabat dan dimana saja diperlukan, memperlihatkan surat-surat yang diperlukan dan mengajukan permohonan-permohonan, memberikan keterangan-keterangan, mengisi dan menandatangani segala formulir-formulir, termasuk juga formulir model A dan surat-surat lain yang diperlukan, membuat, menyuruh membuat akta jual beli, surat-surat lainnya dan menandatangani akta jual belinya dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang serta menjalankan apa saja yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa untuk mencapai maksud tersebut diatas.

7. Bahwa sampai dengan tanggal 10 Oktober 2019 sampai dengan sekarang ini ternyata PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI tetap menempati RUKO di Jalan



Sisingamangaraja No. 10 Kelurahan Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo dan tidak bisa mencari calon pembeli RUKO; bahkan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI tidak mau keluar maupun mengosongkan RUKO tersebut padahal RUKO tersebut oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI sudah dijual kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dan SHM No. 453/Desa Sidokumpul sudah dibalik nama dari atas nama TERGUGAT I REKONPENSI/PENGGUGAT I KONPENSI menjadi atas nama PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI; dalam hal ini PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI sudah memperingatkan kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI baik lisan maupun tertulis untuk segera mengosongkan RUKO dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI akan tetapi PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI tetap tidak bersedia untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.

8. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang sampai dengan sekarang ini tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya tanpa alasan yang jelas kepada PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI padahal RUKO tersebut telah dijual oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA



PENGGUGAT KOMPENSI kepada PENGGUGAT REKOMPENSI/TERGUGAT KOMPENSI dan PENGGUGAT REKOMPENSI/TERGUGAT KOMPENSI sudah memberikan peringatan lisan maupun tertulis kepada PARA TERGUGAT REKOMPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI untuk segera mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya akan tetapi PARA TERGUGAT REKOMPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI tidak memberikan tanggapan yang positif dan malahan mengajukan Gugatan perdata sekarang ini sehingga dengan demikian PARA TERGUGAT REKOMPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI sama sekali telah mengabaikan dan mengingkari klausul yang telah disepakati bersama sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10 Juli 2019 dan hal ini **berakibat PENGGUGAT REKOMPENSI/TERGUGAT KOMPENSI mengalami kerugian yang cukup besar sebab PENGGUGAT REKOMPENSI/TERGUGAT KOMPENSI tidak dapat menguasai dan memanfaatkan RUKO yang telah dibeli tersebut karena PARA TERGUGAT REKOMPENSI/PARA PENGGUGAT KOMPENSI tetap tinggal di RUKO secara gratis tanpa membayar uang sewa dan tidak mau mengosongkan serta menyerahkan RUKO tersebut sampai sekarang ini; padahal apabila yang menempati RUKO tersebut adalah orang lain maka PENGGUGAT REKOMPENSI/TERGUGAT KOMPENSI dapat menerima uang sewa dengan sewaper tahunnya sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah);**

9. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengosongan RUKO di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab.



Sidoarjo ini menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata Jis Pasal 1338, Pasal 1339 dan Pasal 1340 KUHPerdata berlaku sebagai undang-undang bagi PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik; ternyata PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI lalai/ingkar janji; maka dengan demikian PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI mengajukan Gugatan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata yang mengatur "*Pihak yang terhadapnya Perikatan tidak dipenuhi dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan jika hal itu masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.*"

Berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata diatas maka PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI menuntut kepada PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI dengan Putusan Pengadilan untuk :

- a. Segera mengosongkan RUKO yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo yang telah dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dari PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI tanpa syarat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara sesuai dengan bunyi **Pasal 2 Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10-7-2019** karena sudah melampaui batas waktu bagi PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI untuk segera mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni,



menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya kepada
PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.

b. Membayar uang sewa selama masa sewa 1 (Satu) tahun dari
tanggal 10 Oktober 2019 s/d 10 Oktober 2020 sebesar
Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) secara tunai dan
sekaligus kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT
KONPENSI.

c. Membayar uang sewa RUKO setelah tanggal 10 Oktober 2020
yang tiap tahunnya sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta
rupiah) per tahun sampai Putusan Pengadilan berkekuatan
hukum tetap dan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT
REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI dengan secara
sukarela atau melalui bantuan alat Negara untuk mengosongkan
dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan
barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-
kuncinya kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT
KONPENSI yang mengenai hitungannya PENGGUGAT
REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI serahkan sepenuhnya
kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo pada waktu Putusan
dilaksanakan; semuanya secara tunai dan sekaligus.

10. Bahwa selanjutnya mohon dengan Putusan Pengadilan agar pengosongan
RUKO di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kecamatan
Sidoarjo Kab. Sidoarjo dan penyerahan RUKO tersebut segera dijalankan
serta merta (Uit Voerbaar bij voorraad) walaupun ada Perlawanan (Verzet),
Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali atasnya.

11. Bahwa selain itu PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI
menuntut lagi agar PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT
KONPENSI dihukum membayar **uang paksa (dwangsom) sejumlah
Rp.1.000,000 (Satu juta rupiah)** secara tunai dan sekaligus setiap hari



lalai tidak memenuhi Putusan Pengadilan yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI terhitung sejak PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI memanfaatkan dan menguasai RUKO tersebut yakni terhitung sejak Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 46 tanggal 10-07-2019, Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10-07-2019 ditandatangani sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas maka TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *aquo* agar pada waktunya memutus perkara ini yang intisarinnya sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli atas 1 (Satu) unit RUKO yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kelurahan Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo berdasarkan alas hak SHM No. 453/Desa Sidokumpul luas 187 M2 Gambar Situasi tanggal 13-8-1990 No. 3124/1990 dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : rumah milik Adom.



- Sebelah timur : Dealer Satria Delta milik Gersong.
- Sebelah selatan : Jalan Raya Sisingamangaraja Kab. Sidoarjo.
- Sebelah barat : gang sautan.

Berikut dengan peralihan haknya antara PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI.

3. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat akta-akta otentik :
 - a. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10-7-2019.
 - b. Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019.
 - c. Akta Perjanjian Pengosongan No. 48 tanggal 10-07-2019.
 - d. Akta Jual Beli No. 21/2020 tanggal 24 Pebruari 2020.
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM No. 453/Desa Sidokumpul luas 187 M2 Gambar Situasi tanggal 13-8-1990 No. 3124/1990 tercatat atas nama EUW FAB KIUN (PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI).
5. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
6. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI segera mengosongkan 1 (Satu) unit RUKO yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo yang telah dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dari PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI tanpa syarat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara sesuai dengan bunyi **Pasal 2 Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10-7-2019** karena sudah melampaui batas waktu bagi PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI untuk segera mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni



dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.

7. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI membayar uang sewa selama masa sewa 1 (Satu) tahun dari tanggal 10 Oktober 2019 s/d 10 Oktober 2020 sebesar **Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah)** secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.
8. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI untuk membayar uang sewa RUKO setelah tanggal 10 Oktober 2020 yang tiap tahunnya sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) per tahun sampai Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI dengan secara sukarela atau melalui bantuan alat Negara untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya kepada PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI yang mengenai hitungannya PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI serahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo pada waktu Putusan dilaksanakan; semuanya secara tunai dan sekaligus.
9. Menyatakan Putusan Pengadilan agar pengosongan RUKO di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo dan penyerahan RUKO tersebut segera dijalankan serta merta (Uit Voerbaar bij voorraad) walaupun ada Perlawanan (Verzet), Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali atasnya.
10. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI membayar **uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah)** secara tunai dan sekaligus setiap hari lalai tidak memenuhi Putusan Pengadilan yang harus dibayar oleh PARA



TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI terhitung sejak PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI memanfaatkan dan menguasai RUKO tersebut yakni terhitung sejak Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 46 tanggal 10-07-2019, Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10-07-2019 ditandatangani sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilaksanakan oleh PARA TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum PARA PENGGUGAT KONPENSI/PARA TERGUGAT REKONPENSI membayar semua biaya perkara;

Mengutip serta memperhatikan segala sesuatu yang terurai di dalam berita acara persidangan dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda., tanggal 1 Pebruari 2021, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli atas 1 (Satu) unit RUKO yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kelurahan Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo berdasarkan alas hak SHM No. 453/Desa Sidokumpul luas 187 M2 Gambar Situasi tanggal 13-8-1990 No. 3124/1990 dengan batas-batas :
 - Sebelah utara : rumah milik Adom.



- Sebelah timur : Dealer Satria Delta milik Gersong.
- Sebelah selatan : Jalan Raya Sisingamangaraja Kab.
- Sidoarjo.
- Sebelah barat : gang sautan.

Berikut dengan peralihan haknya antara PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dengan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI.

3. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat akta-akta otentik :
 - Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 046 tanggal 10-7-2019.
 - Akta Kuasa Menjual No. 047 tanggal 10-07-2019.
 - Akta Perjanjian Pengosongan No. 48 tanggal 10-07-2019.
 - Akta Jual Beli No. 21/2020 tanggal 24 Pebruari 2020.
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat SHM No. 453/Desa Sidokumpul luas 187 M2 Gambar Situasi tanggal 13-8-1990 No. 3124/1990 tercatat atas nama EUW FAB KIUN (PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI).
5. Menyatakan PARA TERGUGAT REKONPENSI/PENGGUGAT KONPENSI telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
6. Menghukum PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI segera mengosongkan 1 (Satu) unit RUKO yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 10 Kel. Sidokumpul Kecamatan Sidoarjo Kab. Sidoarjo yang telah dibeli oleh PENGGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI dari PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI tanpa syarat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara sesuai dengan bunyi **Pasal 2 Perjanjian Pengosongan No. 048 tanggal 10-7-2019** karena sudah melampaui batas waktu bagi PARA TERGUGAT REKONPENSI/PARA PENGGUGAT KONPENSI untuk segera



mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni, menyerahkan RUKO beserta kunci-kuncinya kepada PENGUGAT REKONPENSI/TERGUGAT KONPENSI.

7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi atau Para Penggugat Konpensi membayar uang paksa (dwangsom) sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari lalai memenuhi putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi untuk yang lain dan selebihnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi atau Para Penggugat dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.532.000,- (empat juta lima ratus tiga puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada hari sidang pembacaan putusan, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir di persidangan, dan kepada mereka telah diberitahukan isi putusan tersebut, sesuai relas pemberitahuan isi putusan, masing-masing untuk Turut Tergugat I tanggal 9 Pebruari 2021, untuk Turut Tergugat II tanggal 9 Pebruari 2021 dan untuk Turut Tergugat III tanggal 4 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Kuasa Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi telah memohon pemeriksaan dalam tingkat banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor : 125/Pdt.G/2020/PN SDA. yang dibuat oleh NURHAYATI, SH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Sidoarjo, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 23 Pebruari 2021, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 24 Pebruari 2021, kepada Turut Tergugat



II/Turut Terbanding II pada tanggal 19 Pebruari 2021, dan kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 18 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan Surat Memori Banding;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi pada tanggal 26 Pebruari 2021, kepada Terbanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 23 Pebruari 2021, kepada Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 24 Pebruari 2021, kepada Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 19 Pebruari 2021, dan kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding III pada tanggal 18 Pebruari 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara-cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pemanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan Surat Memori Banding;

Menimbang, bahwa meskipun Pemanding dalam permohonan bandingnya tidak mengajukan Surat Memori Banding, namun demikian karena Pengadilan Tinggi selaku Judex faktie yang merupakan pengadilan ulangan,



maka Pengadilan Tinggi harus memeriksa berkas yang diajukan banding tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dalam amar putusannya DALAM KONPENSI, DALAM EKSEPSI : Menolak eksepsi Tergugat, DALAM POKOK PERKARA : Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya. DALAM REKONPENSI : Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian, yang amar selengkapny telah terurai sebagaimana tersebut di atas, dengan alasan-alasan hukum sebagaimana yang dipertimbangkan dalam turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda., tanggal 1 Pebruari 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan putusan sebagaimana tersebut di atas, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan apakah putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah didasarkan pada pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan Pemanding/ Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat isi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda., tanggal 1 Pebruari 2021 tersebut, kemudian membaca dan meneliti berkas perkara banding perkara Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa ternyata tidak ada hal - hal yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam putusannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, majelis hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam Putusan



Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda., tanggal 1 Pebruari 2021 sudah tepat dan benar karenanya harus dipertahankan dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukumnya sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda., tanggal 1 Pebruari 2021 harus dikuatkan;

Menimbang, karena Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tetap berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi sepatutnya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding;

Memperhatikan Undang – undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Nomor 125/Pdt/G/2020/PN.Sda., tanggal 1 Pebruari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya, pada hari Kamis 29 April 2021 oleh kami :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBYANTORO, SH., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua sidang dengan ROBERT SIMORANGKIR, SH. MH. Dan ARTHUR HANGEWA, SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 240/PDT/2021/PT SBY, tanggal 23 Maret 2021, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 6 Mei 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Hj. CYNTHIANA HARJONO, SH.MH., Panitera Pengganti tanpa dihadiri kedua belah pihak maupun kuasanya dalam perkara ini;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

ROBERT SIMORANGKIR, SH. MH

SUBYANTORO, SH.

Ttd

ARTHUR HANGEWA, SH.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hj. CYNTHIANA HARJONO, SH.MH.

