



PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama

: Drs. AINUS SOFA;
- Tempat lahir

: Gresik;
- Tanggal lahir

: 03 Juni 1968;
- Jenis Kelamin

: Laki – laki;
- Alamat

: dahulu berdomisili di Suci, RT 003, RW 002, kelurahan Suci, kecamatan Manyar, kabupaten Gresik, saat ini berdomisili di Jl. Balikpapan Raya No.18, Perum GKB, Manyar, Gresik;
- Agama

: Islam;
- Status Perkawinan

: Kawin;
- Pekerjaan

: Swasta;
- Warga Negara

: Indonesia;
2. Nama

: SITI NAILUL BAROKAH;
- Tempat lahir

: Kebumen;
- Tanggal lahir

: 17 September 1974;
- Jenis Kelamin

: Perempuan;
- Alamat

: dahulu berdomisili di Suci, RT 003, RW 002, kelurahan Suci, kecamatan Manyar, kabupaten Gresik, saat ini berdomisili di Jl. Balikpapan Raya No.18, Perum GKB, Manyar, Gresik;
- Agama

: Islam;
- Status Perkawinan

: Kawin;
- Pekerjaan

: Swasta;
- Warga Negara

: Indonesia;

dalam hal ini memberikan Kuasa kepada MUHAMMAD NALI, SH., AZIZ HIDAYAT, SH., FERINA YOLA DAMAYANTI, SH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "MUHAMMAD NALI, SH & PARTNERS"

Hal. 1 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan dan beralamat di Perumahan GALAKSI SUCI RESIDENCE Blok C-11, Suci, Manyar, Gresik, Jawa Timur, dengan alamat email : muhammadnali70@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2023, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik, dengan Register Nomor : 16/SK/II/2024/PN Gsk tanggal 9 Januari 2024, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGUGAT**;

LAWAN

Nama : **FRISTO ARI PRAYOGO**
Tempat lahir : Surabaya;
Tanggal lahir : 22 Januari 1983;
Jenis Kelamin : Laki – laki;
Alamat : dahulu berdomisili di CITRA PESONA BUDURAN B3/04, RT 037, RW 007, kelurahan Sidokepong, kecamatan Buduran, kabupaten Sidoarjo saat ini berdomisili di SUN SAFIRA REGENCY A-8, No. 5, kelurahan Sidokepong, kecamatan Buduran, kabupaten Sidoarjo;
Agama : Islam;
Status Perkawinan : Kawin;
Pekerjaan : Direktur PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo;
Warga Negara : Indonesia;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada ISYA JULIANTO, SH., MH., AGUS SETIAWAN, SH., DODDY KURNIAWAN, SH., Advokat yang berkantor di AMANAH LAW OFFICE, beralamat di PONDOK BENOWO INDAH, FK-10, kecamatan Pakal, Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik dengan Register Nomor : 57/SK/II/2024/PN Gsk tanggal 30 Januari 2024 selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**;

Nama : **KAMILIAH BAHASUAN, SH**

Hal. 2 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Alamat : Panglima Sudirman No. 41, Gresik;
Pekerjaan : Notaris di Kabupaten Gresik;
selanjutnya disebut sebagai.....**TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar saksi-saksi serta kedua belah pihak yang berperkara;
Memperhatikan surat-surat terkait dalam berkas perkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa PENGGUGAT dengan surat gugatan tanggal 23 Januari 2024, yang diterima dan didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 9 Januari 2024, dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, PENGGUGAT Drs. AINUS SOFA dan SITI NAILUL BAROKAH adalah sepasang suami istri yang sah, yang menikah pada 30 Agustus 1995 di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah sebagaimana Kutipan Akta Nikah No :358/02/IX/1995 tanggal 30 Agustus 1995 dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Sruweng, Kabupaten Kebumen, Provinsi Jawa Tengah;
2. Bahwa, selama perkawinan antara Drs. AINUS SOFA dan SITI NAILUL BAROKAH telah memiliki beberapa harta, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, termasuk di dalamnya 3 bidang tanah, masing-masing :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
 - Sebelah TIMUR : UMAR WASIL Cs;
 - Sebelah SELATAN : H. IMAM;
 - Sebelah BARAT : Bu TASRIKAH;

Hal. 3 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : H. SAWALI
 - Sebelah Timur : H. LIS
 - Sebelah Selatan : FATANA
 - Sebelah Barat : H. AFIF
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : FATANA
 - Sebelah Timur : JEMAIN
 - Sebelah Selatan : FATANA
 - Sebelah Barat : JEMAIN
3. Bahwa, pada tanggal 25 Februari 2022 atas bidang-bidang tanah masing - masing :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
 - Sebelah Timur : UMAR WASIL cs;
 - Sebelah Selatan : H. IMAM;
 - Sebelah Barat : Bu TASRIKAH;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : H. SAWALI;
 - Sebelah Timur : H. LIS;
 - Sebelah Selatan : FATANA;

Hal. 4 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Sebelah Barat : H. AFIF;

- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA
- Sebelah Timur : JEMAIN
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : JEMAIN

telah dilakukan Ikatan Jual Beli dengan Pihak TERGUGAT yaitu FRISTO ARI PRAYOGO beralamat di Citra Pesona Buduran B3/04, RT. 037, RW. 007, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran saat ini berdomisili di Sun Safira Regency A-8 No.5, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal ini bertindak sebagai Direktur sehingga sah mewakili untuk dan atas nama PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo. Ikatan Jual Beli tersebut dilakukan dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, sebagaimana tertulis dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 tentang Ikatan Jual Beli;

4. Bahwa, dalam Pasal 3 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik tersebut harga persil yang diperjualbelikan menurut akta ini disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp. 7.210.800.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), yang pembayaran dan pelunasannya akan dilakukan secara bertahap/angsuran, yaitu dalam 4 (empat) kali angsuran dengan rincian sebagai berikut:
- Pembayaran Tahap Pertama :
Pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, yaitu segera setelah penandatanganan akta Ikatan Jual Beli tersebut, dan / atau

Hal. 5 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal dibuatnya Ikatan Jual Beli dimaksud, untuk penerimaan mana akta tersebut berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya);

- Pembayaran Tahap Kedua :
Pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), akan dibayarkan oleh TERGUGAT (Pembeli) kepada PENGGUGAT pada bulan Mei 2022;
- Pembayaran Tahap Ketiga :
Pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada bulan September 2022;
- Pembayaran Tahap Keempat :
Pembayaran sisa sebesar 4.150.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya akhir Desember 2022;

5. Bahwa, pada saat ditandatangani Ikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka PENGGUGAT dengan itikad baik telah menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik masing-masing :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m² terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor : 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG
 - Sebelah Timur : UMAR WASIL Cs
 - Sebelah Selatan : H. IMAM
 - Sebelah Barat : Bu TASRIKAH
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m² terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : H. SAWALI
 - Sebelah Timur : H. LIS

Hal. 6 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : H. AFIF

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA
- Sebelah Timur : JEMAIN
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : JEMAIN

milik PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dengan maksud untuk dilakukan pemrosesan lebih lanjut bilamana harga yang disepakati telah dibayar lunas seluruhnya oleh TERGUGAT, sesuai Ikatan Jual Beli dimaksud. Penyerahan asli Sertifikat tersebut juga disaksikan oleh saksi-saksi, antara lain: AINUR ROSIDIN, No. KTP 3525102509780002, lahir di Gresik, tanggal 25 September 1978 (45 tahun), WNI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Kuri, RT. 006, RW. 002 Kel./Ds. Leran, Kec. Manyar, Kab. Gresik dan LANTUR SETIADI, No. KTP 3525141506760001, lahir di Gresik, tanggal 15 Juni 1976 (47 tahun) WNI, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Veteran 9D.1/10 RT. 003, RW.002 Kel./Ds. Singosari, Kec. Kebomas, Kab. Gresik.

6. Bahwa, pembayaran tahap pertama/uang muka telah dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT pada saat ditandatanganinya Akta Ikatan Jual Beli sebagaimana angka 4 tersebut diatas;
7. Bahwa, untuk pembayaran tahap kedua, ternyata hingga akhir bulan Mei 2022 TERGUGAT tidak kunjung melakukan pembayaran. Namun, pada sekitar akhir bulan Mei 2022 TERGUGAT menghubungi PENGUGAT untuk bertemu membicarakan permasalahan pembayaran tersebut. Selanjutnya, pada awal bulan Juni 2022 TERGUGAT menemui PENGUGAT di Kantor Balai Desa Suci, Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik sebagaimana janjinya untuk menemui PENGUGAT. Di Balai Desa tersebut TERGUGAT ditemui oleh PENGUGAT dan beberapa orang saksi antara lain: AINUR ROSIDIN, LANTUR SETIADI dan Kepala Desa Suci. Dalam pertemuan tersebut TERGUGAT berjanji akan melakukan

Hal. 7 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

pembayaran secara tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada PENGUGAT sekaligus dalam kesempatan yang sama TERGUGAT menyerahkan 1 (satu) lembar Cek No. EF 998286 Bank Central Asia KCU Sidoarjo tertanggal 31 Oktober 2022 dengan nilai sebesar Rp. 1000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang ditandatangani TERGUGAT dengan stempel KAFFA PROPERTY sebagai pegangan agar PENGUGAT mempercayai janji TERGUGAT;

8. Bahwa, kemudian pada tanggal 22 Juni 2022, TERGUGAT melakukan transfer ke Rekening Bank BCA atas nama Hj ISMAWATI dengan Nomer Rekening 7415240881 KCP Gresik Kota Baru sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) bukan Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana janjinya dalam pertemuan di Kantor Balai Desa Suci. Sejak saat itu TERGUGAT tidak dapat lagi dihubungi atau ditemui oleh PENGUGAT, sekalipun PENGUGAT telah berkali-kali berusaha untuk melakukan hal tersebut;
9. Bahwa, kewajiban pembayaran tahap selanjutnya, ternyata tidak dilakukan oleh TERGUGAT dengan tanpa diketahui alasannya. Namun PENGUGAT tetap berupaya menghubungi TERGUGAT untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana Ikatan Jual Beli dimaksud, namun tidak membuahkan hasil;
10. Bahwa, sesuai dengan tanggal pada Cek (31 Oktober 2022) yang telah diterima PENGUGAT dari TERGUGAT tersebut diatas, maka pada 1 Nopember 2022, PENGUGAT melakukan pencairannya pada Bank BCA KCP Gresik Kota Baru. Namun, Bank BCA KCP Gresik Kota Baru melakukan pengembalian Cek yang bersangkutan dengan alasan penolakan karena dana tidak cukup melalui Surat tertanggal 1 Nopember 2022;
11. Bahwa, Pasal 7 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, alam huruf b sanksi bagi Pihak Kedua, alinea kedua dinyatakan apabila Pihak Kedua (TERGUGAT) lalai untuk memenuhi kewajibannya, Perjanjian menjadi batal dengan sendirinya pada hari kelambatan yang ke empatbelas (14) serta Para Pihak tentang hal itu menyimpang dari ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
12. Bahwa, dalam Pasal 7 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dalam huruf b Sanksi bagi Pihak Kedua, alinea ketiga dinyatakan

Hal. 8 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Kedua (TERGUGAT) tidak berhak untuk meminta kembali jumlah uang yang sampai saat batalnya Perjanjian ini telah diterima oleh Pihak Kesatu (PENGGUGAT) berdasarkan akta ini dan uang tersebut merupakan uang ganti rugi atas pembatalan Perjanjian ini.

13. Bahwa, setelah 14 (empatbelas) hari sejak jatuh tempo pembayaran sesuai Ikatan Jual Beli dimaksud, ternyata TERGUGAT tetap tidak melakukan kewajiban pembayaran tahap ketiga dan selanjutnya, maka sesuai Ikatan Jual Beli dimaksud dalam Pasal 7 huruf b Sanksi bagi Pihak Kedua, alinea kedua perjanjian dimaksud batal dengan sendirinya.
14. Bahwa, selanjutnya karena perjanjian tersebut telah batal dengan sendirinya, maka PENGGUGAT telah datang pada bulan Nopember 2022 menemui TURUT TERGUGAT di kantornya dengan maksud untuk meminta dan menarik kembali Asli Sertifikat-Sertifikat miliknya yang telah pernah diserahkannya kepada TURUT TERGUGAT. Namun, TURUT TERGUGAT menolak untuk menyerahkan kembali sertifikat-Sertifikat tersebut kepada PENGGUGAT dengan alasan akan mengundang TERGUGAT terlebih dahulu guna melakukan klarifikasi untuk membicarakan perihal berakhir atau berlanjutnya Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 dimaksud. Untuk itu setelah ditemui dan didesak PENGGUGAT berkali-kali, maka TURUT TERGUGAT baru mengirimkan undangan kepada TERGUGAT Nomor: 4/NotEMIL/VI/2023, tanggal 5 Juni 2023 Perihal: Surat Permohonan Klarifikasi dan Nomor: 29/Not-EMIL/VIII/2023 tanggal 29 Agustus 2023 Perihal : Surat Permohonan Klarifikasi Permintaan II dan terakhir, surat mana telah dikirimkan kepada TERGUGAT dan diterima oleh istri TERGUGAT. PENGGUGAT telah menyampaikan kepada TURUT TERGUGAT beberapa kali permintaannya untuk menarik kembali sertifikat-Sertifikat miliknya yang ada pada TURUT TERGUGAT dan mendapat jawaban yang sama sebagaimana di atas dari TURUT TERGUGAT;
15. Bahwa, karena sikap TURUT TERGUGAT yang terkesan berbelit-beli dan takut kepada TERGUGAT tanpa alasan yang sah, dimana pihak TERGUGAT sendiri juga tidak dapat dihubungi dan tidak ada kejelasan tentang kelanjutan Ikatan Jual Beli dimaksud, sehingga telah mengakibatkan batal dengan sendirinya Ikatan Jual Beli itu sendiri, namun Asli Sertifikat-Sertifikat PENGGUGAT tidak kunjung dikembalikan kepada PENGGUGAT oleh TURUT TERGUGAT. Perbuatan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tersebut dirasa merugikan kepentingan PENGGUGAT, maka PENGGUGAT terpaksa membuat dan mengajukan gugatan ini;

Hal. 9 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



16. Bahwa, dalam Pasal 16 c Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 dimaksud, PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat tentang akta ini dan segala akibatnya, PENGUGAT dan TERGUGAT, memilih tempat kedudukan (*domisili*) umum dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Gresik, sehingga pada tempatnyalah gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Gresik sebagai Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.
17. Bahwa, telah pula dicantumkan dalam Pasal 7 alinea pertama Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 dimaksud, mengenai denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan yang dilakukan karena kelalaian TERGUGAT sesuai tahapan pembayaran yang telah disepakati, maka TERGUGAT juga harus dihukum membayar denda keterlambatan sebesar @ Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2022 hingga putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum tetap;
18. Bahwa, karena TURUT TERGUGAT juga telah menolak tanpa alasan yang sah untuk menyerahkan Asli Sertifikat-Sertifikat tanah milik PENGUGAT yang ada padanya, maka untuk itu TURUT TERGUGAT harus dihukum untuk menyerahkan Asli Sertifikat-Sertifikat milik PENGUGAT kepada PENGUGAT dan atas setiap hari keterlambatan dikenakan denda sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan, terhitung sejak tanggal 15 Oktober 2022 hingga putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang 4 syarat sahnya perjanjian dengan bunyi lengkapnya sebagai berikut :

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Oleh karena Para Pihak telah memenuhi persyaratan -persyaratan tersebut, maka Perjanjian antara PENGUGAT dan TERGUGAT sah secara hukum, oleh karenanya sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan suatu perjanjian yang dibuat secara

Hal. 10 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya dan Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

20. Bahwa, berdasar Pasal 1243 dinyatakan : penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Gresik cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan PENGUGAT;
2. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo;
4. Menyatakan TERGUGAT FRISTO ARI PRAYOGO beralamat di Citra Pesona Buduran B3/04, RT. 037, RW. 007, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, saat ini berdomisili di SUN SAFIRA REGENCY A-8 No.5, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal ini bertindak sebagai Direktur sehingga sah mewakili untuk dan atas nama PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
5. Menyatakan Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dinyatakan batal / berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum pada tanggal 14 Oktober 2022;
6. Menyatakan seluruh uang pembayaran sebesar RP. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sah menjadi milik PENGUGAT sebagai ganti rugi akibat batalnya Ikatan Jual Beli dalam angka 5 Petitum;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan akibat kelalaiannya sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak

Hal. 11 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

tanggal 1 Oktober 2022 hingga putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT Asli Sertifikat-Sertifikat :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
- Sebelah Timur : UMAR WASIL Cs;
- Sebelah selatan : H. IMAM;
- Sebelah barat : Bu TASRIKAH;

2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : H. SAWALI;
- Sebelah Timur : H. LIS;
- Sebelah Selatan : FATANA;
- Sebelah Barat : H. AFIF;

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA;
- Sebelah Timur : JEMAIN;
- Sebelah Selatan : FATANA;
- Sebelah Barat : JEMAIN;

Pada saat putusan atas perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan pengembalian asli Sertifikat – Sertifikat milik PENGGUGAT sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan, terhitung sejak tanggal 14 Oktober 2022 hingga diserahkannya kembali asli Sertifikat –

Hal. 12 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Sertifikat Tanah Hak Milik PENGUGAT tersebut kepada PENGUGAT dengan bukti tanda terima yang ditandatangani oleh PENGUGAT;

10. Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang bahwa berkaitan dengan kehadiran para pihak di persidangan maka pada hari persidangan yang telah ditetapkan, setelah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, PENGUGAT maupun TERGUGAT telah datang menghadap Kuasa Hukumnya, sedangkan TURUT TERGUGAT tidak hadir di persidangan, oleh karenanya dengan hadirnya PENGUGAT dan TERGUGAT di persidangan, maka Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BAGUS TRENGGONO, S.H.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan proses mediasi yang dilakukan oleh Mediator, selanjutnya berdasarkan Laporan Mediator tanggal 27 Maret 2024, upaya perdamaian melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil, oleh karena itu Majelis Hakim selanjutnya melanjutkan proses pemeriksaan perkara dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT;

Menimbang bahwa Kuasa Hukum PENGUGAT dan Kuasa Hukum TERGUGAT menyatakan tetap melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya, TURUT TERGUGAT telah hadir di persidangan serta menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik melalui prosedur *e-litigasi*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan PENGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT telah menyampaikan jawaban tertanggal 7 Mei 2024 melalui *e-court*, pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa PARA PENGUGAT menyajikan gugatan tidak utuh dengan menutup-nutupi keterlibatan pihak lain, sehingga seolah-olah kesalahan terletak pada TERGUGAT;
2. Bahwa permasalahan utama dalam kasus ini adalah keterlibatan pihak lain dimana telah diadakan Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan

Hal. 13 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. M. ZAINI alias Haji MUHAMAD ZAINI yang memperoleh Surat Kuasa dari PENGUGAT sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Maret 2022;

3. Tindakan PENGUGAT yang memberi Kuasa kepada H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI untuk melakukan kerjasama dengan PT ANUGRAH BERKAH AGUNG merupakan bentuk itikat tidak baik PENGUGAT karena telah mengabaikan Ikatan Jual Beli antara TERGUGAT dengan PENGUGAT yang tertuang dalam Salinan Akta Ikatan Jual beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat oleh KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, Notaris yang sama yang membuat Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022;
4. Bahwa mengingat ada keterlibatan pihak lain dalam perkara ini maka gugatan aquo kurang pihak yang seharusnya dalam gugatan ini harus melibatkan :
 - a. H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI pihak yang diberi kuasa PARA PENGUGAT;
 - b. PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG selaku pihak Pengembang;
5. Bahwa mengingat karena adanya pihak yang kurang dalam perkara maka perkara ini tidak layak untuk diperiksa sehingga harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa benar dalil gugatan pada poin 3, TERGUGAT dengan PENGUGAT telah melakukan Ikatan Jual Beli dihadapan KAMILIAH BASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 atas 3 (tiga) bidang tanah milik PENGUGAT sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.0207657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 seluas 3809 m2, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013

Hal. 14 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Nomor 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;

- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik
2. Bahwa benar dalil gugatan poin 4, dalam Pasal Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik harga persil yang disetujui dan ditetapkan TERGUGAT dengan PENGUGAT seharga Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp 7.210.800.000,- (tujuh miliar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah);
3. Bahwa adapun pembayaran tahap pertama sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan TERGUGAT kepada PENGUGAT pada bulan Januari 2022 bukan pada saat ditandatanganinya Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik;
4. Bahwa benar PENGUGAT telah menyerahkan kepada TURUT TERGUGAT, 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik atas nama Drs. Ainus Sofa, NIB 12.09.10.0207657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 seluas 3809 m2, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
 - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;

Hal. 15 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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. Bahwa pada pembayaran kedua yang seharusnya dilakukan pada bulan Mei 2022 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), TERGUGAT membayar PENGGUGAT senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
6. Bahwa pembayaran kepada PENGGUGAT dihentikan karena TERGUGAT telah mendapatkan informasi 3 (tiga) persil yang dibeli Tergugat sebagaimana Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik telah diadakan Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan H. M. ZAINI alias Haji MUHAMAD ZAINI yang memperoleh Surat Kuasa dari PENGGUGAT sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Maret 2022 (sebelum jatuh tempo pembayaran kedua);
7. Tindakan PENGGUGAT yang memberi kuasa kepada H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI untuk melakukan kerjasama dengan PT ANUGRAH BERKAH AGUNG merupakan bentuk itikad tidak baik PENGGUGAT karena telah mengabaikan Ikatan Jual Beli antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT yang tertuang dalam Salinan Akta Ikatan Jual beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat oleh KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, Notaris yang sama yang membuat Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022;
8. Bahwa dengan adanya kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan antara H. M. ZAINI alias H. MOHAMAD ZAINI atas 3 (tiga) persil yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 atas nama Drs. AINUS SOFA, Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 atas nama Drs. AINUS SOFA, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 atas nama Drs. AINUS SOFA sebagaimana yang terdapat dalam Salinan Akta Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022, TERGUGAT meminta bantuan Desa Suci untuk menyelesaikan permasalahan jual beli 3 persil yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 atas nama Drs. AINUS SOFA, Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 atas nama Drs. AINUS SOFA, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 atas nama Drs. AINUS SOFA sehubungan dengan adanya Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Mei 2022. Kepala Desa Suci telah berusaha memanggil PENGGUGAT untuk memediasi TERGUGAT dengan PENGGUGAT namun PENGGUGAT tidak pernah hadir dalam mediasi di Kantor Desa Suci;

Hal. 16 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa penghentian pembayaran oleh TERGUGAT bukan merupakan bentuk kelalaian TERGUGAT melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik namun dikarenakan adanya itikad tidak baik PENGGUGAT yang melakukan kerjasama pengembangan dan pengelolaan proyek untuk perumahan dengan PT ANUGRAH BERKAH AGUNG atas 3 persil yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 atas nama Drs. AINUS SOFA, Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 atas nama Drs. AINUS SOFA, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 atas nama Drs. AINUS SOFA yang dibeli TERGUGAT;
10. Bahwa oleh karena penghentian pembayaran dikarenakan adanya kerjasama pengembangan dan pengelolaan proyek untuk perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH ABADI dengan H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI sebagaimana Akta Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Mei 2022 maka jual beli 3 persil yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 atas nama Drs. AINUS SOFA, Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 atas nama Drs. AINUS SOFA, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 atas nama Drs. AINUS SOFA tidak batal dengan sendirinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 untuk itu mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan jual beli 3 persil SHM sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 tidak batal demi hukum;
11. Bahwa dikarenakan penghentian pembayaran dikarenakan itikad tidak baik PENGGUGAT yang melakukan kerjasama pengembangan dan pengelolaan proyek untuk perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH ABADI dengan H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI sebagaimana Akta Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Mei 2022 maka jual beli 3 persil yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 atas nama Drs. AINUS SOFA, Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 atas nama Drs. AINUS SOFA, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 atas nama Drs. AINUS SOFA, mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menolak denda keterlambatan sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) yang dibebankan kepada TERGUGAT untuk setiap harinya sebagaimana Pasal 7 alinea pertama Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022;

Hal. 17 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



DALAM REKONPENSI :

1. Mohon dalil-dalil yang terurai Dalam Konpensi dianggap terulang kembali sepanjang ada korelasinya Dalam Rekonsensi;
2. Bahwa mohon untuk selanjutnya kedudukan PENGUGAT DALAM KONPENSI disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI dan kedudukan TERGUGAT DALAM KONPENSI disebut sebagai PENGUGAT REKONPENSI;
3. Bahwa perbuatan hukum TERGUGAT REKONPENSI yang memberi kuasa kepada H. M. ZAINI untuk melakukan kerjasama pengembangan dan pengelolaan proyek untuk perumahan dengan PT. ANUGRAH BERKAH ABADI merupakan bentuk itikad tidak baik TERGUGAT REKONPENSI yang menimbulkan kerugian baik materiil.
4. Bahwa apabila TERGUGAT REKONPENSI menghendaki pembatalan agar TERGUGAT REKONPENSI membayar kepada PENGUGAT REKONPENSI berupa ganti kerugian baik materiil maupun imateriil berupa :
 - a. Pengembalian DP Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
 - b. Biaya pengurusan lahan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
 - c. Hilangnya potensi keuntungan Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah)
 - d. Kerugian imaterial berupa, rusaknya reputasi, dimata masyarakat dan investor yang patut dihargai kurang lebih Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah)
5. Berdasarkan dali-dalil yang terurai diatas, TERGUGAT / PENGUGAT REKONPENSI mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berkenan memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan gugatan PARA PENGUGAT tidak dapat diterima karena kurang pihak;

DALAM KONPENSI :

1. Menolak gugatan PARA PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan tetap sah dan berlaku Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 atas 3 (tiga) bidang tanah milik PENGUGAT sebagai berikut :

Hal. 18 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.0207657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 seluas 3809 m2, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi PENGUGAT REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT REKONPENSI berupa :
 - a. Pengembalian DP Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
 - b. Biaya pengurusan lahan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
 - c. Hilangnya potensi keuntungan Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah);
 - d. Kerugian imaterial berupa, rusaknya reputasi, dimata masyarakat dan investor yang patut dihargai kurang lebih Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

Apabila ingin membatalkan perjanjian tersebut

3. Menolak pengembalian Sertifikat dari TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT REKONPENSI;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa TURUT TERGUGAT meskipun telah hadir pada persidangan elektronik melalui prosedur *e-litigasi*, namun saat persidangan dengan agenda penyampaian jawaban melalui *e-court*, TURUT TERGUGAT

Hal. 19 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menyerahkan jawaban melalui *e-court* sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa TURUT TERGUGAT tidak mempergunakan haknya untuk menyampaikan dalil bantahan terhadap dalil-dalil gugatan PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT tersebut diatas, Kuasa Hukum PENGGUGAT telah mengajukan Repliknya tertanggal 21 Mei 2024 melalui *e-court* dan selanjutnya materi Replik tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa menanggapi Replik yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT telah mengajukan Dupliknya tertanggal 28 Mei 2024 melalui *e-court* dan selanjutnya materi Duplik tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Hukum PENGGUGAT telah mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum PENGGUGAT telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-16, sebagai berikut :

1. Fotocopy, KTP PENGGUGAT atas nama Drs. AINUS SOFA, NIK. 3525100306680002, diberi tanda P-1;
2. Foto Cappy, KTP PENGGUGAT atas nama SITI NAILUL BAROKAH NIK. 3525105709740002, diberi tanda P-2;
3. Foto Cappy Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022, yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kab. Gresik, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kec. Manyar, Kab. Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 No: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA,

Hal. 20 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, diberi tanda P-6;

7. Fotocopy Surat Permohonan klarifikasi I kepada TERGUGAT Nomor:4/Not-EMIL/VI/2023, tanggal 5 Juni 2023, yang dikeluarkan oleh KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kab. Gresik, beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 41 Gresik, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Permohonan Klarifikasi II dan terakhir kepada TERGUGAT Nomor: 29/Not-EMIL/VIII/2023, tanggal 29 Agustus 2023 yang dikeluarkan oleh KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kab. Gresik, beralamat di Jl. Panglima Sudirman No. 41 Gresik., diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Tanda Terima Surat Permohonan Klarifikasi I, II dan terakhir dari Notaris KAMILIAH BAHASUAN, S.H., tanggal 21 Oktobet 2023, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy, Foto istri TERGUGAT saat menerima Surat Permohonan Klarifikasi I,II dan terakhir dari Notaris KAMILIAH BAHASUAN, S.H, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy, bukti mutasi Bank BCA, transfer dari TERGUGAT tanggal 22 Juni 2022 sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah), diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Cek No. EF 998286 tanggal 31 Oktober 2022 BCA KCU Sidoarjo sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah), yang ditandatangani TERGUGAT dengan stempel KAFFA PROPERTY, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Cek No. EP 247106, Juni 2022 BCA KCU Sidoarjo sebesar RP. 1.240.000.000 (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah), yang ditandatangani TERGUGAT dengan stempel KAFFA PROPERTY, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy, Akta Pembatalan Perjanjian Kerja Sama Nomor 38 tanggal 11 Agustus 2023, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kab. Gresik, diberi tanda P-15;
15. Fotocopy Cek NO. EP 247105 tanggal 9 Januari 2023 BCA KCU Sidoarjo sebesar Rp. 820.000.000 (delapan ratus dua puluh juta rupiah), yang ditandatangani TERGUGAT dengan stempel KAFFA PROPERTY, diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat digunakan sebagai pembuktian / alat bukti yang sah bagi PENGUGAT dalam perkara a quo sedangkan bukti yang diberi tanda P-

Hal. 21 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 ditarik kembali oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT dan tidak diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Hukum PENGGUGAT telah pula mengajukan saksi-saksi, yang memberikan keterangan pada pokoknya, sebagai berikut:

1. **Saksi LANTUR SETIJADI**, dibawah sumpah memberikan keterangan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan PENGGUGAT maupun TERGUGAT;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan permasalahan proyek perumahan yang macet antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
- Bahwa dalam proyek pembangunan perumahan tersebut, PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang dibeli oleh TERGUGAT yang mana kapasitas TERGUGAT adalah pengembang / developer;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dikarenakan saksi juga sebagai rekanan dalam proyek pembangunan perumahan serta saksi juga ikut dalam proses pembuatan Akta Jual Beli;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Akta Jual Beli pembelian tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut dilakukan pada tanggal 5 Februari 2022;
- Bahwa lokasi tanah yang dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut terletak di desa Suci, kecamatan Manyar, kabupaten Gresik terdiri dari tiga bidang tanah akan tetapi pembayaran pembelian tanah tersebut sampai dengan sekarang belum lunas;
- Bahwa harga tanah yang disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT ketika itu adalah Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter, dengan kesepakatan pembayaran akan dilakukan dengan tiga kali angsuran, pembayaran pertama sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pembayaran kedua Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan yang ketiga Rp 1.240.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) akan tetapi sampai dengan sekarang belum dibayar lunas sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kepada TERGUGAT perihal kenapa tidak dibayar secara lunas pembelian tanah tersebut, dikarenakan saksi juga dikomplain oleh petani pemilik tanah di lokasi yang lain yang telah dilakukan pengurusan oleh TERGUGAT akan tetapi harga tanahnya belum dibayar oleh TERGUGAT;

Hal. 22 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai rekanan TERGUGAT dalam proses pengadaan tanah untuk proyek perumahan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, batas waktu pelunasan (*deadline*) pembayaran pembelian tanah tersebut seharusnya telah lunas pada bulan Desember 2023;
- Bahwa sampai dengan sekarang, saksi tidak mengetahui keberadaan TERGUGAT dan saksi juga mempertanyakan keberadaan TERGUGAT sedangkan saksi kenal dengan TERGUGAT semenjak tahun 2021;
- Bahwa saksi juga berkeinginan tanah milik saksi juga diikuti pengembangan dari proyek perumahan tersebut karena Sertifikat tanah milik saksi juga dijamin ke Bank oleh TERGUGAT, selain itu beberapa petani pemilik tanah juga mengeluh kepada saksi, karena tanah belum dibayar lunas oleh TERGUGAT akan tetapi sudah diuruk, sehingga saksi beserta para petani pemilik tanah menanyakan kepada TERGUGAT mengenai kelanjutan dari pembangunan proyek perumahan ini;
- Bahwa terdapat 70 orang petani yang masih menunggu kelanjutan proyek pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa tanah milik PENGGUGAT yang dibeli oleh TERGUGAT terdiri dari tiga Sertifikat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, TERGUGAT telah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT, yaitu yang pertama Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), yang kedua dan ketiga dengan cek senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan tetapi cek tersebut tidak dapat dicairkan karena tidak ada dananya alias cek kosong;
- Bahwa saksi mengetahui kantor proyek perumahan tersebut berada pada blok C No. 1 akan tetapi masih kontrak, dengan kondisi sampai dengan sekarang masih sepi dan telah ditempati oleh pemiliknya;
- Bahwa saksi pernah ke TERGUGAT, menyurati TERGUGAT serta mendatangi rumah TERGUGAT namun tidak ada balasan dan tanggapan serta sampai dengan sekarangpun, saksi tidak mengetahui keberadaan TERGUGAT;
- Bahwa sepengetahuan saksi, batas akhir pembayaran tanah yang disepakati adalah bulan Desember 2023;
- Bahwa tanah milik PENGGUGAT yang telah dibeli oleh TERGUGAT namun belum dibayar lunas tersebut, telah dilakukan pengurukan seluas satu hektar akan tetapi bukan hanya tanah milik PENGGUGAT saja yang dilakukan pengurukan melainkan melebar ke tanah milik ABDUL, KURDI dan IMAM serta masih terdapat tanah milik empat orang lainnya yang lagi diuruk tanahnya;

Hal. 23 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca bukti surat P-3 dan T-2, serta saksi menyatakan pernah mengetahui Pasal 6 dan Pasal 7 pada bukti surat tersebut yang selanjutnya saksi menyatakan telah benar, dikarenakan saksi juga hadir pada saat pembuatan bukti surat P-3 dan T-2 tersebut, yang mana saksi hadir dalam kapasitas saksi sebagai yang membantu pengurusan surat-surat tanah dan perizinan perumahan;
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan dengan PENGGUGAT maupun dengan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG ;
- Bahwa saksi mengenal H. ZAINI dan sepengetahuan saksi, H. ZAINI adalah kakak dari PENGGUGAT;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti apakah terdapat perjanjian antara PENGGUGAT ataupun TERGUGAT dengan H. ZAINI akan tetapi saksi menerangkan mengetahui bukti T-1 karena saksi bertindak sebagai saksi dalam perjanjian tersebut, yaitu perjanjian antara H. ZAINI dengan PENGGUGAT, yang mana sepengetahuan saksi sebenarnya tanahnya milik H. ZAINI namun atas nama PENGGUGAT;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tidak terdapat hubungan antara PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan PT. KAFFA selain daripada itu yang saksi ketahui terlebih dahulu ada PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG daripada PT. KAFFA;
- Bahwa H. ZAINI tidak pernah menerima uang dari TERGUGAT;
- Bahwa mengenai cek yang dipergunakan oleh TERGUGAT untuk melakukan pembayaran pembelian tanah milik PENGGUGAT adalah cek kosong yang mana ketika itu saksi diminta mencairkan ceknya pada tanggal 21 Februari 2022, akan tetapi ternyata ceknya kosong sehingga dibatalkan perjanjian antara H. ZAINI dengan TERGUGAT akan tetapi TERGUGAT tidak datang;
- Bahwa saksi menerangkan benar bukti P-14 berupa pembatalan pada bulan Agustus 2022 dan sepengetahuan saksi pembatalan tersebut tidak berkaitan dengan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG ;
- Bahwa sebelum pembatalan telah terlebih dahulu dilakukan teguran terhadap TERGUGAT;
- Bahwa pembatalan tersebut dilakukan karena pada awalnya kerjasama dengan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG karena kalau bekerjasama dengan PT KAFFA harus ada perijinan baru lagi selain daripada itu TERGUGAT telah wanprestasi dengan tidak melakukan pembayaran sesuai kesepakatan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Hal. 24 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



2. **Saksi FARID HERU SETIAWAN, ST**, dibawah sumpah menerangkan, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan berkaitan dengan permasalahan pelunasan tanah yang belum dilakukan oleh TERGUGAT;
- Bahwa saksi menerangkan terdapat jual beli tanah antara PENGGUGAT sebagai Penjual dengan TERGUGAT sebagai Pembeli yang mana saksi mengetahui hal tersebut dikarenakan sebelumnya saksi adalah karyawan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI sedangkan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI bergerak di bidang pembangunan Perumahan / Developer;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh TERGUGAT dari PENGGUGAT lokasinya di kelurahan Suci, kecamatan Manyar, kabupaten Gresik dengan luas 1598 m2, 3908 m2 dan 602 m2, yang rencananya akan dipergunakan untuk pembangunan proyek perumahan akan tetapi saksi menerangkan lupa nama perumahannya;
- Bahwa harga jual beli tanah yang disepakati ketika itu dengan total keseluruhan adalah 7 Milyar akan tetapi sampai dengan sekarang belum dibayarkan secara keseluruhan, yang dibayarkan pada pembayaran pertama Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sedangkan pembayaran kedua sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) melalui cek akan tetapi cek tersebut tidak dapat dicairkan atau dengan kata lain cek kosong;
- Bahwa perjanjian jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut dibuat di Notaris KAMILIAH BAHASUAN, SH (TURUT TERGUGAT), yang mana yang bertindak sebagai Penjual adalah PENGGUGAT sedangkan yang bertindak sebagai Pembeli adalah TERGUGAT;
- Bahwa perjanjian jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut telah dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yaitu bukti surat P-3, yang mana saksi pernah membaca dan seingat saksi terdapat klausula mengenai tahapan pembayaran sampai dengan empat tahap dengan pembayaran pertama sejumlah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), akan tetapi yang baru dibayarkan hanyalah pembayaran pertama saja;

Hal. 25 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui konsekwensi apakah apabila salah satu pihak tidak memenuhi klausula jual beli yang disepakati antara PENGUGAT dengan TERGUGAT;
- Bahwa PT. KAFFA PERSADA PROPRTI sekarang sudah tidak aktif, sedangkan status pembangunan perumahan hanyalah pengurukan saja sehingga dari tahun 2022 sampai dengan sekarang tidak ada realisasi Pembangunan perumahannya;
- Bahwa pengurukan oleh PT. KAFFA PERSADA PROPRTI pada obyek tanah yang berukuran 1.598 m2, dengan luas sekitar satu hektar, sedangkan tanah yang diuruk selebihnya adalah milik orang lain yang ketika saksi ke lokasi pengurukan ketika itu terdapat keberatan dari petani pemilik tanah yang menerangkan belum dibayar akan tetapi telah dilakukan pengurukan oleh PT. KAFFA PERSADA PROPRTI sehingga saksi melaporkannya ke PT. KAFFA PERSADA PROPRTI;
- Bahwa sepengetahuan saksi, ketiga Sertifikat Tanah milik PENGUGAT tersebut disimpan oleh TURUT TERGUGAT sebagai Notaris dan belum dibalik nama kepada TERGUGAT dikarenakan TERGUGAT belum membayar secara lunas harga pembelian tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, TERGUGAT terakhir melakukan pembayaran tanah pada bulan Desember 2022;
- Bahwa saksi telah berusaha mencari keberadaan TERGUGAT dikarenakan masih terdapat gaji saksi selama tiga bulan yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT yaitu November, Desember dan Januari sehingga sampai dengan sekarang saksi tidak mengetahui keberadaan TERGUGAT tersebut;
- Bahwa kantor PT. KAFFA PERSADA PROPRTI di Perumahan GALAXY SUCI blok C Nomor 7, dengan status kontrak akan tetapi bangunan tersebut sekarang telah diambil alih oleh pemiliknya sedangkan kantor PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG adalah sama dengan kantor PT. KAFFA PERSADA PROPRTI, jadi satu lokasi dikarenakan merupakan mitra dalam proyek pembangunan perumahan;
- Bahwa saksi sudah berusaha mencari TERGUGAT ke alamat rumahnya di Sidoarjo bersama dengan staf dari Notaris, akan tetapi saksi hanya bertemu dengan istrinya;
- Bahwa saksi kenal dengan H. MUHAMMAD ZAINI dikarenakan H. MUHAMMAD ZAINI adalah saudara kandung PENGUGAT;

Hal. 26 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara H. MUHAMMAD ZAINI dengan PT. ANUGERAH BERKAH AGUNG;
- Bahwa saksi bekerja di PT. KAFFA PERSADA PROPERTI, sejak Januari 2022 sampai dengan bulan November 2022;
- Bahwa saksi mengetahui awal mula proyek pembangunan perumahan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI tersebut dikarenakan adanya permasalahan pembayaran tanah milik PENGGUGAT, kemudian adanya permasalahan dengan warga setempat terkait dengan jalan sehingga sempat diberhentikan oleh PENGGUGAT dikarenakan tidak ada pembayaran;
- Bahwa saksi selaku Pengawas Proyek pada proyek pembangunan perumahan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI dan selain saksi ada juga staf yang lain yang bernama GITA yang jabatannya sama dengan saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui serta tidak pernah dilibatkan dalam proses mediasi permasalahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
- Bahwa pengurukan tanah yang dilakukan oleh PT. KAFFA PERSADA PROPERTI telah sampai ke perempatan kota;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapasitas PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dan saksi tidak mengetahui keterlibatan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dalam proyek pembangunan perumahan;
- Bahwa saksi mengetahui perihal adanya dua perjanjian akan tetapi saksi tidak mengetahuinya secara detail;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah bertemu dengan karyawan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG, karena yang saksi ketahui hanyalah karyawan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI semua yang ada di kantor tersebut karena antara PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI hanyalah kerjasama saja akan tetapi saksi tidak mengetahui bentuk kerjasamanya secara detail;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Direktur PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG adalah Bu HERLINDA yang mana saksi pernah mendengar dari Bu HERLINDA bahwa antara PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI terdapat kerjasama bagi saham dan permodalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, perijinan atas pembangunan proyek perumahan tersebut atas nama PT. ANUGRAH BERKAH ABADI selanjutnya PT. KAFFA PERSADA PROPERTI hanya melanjutkan dengan pembelian tanah dan uang yang dipergunakan untuk pembelian

Hal. 27 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

tanah adalah uang milik PT. KAFFA PERSADA PROPERTI, sehingga saksi menerangkan adanya kerjasama antara PT. ANUGRAH BERKAH ABADI dengan PT. KAFFA PERSADA PROPERTI;

- Bahwa saksi menerangkan pernah mengetahui adanya perjanjian antara PENGUGAT dengan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG yang diwakili oleh Bu HERLINA, akan tetapi perjanjian tersebut telah dibatalkan di Notaris KAMILIAH BAHASUAN (TURUT TERGUGAT) pada tahun 2023 dan belum ada pembayaran sama sekali karena cek yang dibayarkan senilai Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ternyata kosong;
- Bahwa saksi mengetahui perihal bukti surat P-1;
- Bahwa Bu HERLINA kenal dengan BU AJIJAH yaitu kakak dari PENGUGAT;
- Bahwa yang membiayai dan menggaji karyawan adalah PT. KAFFA PERSADA PROPERTI sendiri dan tidak melibatkan pihak lain;
- Bahwa saksi menerangkan sebenarnya PT ANUGRAH BERKAH AGUNG hanyalah pemilik ijin pembangunan perumahan saja, sedangkan pelaksanaan pembangunan proyek perumahan tersebut beserta pengelolaan keuangannya yang melaksanakan adalah PT. KAFFA PERSADA PROPERTI dalam hal ini TERGUGAT;
- Bahwa saksi menerangkan lebih dahulu ada perjanjian antara PT. KAFFA PERSADA PROPERTI dengan PENGUGAT daripada PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan PENGUGAT, dengan obyek tanah yang sama, akan tetapi yang saksi ketahui yang melakukan pembayaran keempat adalah PT. KAFFA PERSADA PROPERTI dengan menggunakan cek kosong, sedangkan pembayaran pertama sampai dengan ketiga tidak pernah ada;
- Bahwa cek pembayaran senilai sekitar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) tersebut yang saksi ketahui ada nama dan tanda tangan TERGUGAT, sehingga saksi mengetahui jika PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG hanyalah dipergunakan namanya saja sedangkan pelaksanaan proyek dan pengelolaan keuangan seluruhnya dari PT. KAFFA PERSADA PROPERTI, sehingga PT ANUGRAH BERKAH AGUNG dikendalikan oleh PT. KAFFA PERSADA PROPERTI;

Terhadap keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain surat maupun saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT untuk membuktikan

Hal. 28 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

dalil bantahan sebagaimana diuraikan dalam jawabannya, di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Akta Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tanggal 31 Maret 2022, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kab. Gresik, diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Salinan Akta Ikatan Jual Beli, Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kab. Gresik, diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT telah dibubuhi materai yang cukup dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat digunakan sebagai pembuktian / alat bukti yang sah bagi TERGUGAT dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa meskipun dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 diatur tentang Pemeriksaan Setempat, akan tetapi dikarenakan pokok gugatan a quo adalah mengenai wanprestasi atas perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT mengenai jual beli tanah sedangkan tanah yang diperjualbelikan oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT tersebut telah bersertifikat dan di persidangan keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT tersebut keberadaannya baik mengenai letak, luas maupun batas tidak dibantah, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat dalam pemeriksaan perkara gugatan a quo tidak diperlukan Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan bukti-bukti lagi dan selanjutnya baik Kuasa Hukum PENGUGAT maupun Kuasa Hukum TERGUGAT telah mengajukan Kesimpulan melalui *ecourt*, untuk Kuasa Hukum PENGUGAT telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Agustus 2024, sedangkan Kuasa Hukum TERGUGAT telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 13 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

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

Hal. 29 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan PENGUGAT adalah sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan PENGUGAT tersebut, TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan eksepsinya;

Menimbang, bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata memberikan kesempatan kepada pihak lawan in casu TERGUGAT dalam perkara perdata a quo untuk mengajukan suatu tangkisan / eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, yang mana yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan Pasal 136 HIR, menurut pendapat Majelis Hakim bermakna sebagai *suatu tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh pihak lawan terhadap materi gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi) serta tidak berkaitan dengan materi pokok perkara*, selanjutnya berdasarkan ketentuan materi Pasal 136 HIR, menentukan bahwa apabila eksepsi atau tangkisan tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili (*kompetensi*) maka tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah akan tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan materi pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan Pasal 136 HIR tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT sebagaimana uraian berikut ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat materi eksepsi sebagaimana termuat dalam jawaban dari Kuasa Hukum TERGUGAT tersebut dapat disimpulkan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT merupakan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, yang mana Kuasa Hukum TERGUGAT telah mendalilkan bahwa terdapat pihak lain dalam perkara gugatan a quo yang seharusnya dilibatkan sebagai pihak, yaitu :

A. H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI, selaku pihak yang diberi kuasa oleh PARA PENGUGAT;

Hal. 30 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



b. PT ANUGERAH BERKAH AGUNG selaku pihak Pengembang, yang melakukan kerjasama dengan H.M. ZAINI alias H. MUHAMMAD ZAINI; selanjutnya berkaitan dengan eksepsi yang disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT tersebut, Kuasa Hukum PENGGUGAT melalui Repliknya telah menyampaikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan wanprestasi yang diajukan PENGGUGAT didasarkan pada Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik. Bahwa dalam Ikatan Jual Beli tersebut diatas para pihaknya adalah PARA PENGGUGAT, TERGUGAT, dan dibuat didepan TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 27 tanggal 31 Maret 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik yang telah dibatalkan dengan Akta Nomor 38 tanggal 11 Agustus 2023 adalah akta yang berbeda, terpisah dari Akta Ikatan Jual Beli diatas meskipun dibuat atas rekayasa dari TERGUGAT sendiri, oleh karena itu, para pihak dalam gugatan ini telah cukup dan tidak relevan untuk memasukkan pihak selainnya sebagai pihak dalam perkara ini;

atas tanggapan dari Kuasa Hukum PENGGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT telah kembali menanggapi melalui Duplik, yang mana pada intinya Kuasa Hukum TERGUGAT tetap memuat dalil-dalil eksepsi sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan eksepsi mengenai gugatan PENGGUGAT kurang pihak tersebut, Majelis Hakim setelah membaca dan mendengarkan jawab jinawab antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim berpendapat yang dimaksud suatu gugatan dinyatakan kurang pihak apabila pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai TERGUGAT / TURUT TERGUGAT tidak lengkap dikarenakan masih ada orang yang seharusnya ikut bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik sebagai TERGUGAT / TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa secara yuridis sebagaimana asas hukum *nemo iudex sine actor* maka hak sepenuhnya bagi seorang PENGGUGAT untuk menarik orang lain dalam gugatannya, selain daripada itu Majelis Hakim telah berpendapat pula bahwa untuk menarik atau melibatkan seseorang dalam suatu gugatan haruslah didasarkan pada uraian yang jelas atas dasar kepentingan hukum atau perselisihan hukum apakah yang mendasari

Hal. 31 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seseorang dilibatkan dalam suatu gugatan serta perbuatan hukum apakah yang dituntut untuk dilakukan oleh orang yang ditarik sebagai pihak dalam suatu gugatan tersebut, yang nantinya diuraikan secara jelas pada posita gugatan maupun petitum gugatan, yang mana relevansi dengan gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT a quo maka Majelis Hakim berkesimpulan tidak ada dasar maupun alasan hukum yang sah untuk menarik H. M. ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI dan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG, sebagai pihak dalam gugatan a quo, dikarenakan gugatan wanprestasi yang diajukan oleh PENGGUGAT tersebut didasarkan pada hubungan hukum yang timbul terkait adanya peristiwa jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., (TURUT TERGUGAT) selaku Notaris di Kabupaten Gresik, oleh karenanya berdasarkan hubungan hukum jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sehingga Majelis Hakim berpendapat tidak terdapat kepentingan hukum untuk menarik H. M. ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI dan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG, yang mana pertimbangan Majelis Hakim mengenai harus adanya kepentingan hukum bagi pihak yang ditarik dalam suatu gugatan tersebut adalah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusannya No. 1357 K/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986, selain daripada itu Majelis Hakim berpendapat pula bahwa untuk menarik seseorang dalam suatu gugatan haruslah didukung oleh alasan berdasarkan fakta maupun alasan berdasarkan hukum yang diuraikan secara jelas dalam *fundamentum petendi* atau posita gugatannya (vide : Putusan Mahkamah Agung No. 1854 K/Pdt/1984 tanggal 30 Juli 1987), sehingga tanpa adanya alasan yang jelas maka seseorang tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam gugatan;

3. Bahwa adanya hubungan hukum antara H.M. ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI dengan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG berdasarkan Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek Untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Maret 2022, menurut pendapat Majelis Hakim, hal tersebut merupakan hubungan hukum yang terpisah;

Hal. 32 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim mengenai eksepsi berkaitan dengan gugatan kurang pihak pada gugatan PENGUGAT tersebut, maka eksepsi mengenai gugatan kurang pihak pada gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan **ditolak**;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan materi eksepsi yang disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok perkara dalam gugatan PENGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud gugatan PENGUGAT sebagaimana disampaikan melalui Kuasa Hukumnya, adalah sebagaimana telah diuraikan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat materi gugatan PENGUGAT dalam bagian posita gugatannya maka dapat disimpulkan bahwa substansi sengketa dalam perkara ini adalah mengenai wanprestasi berkaitan dengan jual beli tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa pada intinya PENGUGAT melalui posita gugatannya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

➤ Bahwa PENGUGAT adalah pemilik atas tiga bidang tanah, yang kemudian pada tanggal 25 Februari 2022 atas bidang-bidang tanah masing - masing :

1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
- Sebelah Timur : UMAR WASIL cs;
- Sebelah Selatan : H. IMAM;
- Sebelah Barat : Bu TASRIKAH;

2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : H. SAWALI;
- Sebelah Timur : H. LIS;
- Sebelah Selatan : FATANA;
- Sebelah Barat : H. AFIF;

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA
- Sebelah Timur : JEMAIN
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : JEMAIN

telah dilakukan Ikatan Jual Beli dengan Pihak TERGUGAT yaitu FRISTO ARI PRAYOGO beralamat di Citra Pesona Buduran B3/04, RT. 037, RW. 007, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran saat ini berdomisili di Sun Safira Regency A-8 No.5, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal ini bertindak sebagai Direktur sehingga sah mewakili untuk dan atas nama PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo. Ikatan Jual Beli tersebut dilakukan dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, sebagaimana tertulis dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 tentang Ikatan Jual Beli;

- Bahwa, dalam Pasal 3 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik tersebut harga persil yang diperjualbelikan menurut akta ini disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp. 7.210.800.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), yang pembayaran dan pelunasannya akan dilakukan secara

Hal. 34 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

bertahap/angsuran, yaitu dalam 4 (empat) kali angsuran dengan rincian sebagai berikut:

- Pembayaran Tahap Pertama :
Pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, yaitu segera setelah penandatanganan akta Ikatan Jual Beli tersebut, dan / atau pada tanggal dibuatnya Ikatan Jual Beli dimaksud, untuk penerimaan mana akta tersebut berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya);
- Pembayaran Tahap Kedua :
Pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), akan dibayarkan oleh TERGUGAT (Pembeli) kepada PENGGUGAT pada bulan Mei 2022;
- Pembayaran Tahap Ketiga :
Pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada bulan September 2022;
- Pembayaran Tahap Keempat :
Pembayaran sisa sebesar 4.150.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya akhir Desember 2022;

➤ Bahwa, pada saat ditandatanganinya Ikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka PENGGUGAT dengan itikad baik telah menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik masing-masing :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m² terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor : 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG
 - Sebelah Timur : UMAR WASIL Cs
 - Sebelah Selatan : H. IMAM
 - Sebelah Barat : Bu TASRIKAH
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m² terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS

Hal. 35 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : H. SAWALI
- Sebelah Timur : H. LIS
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : H. AFIF

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA
- Sebelah Timur : JEMAIN
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : JEMAIN

milik PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT dengan maksud untuk dilakukan pemrosesan lebih lanjut bilamana harga yang disepakati telah dibayar lunas seluruhnya oleh TERGUGAT, sesuai Ikatan Jual Beli dimaksud. Penyerahan asli Sertifikat tersebut juga disaksikan oleh saksi-saksi, antara lain: AINUR ROSIDIN, No. KTP 3525102509780002, lahir di Gresik, tanggal 25 September 1978 (45 tahun), WNI, Wiraswasta, bertempat tinggal di Dusun Kuri, RT. 006, RW. 002 Kel./Ds. Leran, Kec. Manyar, Kab. Gresik dan LANTUR SETIADI, No. KTP 3525141506760001, lahir di Gresik, tanggal 15 Juni 1976 (47 tahun) WNI, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Veteran 9D.1/10 RT. 003, RW.002 Kel./Ds. Singosari, Kec. Kebomas, Kab. Gresik;

Menimbang, bahwa dalil-dalil sebagaimana diuraikan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT tersebut telah ditegaskan kembali dalam materi replik maupun kesimpulannya yang disampaikan di persidangan ;

Menimbang, bahwa menanggapi dalil-dalil sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT, dalam uraian jawaban, duplik maupun kesimpulan yang disampaikan oleh TERGUGAT di persidangan telah membantah dalil-dalil gugatan sebagaimana diuraikan oleh Kuasa Hukum

Hal. 36 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

PENGUGAT, yang mana dalil bantahan tersebut pada intinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa benar dalil gugatan pada poin 3, TERGUGAT dengan PENGUGAT telah melakukan Ikatan Jual Beli dihadapan KAMILIAH BASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 atas 3 (tiga) bidang tanah milik PENGUGAT sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.0207657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 seluas 3809 m2, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
 - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik
- Bahwa benar dalil gugatan poin 4, dalam Pasal Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik harga persil yang disetujui dan ditetapkan TERGUGAT dengan PENGUGAT seharga Rp 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp 7.210.800.000,- (tujuh miliar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa adapun pembayaran tahap pertama sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan TERGUGAT kepada PENGUGAT pada bulan Januari 2022 bukan pada saat ditandatanganinya Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik;
- Bahwa benar PENGUGAT telah menyerahkan kepada TURUT TERGUGAT, 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik atas nama Drs. Ainus Sofa, NIB

Hal. 37 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12.09.10.0207657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 seluas 3809 m2, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.0910.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;
- Bahwa pada pembayaran kedua yang seharusnya dilakukan pada bulan Mei 2022 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), TERGUGAT membayar PENGUGAT senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
 - Bahwa pembayaran kepada PENGUGAT dihentikan karena TERGUGAT telah mendapatkan informasi 3 (tiga) persil yang dibeli Tergugat sebagaimana Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik telah diadakan Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan H. M. ZAINI alias Haji MUHAMAD ZAINI yang memperoleh Surat Kuasa dari PENGUGAT sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Maret 2022 (sebelum jatuh tempo pembayaran kedua);
 - Tindakan PENGUGAT yang memberi kuasa kepada H. M. ZAINI alias H. MUHAMAD ZAINI untuk melakukan kerjasama dengan PT ANUGRAH BERKAH AGUNG merupakan bentuk itikat tidak baik PENGUGAT karena telah mengabaikan Ikatan Jual Beli antara TERGUGAT dengan PENGUGAT yang tertuang dalam Salinan Akta Ikatan Jual beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat oleh KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, Notaris yang sama yang membuat Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022;
 - Bahwa penghentian pembayaran oleh TERGUGAT bukan merupakan bentuk kelalaian TERGUGAT melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022

Hal. 38 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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)



yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik namun dikarenakan adanya itikad tidak baik PENGUGAT yang melakukan kerjasama pengembangan dan pengelolaan proyek untuk perumahan dengan PT ANUGRAH BERKAH AGUNG atas 3 persil yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2640 atas nama Drs. AINUS SOFA, Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 atas nama Drs. AINUS SOFA, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2642 atas nama Drs. AINUS SOFA yang dibeli TERGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PENGUGAT, maupun dalil-dalil bantahan sebagaimana dikemukakan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok **permasalahan pertama** yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah : " **Apakah dapat dibuktikan adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah yang sah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT ?** " dan pokok **permasalahan kedua**, yaitu " **Apakah TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah yang sah dengan PENGUGAT?** ";

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara perdata a quo berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh para pihak di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok " **Apakah dapat dibuktikan adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah yang sah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT ?** ", berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah dan relevan yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan **permasalahan pertama** tersebut, Kuasa Hukum PENGUGAT mendalilkan telah terdapat perjanjian jual beli tiga bidang tanah yang telah bersertifikat, antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, yang mana berkaitan dengan jual beli tiga bidang tanah tersebut, Kuasa Hukum PENGUGAT melalui posita gugatannya telah menguraikan sebagai berikut :

- Bahwa PENGUGAT adalah pemilik atas tiga bidang tanah, yang kemudian pada tanggal 25 Februari 2022 atas bidang-bidang tanah masing - masing :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
- Sebelah Timur : UMAR WASIL cs;
- Sebelah Selatan : H. IMAM;
- Sebelah Barat : Bu TASRIKAH;

2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : H. SAWALI;
- Sebelah Timur : H. LIS;
- Sebelah Selatan : FATANA;
- Sebelah Barat : H. AFIF;

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA
- Sebelah Timur : JEMAIN
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : JEMAIN

telah dilakukan Ikatan Jual Beli dengan Pihak TERGUGAT yaitu FRISTO ARI PRAYOGO beralamat di Citra Pesona Buduran B3/04, RT. 037, RW. 007, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran saat ini berdomisili di Sun Safira Regency A-8 No.5, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal ini bertindak sebagai Direktur sehingga sah mewakili untuk dan atas nama PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo. Ikatan Jual Beli tersebut dilakukan dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten

Hal. 40 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gresik, sebagaimana tertulis dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 tentang Ikatan Jual Beli;

➤ Bahwa, dalam Pasal 3 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik tersebut harga persil yang diperjualbelikan menurut akta ini disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp. 7.210.800.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), yang pembayaran dan pelunasannya akan dilakukan secara bertahap/angsuran, yaitu dalam 4 (empat) kali angsuran dengan rincian sebagai berikut :

- Pembayaran Tahap Pertama :
Pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT, yaitu segera setelah penandatanganan akta Ikatan Jual Beli tersebut, dan / atau pada tanggal dibuatnya Ikatan Jual Beli dimaksud, untuk penerimaan mana akta tersebut berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya);
- Pembayaran Tahap Kedua :
Pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), akan dibayarkan oleh TERGUGAT (Pembeli) kepada PENGUGAT pada bulan Mei 2022;
- Pembayaran Tahap Ketiga :
Pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT pada bulan September 2022;
- Pembayaran Tahap Keempat :
Pembayaran sisa sebesar 4.150.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGUGAT selambat-lambatnya akhir Desember 2022;

Yang mana selain adanya kesepakatan jual beli tiga bidang tanah maupun cara pembayaran yang telah disepakati antara TERGUGAT dengan PENGUGAT tersebut, selanjutnya Kuasa Hukum PENGUGAT telah pula mendalilkan melalui posita gugatannya bahwa PENGUGAT selaku Penjual telah menyerahkan Sertifikat tiga bidang tanah yang dijualnya kepada TERGUGAT selaku Pembeli;

Hal. 41 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Menimbang, bahwa berkaitan dengan adanya dalil-dalil gugatan PENGGUGAT yang menerangkan mengenai adanya jual beli tiga bidang tanah dengan TERGUGAT beserta kesepakatan pembayarannya tersebut, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR maupun ketentuan Pasal 1865 BW yang menyebutkan " *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut* ", maka Majelis Hakim akan menetapkan beban pembuktian kepada PENGGUGAT untuk membuktikan adanya perjanjian jual beli tiga bidang tanah yang sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai pembuktian dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 162 HIR sampai dengan Pasal 177 HIR, dapat diambil suatu Kesimpulan bahwa dalam pembuktian perkara perdata dianut *sistem pembuktian positif*, artinya sistem pembuktian dalam hukum acara perdata hanya menyandarkan diri pada hal-hal yang didalilkan oleh para pihak serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan saja yakni alat bukti–alat bukti yang telah ditentukan oleh Undang–Undang sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila dalil-dalil suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil adanya jual beli, Majelis Hakim berpendapat, yang dimaksud dengan definisi *Jual Beli*, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 BW menyebutkan bahwa " *Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan* " selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1458 BW menyebutkan bahwa " *jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah*

Hal. 42 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar” ;

Menimbang, bahwa oleh karena Jual Beli tersebut merupakan salah satu bentuk perjanjian, maka dari itu mengenai jual beli tunduk pula terhadap ketentuan dan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu:

1. Adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa lebih lanjut mengenai *Jual Beli atas tanah* telah diatur secara khusus, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi *“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan luar angkasa ialah hukum adat”* sedangkan dalam hukum adat berkaitan dengan jual beli atas tanah terdapat syarat jual beli tanah dalam hukum adat yaitu *terang* dan *tunai* yang mana arti *terang* adalah bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat setempat yang berwenang sedangkan arti *tunai* adalah pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan harga yang jelas yang telah disepakati, secara tunai;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil dalam posita gugatan PENGGUGAT yang menyatakan adanya jual beli tiga bidang tanah, yang telah bersertifikat sebagai berikut :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik, atas nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
 - Sebelah Timur : UMAR WASIL cs;
 - Sebelah Selatan : H. IMAM;
 - Sebelah Barat : Bu TASRIKAH;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor:

Hal. 43 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : H. SAWALI;
- Sebelah Timur : H. LIS;
- Sebelah Selatan : FATANA;
- Sebelah Barat : H. AFIF;

3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : FATANA
- Sebelah Timur : JEMAIN
- Sebelah Selatan : FATANA
- Sebelah Barat : JEMAIN

antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut, Kuasa Hukum PENGGUGAT di persidangan telah mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi, yang mana berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT di persidangan, yang relevan untuk Majelis Hakim pertimbangan untuk membuktikan adanya jual beli tiga bidang tanah yang telah bersertifikat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, yaitu bukti P-3 berupa fotocopy Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT KAMILIAH BAHASUAN, SH (TURUT TERGUGAT) yang mana selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil sebagaimana dalam posita gugatan PENGGUGAT mengenai adanya jual beli tiga bidang tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, Majelis Hakim telah pula mempertimbangkan materi keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT di persidangan yaitu saksi LANTUR SETIJADI dan saksi FARID HERU SETIAWAN, ST yang mana materi keterangan kedua orang saksi tersebut saling bersesuaian pada intinya membenarkan adanya jual beli tiga bidang tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sedangkan mengenai tiga bidang tanah yang telah bersertifikat, yang telah dijual oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, Majelis Hakim telah mempertimbangkan bukti surat P-4, bukti surat P-5 dan bukti surat P-6;

Menimbang, bahwa selain Majelis Hakim mempertimbangkan dalil posita gugatan PENGGUGAT mengenai adanya jual beli tiga bidang tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT beserta alat bukti yang diajukan oleh

Hal. 44 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Kuasa Hukum PENGGUGAT, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil sebagaimana jawaban yang disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT di persidangan, yang mana setelah Majelis Hakim membaca dalil-dalil jawaban TERGUGAT, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya di persidangan telah mengakui adanya jual beli tiga bidang tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT tersebut, yang mana adanya pengakuan di persidangan oleh TERGUGAT tersebut menurut Majelis Hakim merupakan bentuk alat bukti pengakuan yang diberikan di persidangan (vide : Pasal 1925 BW – Pasal 1926 BW) yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, meskipun di persidangan Kuasa Hukum TERGUGAT telah pula mengajukan bukti surat T-2 yang sama dengan bukti surat P-3 yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan Majelis Hakim berdasarkan bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2, bukti surat P-4, bukti surat P-5 dan bukti surat P-6 serta materi keterangan saksi LANTUR SETIJADI dan saksi FARID HERU SETIAWAN, ST, serta adanya alat bukti pengakuan yang diberikan di persidangan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT maka Majelis Hakim berpendapat telah dapat dibuktikan adanya perjanjian jual beli tiga bidang tanah yang sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dikarenakan telah memenuhi persyaratan *terang dan tunai* serta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 BW jo Pasal 1457 BW, selain daripada itu berdasarkan bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2 telah diketahui pula adanya kesepakatan harga serta kesepakatan tahapan pembayaran sebagai berikut :

- Bahwa, dalam Pasal 3 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik (vide : bukti P-3 yang sama dengan bukti T-2) tersebut, diketahui adanya kesepakatan harga persil yang diperjualbelikan menurut akta ini disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak dengan harga sebesar Rp 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp. 7.210.800.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), yang pembayaran dan pelunasannya akan dilakukan secara bertahap/angsuran, yaitu dalam 4 (empat) kali angsuran dengan rincian sebagai berikut :
 - Pembayaran Tahap Pertama :
Pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, yaitu segera setelah penandatanganan akta Ikatan Jual Beli tersebut, dan / atau

Hal. 45 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal dibuatnya Ikatan Jual Beli dimaksud, untuk penerimaan mana akta tersebut berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya);

- Pembayaran Tahap Kedua :
Pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), akan dibayarkan oleh TERGUGAT (Pembeli) kepada PENGGUGAT pada bulan Mei 2022;
- Pembayaran Tahap Ketiga :
Pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada bulan September 2022;
- Pembayaran Tahap Keempat :
Pembayaran sisa sebesar 4.150.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya akhir Desember 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan maka Majelis Hakim berpendapat mengenai permasalahan pertama yaitu ” **Apakah dapat dibuktikan adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah yang sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT ?** ”, telah dapat dibuktikan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat terdapat hubungan hukum jual beli tanah yang sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan permasalahan pertama selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan **permasalahan kedua** yaitu : ” **Apakah TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli dengan PENGGUGAT?** ”;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan wanprestasi tersebut, Kuasa Hukum PENGGUGAT mendalilkan pada intinya bahwa TERGUGAT tidak melakukan pembayaran harga pembelian tiga bidang tanah milik PENGGUGAT sebagaimana perjanjian jual beli yang telah disepakati, namun demikian berdasarkan dalil bantahan dalam jawabannya, TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah membantah dengan menyatakan pada intinya bahwa TERGUGAT tidak melakukan pembayaran harga pembelian tiga bidang tanah milik PENGGUGAT yang telah disepakati tersebut dikarenakan karena TERGUGAT telah mendapatkan informasi 3 (tiga) persil yang dibeli Tergugat sebagaimana Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik

Hal. 46 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

telah diadakan Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan H. M. ZAINI alias Haji MUHAMAD ZAINI yang memperoleh Surat Kuasa dari PENGGUGAT sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Maret 2022 (sebelum jatuh tempo pembayaran kedua);

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil gugatan PENGGUGAT serta dalil bantahan TERGUGAT yang disampaikan oleh Kuasa Hukumnya masing-masing tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagaimana uraian berikut;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata berkaitan dengan pengertian *wanprestasi* mempunyai hubungan yang sangat erat dengan *somasi*, sedangkan *somasi* sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*, yang mana perihal *somasi* dan *wanprestasi* tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW);

Menimbang, bahwa perkataan *wanprestasi* berasal dari bahasa Belanda, yang artinya *prestasi buruk*. Menurut kamus Hukum, *wanprestasi* berarti *kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian*, selain daripada itu adapun yang dimaksud *wanprestasi* adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa, atau dengan perkataan lain bahwa *wanprestasi* adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya *wanprestasi* dapat diartikan pula tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, yakni :

1. Berbuat sesuatu;
2. Tidak berbuat sesuatu;
3. Menyerahkan sesuatu;

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) maka seseorang barulah dikatakan *wanprestasi* apabila ia telah diberikan *somasi* oleh pihak yang lain ataupun melalui jurusita, yang mana bentuk-bentuk *somasi* tersebut dapat berupa : surat

Hal. 47 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perintah atau akta sejenis atau tersimpul dalam perikatan itu sendiri, selanjutnya apabila *somasi* itu tidak diindahkan, maka salah satu pihak yang dirugikan berhak menempuh upaya hukum agar pihak-pihak yang lain dapat memenuhi kewajiban atau prestasinya;

Menimbang, bahwa jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi-prestasi tersebut yang merupakan kewajibannya, maka perjanjian itu dapat dikatakan cacat atau prestasi yang buruk;

Menimbang, bahwa dari definisi *wanprestasi* sebagaimana diuraikan yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah kapankah seseorang dianggap telah melakukan *wanprestasi*?;

Menimbang, bahwa dalam hal bentuk prestasi dalam perjanjian berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan seseorang dianggap telah melakukan *wanprestasi* yaitu sejak pada saat orang tersebut tidak berbuat sesuatu atau berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian, sedangkan bentuk prestasi berupa berbuat sesuatu atau yang memberikan sesuatu, apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata, orang tersebut dianggap melakukan *wanprestasi* dengan lewatnya batas waktu tersebut dan apabila tidak ditentukan mengenai batas waktunya maka untuk menyatakan seseorang telah melakukan *wanprestasi*, diperlukan surat peringatan tertulis (*somasi*) ;

Menimbang, bahwa akibat hukum dari suatu *wanprestasi* ada 4 macam, yaitu :

1. Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita (Pasal 1243 KUH Perdata);
2. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti-kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata);
3. Peralihan risiko kepada sejak saat terjadinya *wanprestasi* (Pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata);
4. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat 1 HIR) ;

Menimbang, bahwa dalam hal seseorang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak dipenuhinya kewajiban itu karena ada unsur salah padanya, maka seperti telah dikatakan bahwa ada akibat-akibat hukum sebagaimana disebutkan, bisa menimpa dirinya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1236 KUH Perdata dan 1243 KUH Perdata, dalam hal seseorang yang terikat dengan perjanjian telah lalai untuk memenuhi kewajiban perikatannya, maka orang yang

Hal. 48 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa dirugikan berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga, selanjutnya Pasal 1237 BW mengatakan, bahwa sejak adanya kelalaian, maka resiko atas objek perikatan menjadi tanggungan pihak yang lalai tersebut. Yang ketiga adalah bahwa kalau perjanjian itu berupa perjanjian timbal balik, maka berdasarkan Pasal 1266 BW, pihak yang merasa dirugikan berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa pertimbangan mengenai definisi *wanprestasi*, bentuk-bentuk *wanprestasi* beserta akibat hukum dari suatu *wanprestasi* maupun *somasi* sebagaimana diuraikan maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan apakah TERGUGAT telah melakukan wanprestasi sebagaimana diuraikan oleh PENGGUGAT dalam surat gugatannya berdasarkan alat bukti yang sah yang diajukan oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT di persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim mengenai pokok permasalahan pertama, pada intinya telah dapat dibuktikan adanya hubungan hukum berupa perjanjian jual beli tanah yang sah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana tertuang dalam bukti surat P-3 yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT, yang sama dengan bukti surat T-2 yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT di persidangan, hal mana setelah Majelis Hakim membaca secara cermat kedua bukti surat tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat terdapat kesepakatan maupun hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian jual beli tersebut yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak, antara lain : adanya kesepakatan mengenai harga, kesepakatan mengenai cara dan tahapan pembayaran serta kesepakatan mengenai pengakhiran perjanjian apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana termuat dalam beberapa klausula perjanjian, sebagai berikut :

- Pasal 3 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022, yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik tersebut harga tanah yang disepakati oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT, sebesar Rp 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter atau sebesar Rp. 7.210.800.000,- (tujuh milyar dua ratus sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), yang pembayaran dan pelunasannya akan dilakukan secara bertahap / angsuran, yaitu dalam 4 (empat) kali angsuran dengan rincian sebagai berikut:

Hal. 49 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Tahap Pertama :
Pembayaran uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, yaitu segera setelah penandatanganan akta Ikatan Jual Beli tersebut, dan / atau pada tanggal dibuatnya Ikatan Jual Beli dimaksud, untuk penerimaan mana akta tersebut berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaannya (kwitansinya);
- Pembayaran Tahap Kedua :
Pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), akan dibayarkan oleh TERGUGAT (Pembeli) kepada PENGGUGAT pada bulan Mei 2022;
- Pembayaran Tahap Ketiga :
Pembayaran sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT pada bulan September 2022;
- Pembayaran Tahap Keempat :
Pembayaran sisa sebesar 4.150.000.000,- (empat milyar seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT selambat-lambatnya akhir Desember 2022;

- Pasal 7 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Kamiliyah BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dalam huruf b sanksi bagi Pihak Kedua, alinea kedua dinyatakan apabila Pihak Kedua (TERGUGAT) lalai untuk memenuhi kewajibannya, Perjanjian menjadi batal dengan sendirinya pada hari kelambatan yang keempatbelas (14) serta Para Pihak tentang hal itu menyimpang dari ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selain daripada itu pula dalam Pasal 7 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dalam huruf b Sanksi bagi Pihak Kedua, alinea ketiga dinyatakan Pihak Kedua (TERGUGAT) tidak berhak untuk meminta kembali jumlah uang yang sampai saat batalnya Perjanjian ini telah diterima oleh Pihak Kesatu (PENGUGAT) berdasarkan akta ini dan uang tersebut merupakan uang ganti rugi atas pembatalan Perjanjian selanjutnya telah pula dicantumkan dalam Pasal 7 alinea pertama Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 dimaksud, mengenai denda sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) untuk setiap harinya atas

Hal. 50 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterlambatan yang dilakukan karena kelalaian TERGUGAT sesuai tahapan pembayaran yang telah disepakati, maka TERGUGAT juga harus dihukum membayar denda keterlambatan sebesar @ Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2022 hingga putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan adanya beberapa kesepakatan yang termuat dalam bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2 tersebut, selanjutnya relevan dengan pokok permasalahan kedua, Majelis Hakim akan membuktikan apakah TERGUGAT telah melakukan wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT melalui posita gugatannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum PENGGUGAT untuk membuktikan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, di persidangan telah mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi, yang mana setelah Majelis Hakim membaca keseluruhan bukti surat serta mendengarkan saksi-saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT di persidangan, maka berkaitan dengan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan bukti surat P-7, bukti surat P-8, bukti surat P-9 dan bukti surat P-10, yang pada intinya bukti surat tersebut dibuat oleh TURUT TERGUGAT terkait dengan permohonan klarifikasi kepada TERGUGAT mengenai tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT untuk melakukan pembayaran harga pembelian tiga persil tanah milik PENGGUGAT sebagaimana telah disepakati dalam bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2, selain daripada itu Majelis Hakim telah mempertimbangkan materi keterangan saksi LANTUR SETIJADI dan saksi FARID HERU SETIAWAN, ST yang saling bersesuaian di persidangan yang pada intinya menerangkan bahwa TERGUGAT tidak melakukan pembayaran harga pembelian tiga persil tanah milik PENGGUGAT sebagaimana telah disepakati sebelumnya oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2, bukti surat P-7, bukti surat P-8, bukti surat P-9 dan bukti surat P-10 dan materi keterangan saksi LANTUR SETIJADI dan saksi FARID HERU SETIAWAN, ST yang saling bersesuaian tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran harga pembelian tiga persil tanah milik PENGGUGAT sebagaimana telah disepakati sebelumnya antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, selain daripada itu berkaitan dengan tidak dilaksanakannya pembayaran harga pembelian tanah oleh TERGUGAT tersebut, Majelis Hakim

Hal. 51 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

telah mempertimbangkan bukti surat P-12, bukti surat P-13, bukti surat P-16 yang mana keseluruhan bukti tersebut berupa cek pembayaran oleh TERGUGAT yang apabila dihubungkan dengan materi keterangan saksi LANTUR SETIJADI dan saksi FARID HERU SETIAWAN, ST di persidangan maka Majelis Hakim telah memperoleh adanya fakta yuridis adanya cek kosong atau tidak terdapat dana yang cukup sebagaimana tertera dalam cek tersebut, yang dipergunakan oleh TERGUGAT dalam melakukan pembayaran harga pembelian tanah milik PENGGUGAT, sehingga Majelis Hakim berkeyakinan bahwa TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran harga pembelian tanah yang telah disepakati sebelumnya oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tidak dibayarkannya harga pembelian tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT melalui dalil jawabannya tidak membantahnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat terdapat alat bukti pengakuan yang diberikan di persidangan oleh TERGUGAT terkait tidak dilaksanakannya pembayaran harga pembelian tanah milik PENGGUGAT tersebut, namun demikian Kuasa Hukum TERGUGAT di persidangan hanya mendalilkan alasan tidak dibayarkannya harga pembelian tanah oleh TERGUGAT yaitu karena TERGUGAT telah mendapatkan informasi 3 (tiga) persil yang dibeli Tergugat sebagaimana Salinan Akta Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 25 Februari 2022 yang dibuat KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik telah diadakan Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan antara PT ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan H. M. ZAINI alias Haji MUHAMAD ZAINI yang memperoleh Surat Kuasa dari PENGGUGAT sebagaimana Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Pengembangan dan Pengelolaan Proyek untuk Perumahan Nomor 27 tertanggal 31 Maret 2022 (sebelum jatuh tempo pembayaran kedua), selanjutnya berkaitan dengan dalil bantahan tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT telah menyerahkan bukti surat T-1 yang mana berkaitan dengan bukti surat T-1 tersebut telah dibantah oleh Kuasa Hukum PENGGUGAT dengan menyatakan bahwa bukti surat T-1 tersebut tidak berkaitan dengan perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT selain daripada itu berdasarkan bukti P-15 diperoleh fakta oleh Majelis Hakim bahwa perjanjian sebagaimana tertuang dalam bukti T-1 tersebut adalah telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka Majelis

Hal. 52 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Hakim berpendapat TERGUGAT telah melakukan wanprestasi, yang mana pendapat Majelis Hakim tersebut didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa adanya beberapa kesepakatan sebagaimana tertuang dalam bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2 tersebut menurut pendapat Majelis Hakim seharusnya kedua belah pihak in casu PENGUGAT dan TERGUGAT mentaati hal-hal yang telah disepakati, dikarenakan kesepakatan yang telah dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT berlaku mengikat bagi PENGUGAT dan TERGUGAT untuk mentaatinya, sebagaimana asas *pacta sunt servanda* (vide : Pasal 1338 KUHPerdata);
2. Bahwa dengan tidak dilaksanakan kewajiban oleh TERGUGAT untuk melakukan pembayaran harga pembelian tanah milik PENGUGAT sebagaimana telah disepakati oleh PENGUGAT maupun TERGUGAT, hal tersebut merupakan salah satu bentuk wanprestasi, yaitu tidak berbuat sesuatu atau tidak melaksanakan sesuatu sebagaimana telah diperjanjikan (vide : Pasal 1238 KUH Perdata);
3. Bahwa berkaitan dengan alasan tidak dilakukannya pembayaran oleh TERGUGAT dikarenakan adanya perjanjian antara PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG dengan H.M. ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa perjanjian yang dibuat antara PT. ANUGRAH BERKAH ABADI dengan H.M. ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI tersebut tidak berpengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT, sehingga seharusnya TERGUGAT tetap melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian (vide : bukti surat P-3 = bukti surat T-2) dan apabila benar terdapat pelanggaran perjanjian oleh PENGUGAT maka TERGUGAT dapat menempuh upaya hukum terhadap pelanggaran perjanjian tersebut serta tidak menghentikan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati secara sepihak, sehingga dalil mengenai alasan tidak melakukan pembayaran oleh TERGUGAT tersebut secara yuridis haruslah dikesampingkan;
4. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim, ternyata dalam pelaksanaan perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam proses pembayaran harga pembelian tanah, TERGUGAT telah memberikan cek kosong atau cek yang tidak terdapat dana yang mencukupi untuk dicairkan dengan tanpa memberitahukan sebelumnya kepada PENGUGAT, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat

Hal. 53 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



perbuatan TERGUGAT tersebut dapat membuktikan adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh TERGUGAT terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli dengan PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim mengenai adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan, maka mengenai permasalahan kedua yaitu "**Apakah TERGUGAT telah melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli dengan PENGGUGAT?**", telah dapat dibuktikan bahwa terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT atas perjanjian jual beli dengan PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan pertama dan permasalahan kedua sebagaimana telah diuraikan berdasarkan alat bukti yang sah dan relevan yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka terhadap alat bukti surat lainnya secara yuridis haruslah dikesampingkan, dan selanjutnya Majelis Hakim setelah Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan **petitum gugatan** yaitu mengenai segala sesuatu yang dituntut oleh PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesatu** dan **petitum kedua**, yang berbunyi "**Menerima gugatan PENGGUGAT**" dan "**Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya**", akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan petitum gugatan PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketiga** yang berbunyi "**Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo**", dengan telah diperiksa dan diadilinya perkara a quo oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik serta selama proses persidangan tidak terdapat adanya eksepsi maupun alat bukti yang diajukan oleh TERGUGAT berkaitan dengan pilihan hukum atau kewenangan mengadili (*kompetensi*) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik terhadap gugatan a quo, oleh karenanya terhadap petitum ketiga tersebut Majelis Hakim berpendapat haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan **petitum keempat**, yaitu "**Menyatakan TERGUGAT FRISTO ARI PRAYOGO beralamat di Citra Pesona Buduran B3/04, RT. 037, RW. 007, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, saat ini berdomisili di SUN SAFIRA REGENCY A-8 No.5, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal ini bertindak**

Hal. 54 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Direktur sehingga sah mewakili untuk dan atas nama PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi", sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan khususnya mengenai pertimbangan permasalahan kedua yang membuktikan adanya wanprestasi oleh TERGUGAT, maka dari itu terhadap petitum keempat tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan **petitum kelima**, yaitu "Menyatakan Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dinyatakan batal / berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum pada tanggal 14 Oktober 2022", yang mana sebagaimana perjanjian yang telah disepakati oleh PENGUGAT dengan TERGUGAT yang termuat dalam bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2 terdapat klausula pembatalan perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dalam huruf b sanksi bagi Pihak Kedua, alinea kedua dinyatakan apabila Pihak Kedua (TERGUGAT) lalai untuk memenuhi kewajibannya, Perjanjian menjadi batal dengan sendirinya pada hari kelambatan yang ke-empatbelas (14) serta Para Pihak tentang hal itu menyimpang dari ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, oleh karena itu petitum kelima tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan **petitum keenam**, yaitu "Menyatakan seluruh uang pembayaran sebesar RP. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGUGAT adalah sah menjadi milik PENGUGAT sebagai ganti rugi akibat batalnya Ikatan Jual Beli dalam angka 5 Petitum", sebagaimana telah diuraikan adanya wanprestasi dan pembatalan perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT serta sesuai ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata jo Pasal 1267 KUH Perdata, maka dari itu terhadap petitum keenam tersebut haruslah dinyatakan **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketujuh** yang berbunyi "Menghukum TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan akibat kelalaiannya sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2022 hingga putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum

Hal. 55 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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)



tetap", yang mana berkaitan dengan denda tersebut telah disepakati oleh PENGGUGAT maupun TERGUGAT sebagaimana bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2, maka dari itu terhadap petitum ketujuh tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedelapan** yang berbunyi "Menghukum **TURUT TERGUGAT** untuk menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT Asli Sertifikat-Sertifikat :

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;
 - Sebelah Timur : UMAR WASIL Cs;
 - Sebelah selatan : H. IMAM;
 - Sebelah barat : Bu TASRIKAH;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : H. SAWALI;
 - Sebelah Timur : H. LIS;
 - Sebelah Selatan : FATANA;
 - Sebelah Barat : H. AFIF;
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : FATANA;
 - Sebelah Timur : JEMAIN;
 - Sebelah Selatan : FATANA;
 - Sebelah Barat : JEMAIN;

pada saat putusan atas perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap", menurut pendapat Majelis Hakim sebagaimana telah dipertimbangkan maka dengan batalnya perjanjian yang dibuat oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka

Hal. 56 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat tiga persil tanah yang telah diserahkan oleh PENGUGAT dengan itikad baik untuk memenuhi perjanjian dengan TERGUGAT, haruslah dikembalikan kepada PENGUGAT, oleh karenanya terhadap petitum kedelapan tersebut haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan **petitum kesembilan**, yang berbunyi : *"Menghukum TURUT TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan pengembalian asli Sertifikat – Sertifikat milik PENGUGAT sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan, terhitung sejak tanggal 14 Oktober 2022 hingga diserahkannya kembali asli Sertifikat – Sertifikat Tanah Hak Milik PENGUGAT tersebut kepada PENGUGAT dengan bukti tanda terima yang ditandatangani oleh PENGUGAT"*, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dengan adanya pembatalan perjanjian antara PENGUGAT dengan TERGUGAT serta berkaitan dengan petitum kedelapan yang mana Majelis Hakim telah memerintahkan agar TERGUGAT menyerahkan kembali Sertifikat tiga persil tanah milik PENGUGAT kepada PENGUGAT, yang mana sebagaimana fakta di persidangan pula bahwa Sertifikat tersebut disimpan pada TURUT TERGUGAT selaku Notaris, maka dari itu TURUT TERGUGAT haruslah pula menyerahkan kembali Sertifikat tiga persil tanah tersebut kepada PENGUGAT, sehingga apabila TURUT TERGUGAT lalai menyerahkan haruslah dihukum untuk membayar denda keterlambatan sebagaimana dimohonkan dalam petitum kesembilan a quo, oleh karena itu terhadap petitum kesembilan tersebut, Majelis Hakim berpendapat haruslah dinyatakan **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kesepuluh**, yang berbunyi *"Menghukum TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara"*, akan Majelis Hakim pertimbangkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum pertama** dan **petitum kedua** yang memohon agar Majelis Hakim *" Menerima gugatan PENGUGAT"* dan *" Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya "*, maka dikarenakan seluruh petitum gugatan PENGUGAT telah dikabulkan oleh Majelis Hakim maka dari itu terhadap petitum pertama dan petitum kedua tersebut haruslah **dikabulkan**;

DALAM REKONVENSI :

Hal. 57 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

Menimbang, bahwa TERGUGAT I KONVENSI dalam hal ini bertindak selaku PENGGUGAT REKONVENSI telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap PENGGUGAT KONVENSI dalam hal ini bertindak selaku TERGUGAT REKONVENSI, yang mana yang menjadi dasar diajukannya gugatan Rekonvensi tersebut sebagai berikut :

- Bahwa perbuatan hukum TERGUGAT REKONPENSII yang memberi kuasa kepada H. M. ZAINI untuk melakukan kerjasama pengembangan dan pengelolaan proyek untuk perumahan dengan PT. ANUGRAH BERKAH ABADI merupakan bentuk itikad tidak baik TERGUGAT REKONPENSII yang menimbulkan kerugian baik materiil;
- Bahwa apabila TERGUGAT REKONPENSII menghendaki pembatalan agar TERGUGAT REKONPENSII membayar kepada PENGGUGAT REKONPENSII berupa ganti kerugian baik materiil maupun imateriil berupa :
 - Pengembalian DP Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah)
 - Biaya pengurusan lahan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)
 - Hilangnya potensi keuntungan Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah)
 - Kerugian imaterial berupa, rusaknya reputasi, dimata masyarakat dan investor yang patut dihargai kurang lebih Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

Menimbang, bahwa makna dari gugatan Rekonvensi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 132 a HIR merupakan suatu gugatan yang diajukan oleh pihak TERGUGAT (in casu TERGUGAT KONVENSI) terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT KONVENSI kepadanya yang diajukan bersama-sama dengan jawaban terhadap gugatan lawan atau dengan perkataan lain gugatan Rekonvensi tersebut lazim disebut sebagai gugatan balik ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat materi gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT KONVENSI dalam bagian posita gugatannya maka dapat disimpulkan bahwa substansi sengketa dalam perkara Rekonvensi ini tidak berkaitan dengan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana termuat dalam bukti surat P-3 yang sama dengan bukti surat T-2 yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Konvensi, dikarenakan hubungan hukum antara H. M ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI dengan PT ANUGRAH BERKAH AGUNG adalah terpisah sebagaimana bukti surat T-1 yang kemudian telah dilakukan pembatalan berdasarkan bukti surat P-15, oleh karena itu apabila PENGGUGAT REKONVENSI akan melakukan gugatan yang

Hal. 58 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk

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

didasarkan pada hubungan hukum antara H.M. ZAINI atau H. MUHAMMAD ZAINI dengan PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG tersebut maka keduanya haruslah ditarik sebagai pihak dalam gugatan Rekonvensi a quo, selain daripada itu pula apabila dicermati posita gugatan Rekonvensi yang disampaikan oleh PENGGUGAT REKONVENSI, Majelis Hakim berpendapat gugatan Rekonvensi tersebut adalah kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas apakah gugatan Rekonvensi tersebut didasarkan pada suatu perbuatan melawan hukum ataupun didasarkan pada suatu wanprestasi, oleh karena itu dengan adanya cacat formil berupa gugatan kurang pihak serta gugatan kabur (*obscuur libel*) sehingga Majelis Hakim menyatakan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan keseluruhan materi gugatan Konvensi maupun gugatan Rekonvensi, maka oleh karena PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI selaku pihak semula yang mendalilkan mengenai adanya suatu hak dalam gugatan Konvensi dan setelah Majelis Hakim mempertimbangkannya ternyata PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dalam Konvensi, begitu pula dalam gugatan Rekonvensi, gugatan PENGGUGAT REKONVENSI telah dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karenanya terhadap *petitum kesepuluh* mengenai pembebanan biaya perkara baik dalam gugatan Konvensi maupun gugatan Rekonvensi, Majelis Hakim menghukum TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT selaku pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar putusan ;

Mengingat ketentuan Hukum Acara yang berlaku pada daerah Jawa dan Madura (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, yang berhubungan dengan perkara ini ;

MENGADILI

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Hal. 59 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi TERGUGAT seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima gugatan PENGGUGAT;
2. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Gresik berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara aquo;
4. Menyatakan TERGUGAT FRISTO ARI PRAYOGO, beralamat di Citra Pesona Buduran B3/04, RT. 037, RW. 007, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, saat ini berdomisili di SUN SAFIRA REGENCY A-8 No.5, Kelurahan Sidokepong, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo. Dalam hal ini bertindak sebagai Direktur sehingga sah mewakili untuk dan atas nama PT. KAFFA PERSADA PROPERTI berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. KAFFA PERSADA PROPERTI Nomor 654 tanggal 17 April 2018 yang dibuat dihadapan MAULI DINIARI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Sidoarjo telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;
5. Menyatakan Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 25 Februari 2022 yang dibuat dihadapan KAMILIAH BAHASUAN, S.H., Notaris di Kabupaten Gresik, dinyatakan batal / berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum pada tanggal 14 Oktober 2022;
6. Menyatakan seluruh uang pembayaran sebesar RP. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang telah dibayarkan TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sah menjadi milik PENGGUGAT sebagai ganti rugi akibat batalnya Ikatan Jual Beli dalam angka 5 Petitum;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan akibat kelalaiannya sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2022 hingga putusan atas perkara aquo berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT Asli Sertifikat-Sertifikat :
 - 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 2639 seluas 1.598 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07657, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6088/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : PT. ANUGRAH BERKAH AGUNG;

Hal. 60 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : UMAR WASIL Cs;
 - Sebelah selatan : H. IMAM;
 - Sebelah barat : Bu TASRIKAH;
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2640, seluas 3.809 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07658, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6061/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : H. SAWALI;
 - Sebelah Timur : H. LIS;
 - Sebelah Selatan : FATANA;
 - Sebelah Barat : H. AFIF;
- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor 2642, seluas 602 m2 terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik. Atas Nama Drs. AINUS SOFA, NIB 12.09.10.02.07659, Surat Ukur tanggal 9 Desember 2013 Nomor: 6082/10.02/2013, diterbitkan pada tanggal 21 Januari 2014 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik. Dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : FATANA;
 - Sebelah Timur : JEMAIN;
 - Sebelah Selatan : FATANA;
 - Sebelah Barat : JEMAIN;
- pada saat putusan atas perkara a quo berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk membayar denda keterlambatan pengembalian Asli Sertifikat – Sertifikat milik PENGGUGAT sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) tiap hari keterlambatan, terhitung sejak tanggal 14 Oktober 2022 hingga diserahkannya kembali Asli Sertifikat – Sertifikat Tanah Hak Milik PENGGUGAT tersebut kepada PENGGUGAT dengan bukti tanda terima yang ditandatangani oleh PENGGUGAT;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSI / TERGUGAT KONVENSI tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum TERGUGAT KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI dan TURUT TERGUGAT, untuk membayar semua biaya yang timbul dalam

Hal. 61 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



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

perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 1.436.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari: SELASA tanggal 27 AGUSTUS 2024 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik oleh kami: **M. FATKUR ROCHMAN, SH. MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ARI KARLINA, SH., MH.** dan **FIFIYANTI SH., MH.** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : KAMIS tanggal 5 SEPTEMBER 2024, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **MUHLIS, SH MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gresik, dengan dihadiri oleh **Kuasa Hukum PENGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI, Kuasa Hukum TERGUGAT KONVENSI / PENGUGAT REKONVENSI** dan **TURUT TERGUGAT** secara online serta telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada **Kuasa Hukum PENGUGAT, Kuasa Hukum TERGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT**;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

ARI KARLINA, SH., MH

M. FATKUR ROCHMAN, SH.,MH

FIFIYANTI, SH., MH

Panitera Pengganti

MUHLIS, S.H., MH

Rincian Biaya Perkara:

1. PNPB Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,00
2. ATK	:	Rp.	125.000,00
3. Biaya Panggilan	:	Rp.	1.191.000,00
4. PNPB Panggilan	:	Rp.	30.000,00
5. Meterai	:	Rp.	10.000,00

Hal. 62 dari 62 hal. Putusan Nomor 4/Pdt.G/2024/PN Gsk



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

6. Biaya Sumpah	:	Rp. 40.000,00
7. Redaksi	:	Rp. 10.000,00 +
Jumlah		Rp. 1.436.000,00

(satu juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah)