



P U T U S A N

Nomor 760/Pdt.G/2018/PN SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Abu Bakar, beralamat di Jl. Dr. Soetomo No.114 Gresik, dalam hal ini memberi Kuasa Kepada : Ika Kartikaningtyas Iskandar, S.H Advokat dan Konsultan Hukum yang berkedudukan di Perum Pondok Benowo Indah Blok S/6 Rt.004, Rw.007 Kelurahan Babat Jerawat, Kecamatan Pakal-Surabaya, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 15 Agustus 2018 Nomor : 2792/HK/VII/2018, selanjutnya disebut sebagai ... **Penggugat** ;

M e l a w a n

1. **Mochsin Saleh Alkatiri**, alamat di Jl. Teluk Kumai Barat No.09 Surabaya, dalam hal ini memberi Kuasa Kepada : Eko Susiati, S.H., M.H Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Kalidami 2A No.6 Surabaya, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 November 2018, dan Fajar Isro' Mualimah, S.H Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jl. Kalidami 2A No.6 Surabaya, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 24 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai ... **Tergugat** ;
2. **Khalidah Ahmad**, alamat di Jl. Sisingamangaraja No.21 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ... **Turut Tergugat I** ;
3. **Said Awad Hayaza**, alamat di Ruko Kalijaten Blok C – 10 Sidoarjo, dalam hal ini memberi Kuasa Kepada : Ismet, S.H., M.H dan Subagyo, S.H., M.H Para Advokat dan Konsultan Hukum "**Ismet, Subagyo & Partners**" yang berkantor di Jl. Kalimas Udik I No.7 Surabaya, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2018, selanjutnya disebut sebagai ... **Turut Tergugat II** ;
Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berkenaan dengan berkas perkara ;



Setelah mendengarkan para pihak ;

Setelah memperhatikan surat – surat bukti ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 15 Agustus 2018 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dibawah Nomor Register : 760/Pdt.G/2018/PN SBY pada tanggal 16 Agustus 2018 telah menggugat Tergugat dengan mengemukakan dalil – dalil sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengadakan jual beli barang tidak bergerak berupa Ruko Kalijaten Blok C 10 Kec. Sepanjang Kabupaten Sidoarjo sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 66 Kelurahan Kalijaten dan karenanya sah terikat dan telah terjadi hubungan hukum jual beli dengan kedudukan Penggugat sebagai Pembeli sedangkan Tergugat selaku Penjual dan Turut Tergugat 1 yang menerima uang untuk ditranfer ke rekening Tergugat sedangkan Turut Tergugat 2 sebagai atas nama Ruko Kalijaten Blok C No. 10 Sepanjang Sidoarjo ;
2. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut masih dalam kesepakatan secara lisan yang akan ditindak lanjuti dengan akta jual beli setelah Penggugat menyerahkan uang dan Tergugat menyerahkan sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 66 Kelurahan Kalijaten yang asli kepada Penggugat ;
3. Bahwa dalam hubungan hukum jual beli tersebut, prestasi yang harus dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat prestasi mana telah dilaksanakan seluruhnya oleh Pengugat dan diterima baik oleh Tergugat sebaliknya prestasi Tergugat kepada Penggugat ialah menyerahkan secara keseluruhan obyek Ruko Kalijaten Blok C 10 Sepanjang Sidoarjo;
4. Bahwa prestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat mengenai Pembayaran Ruko Kalijaten Blok 10 C Sepanjang Sidoarjo adalah sebagai berikut :
 - 4.1. Pada tanggal 26 Januari 2010 Penggugat telah setor secara tunai di Bank BCA melalui Turut Tergugat 1 kerekening nomor 010-1090051 atas nama Tergugat (MUCHSIN SALEH ALKATIRI) sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;
 - 4.2. Bahwa setelah Tergugat menerima tranfer sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat 2 kerumah Penggugat untuk menyerahkan sertifikat Hak Gguna Bangunan No,



66 Kelurahan Kalijaten asli atas nama Pemegang hak Turut Tergugat 2 (**SAID AWAD HAYAZA**) dan akan ditindak lanjuti untuk admistrasi jual beli di Notaris. dikemudian hari ;

4.3. Bahwa Tergugat bersama dengan Turut Tergugat 2 karena lama tidak menindak lanjuti jual beli tersebut kemudian Penggugat mengajak Turut Tergugat 2 ke Notaris Penggugat untuk dibuatkan akta jual beli akan tetapi Turut Tergugat 2 menunjukan Notaris nya sendiri yang sampai sekarang tidak pernah dilaksanakan, sehingga Penggugat merasa dirugikan, dan minta untuk uang yang sudah masuk dikembalikan, namun Tergugat keberatan dan akan menyewa Ruko tersebut selama 2 tahun sebesar Rp 139.170.000,- yang dibayarkan dengan Bilyet Giro BCA No. BO911207 tertanggal 15 Maret 2010 dengan tanggal penarikan 16 Juni 2010. dan setelah Bilyet Giro tersebut dikliringkan ternyata ada penolakan dari bank BCA tertanggal 28 September 2010 karena Saldo tidak cukup ;

4.4. Bahwa setelah uang sewa yang dibayar Bilyet Giro Ternyata Pemilik Rekening atas nama Tergugat (MOCHSIN SALEH ALKATIRI) ada penolakan Saldo tidak cukup selanjutnya Penggugat minta uang sesuai yang ditranfer sebesar Rp. 435.000.000, (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dikembalikan selanjutnya Tergugat mengembalikan uang yang sudah diterima tersebut dengan Bilyet Giro BCA Nomor BL 832789 tertanggal penarikan 5 Juni 2010 Nominal Rp 422. 970.000,-(Empat ratus dua puluh dua juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) karena yang Rp. 12.030.000,- (dua belas juta tigapuluh ribu) untuk fee Turut Tergugat 1 , akan tetapi Bilyet Giro tersebut setelah dikliringkan ternyata ada penolakan dari Bank BCA tertanggal 05 Juni 2010 yang menyatakan saldo tidak cukup ;

Dengan demikian Tergugat dengan sengaja atau beretikat tidak baik yang mengembalikan uang dengan Bilyert kosong kepada Penggugat serta Tergugat beserta Turut Tergugat 2 dengan sengaja tidak mau menyerahkan obyek Ruko Kalijaten Blok C No. 10 sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66 Kel Kalijaten atas nama Turut Tergugat 2 kepada Penggugat ;

5. Bahwa setelah Penggugat menanyakan kepada Tergugat maupun kepada Turut Tergugat 2 kapan untuk menindak lanjuti ke notaris dan kapan obyek Ruko Kalijaten Blok C 10 Sepanjang Sidoarjo diserahkan kepada Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat 2 selalu menghindar



dan banyak alasan sehingga sampai sekarang kesepakatan jual beli antara Tergugat maupun Turut Tergugat 2 dengan Penggugat belum ditindak lanjuti ke Notaris dan Penggugat belum bisa menguasai obyek Ruko tersebut dan hanya memegang Sertifikat saja ;

6. Bahwa Sebelum gugatan ini diajukan Penggugat telah melakukan segala langkah yang patut menurut hukum dengan mengirimkan Surat kepada Tergugat (undangan dan Somasi) sebanyak 3 (tiga) kali yang masing-masing tertanggal sebagai berikut :

6.1. Surat Undangan 1 tertanggal 30 Mei 2018 ;

6.2. Surat Undangan 2 teranggal 26 Juni 2018 ;

6.3. Surat Somasi tertanggal 13 Juli 2018 ;

7. Bahwa Surat Undangan maupun somasi yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat pada intinya ialah untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya, namun kenyataannya Tergugat dan Turut Tergugat 2 tetap tidak pernah hadir apalagi melakukan kewajibannya, kelalaian ini menunjukkan Jikalau Tergugat dan Turut Tergugat 2 telah ingkar Janji atau *wanprestasi* dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat ;

8. Bahwa akibat perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil berupa uang sebesar Rp, 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) sebagaimana bukti setor tunai ke rekening nomor 010-1090051 atas nama Tergugat (MUCHSIN SALEH ALKATIRI) ;

9. Bahwa menurut hukum adanya *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas melahirkan hak bagi Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan *wanprestasi* tersebut (vide : pasal 1243 jo 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sehingga cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini ;

10. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* maka sangat beralasan apabila Tergugat dan Turut Tergugat 2 dihukum untuk memenuhi prestasi berupa menyerahkan obyek Ruko Kalijaten Blok C No. 10 Sepanjang Sidoarjo sebagaimana tercatat dalam Serifikat Hak Guna bangunan No. 66 Kelurahan Kalijaten atas nama pemegang hak Turut Tergugat 2 yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut ;

11. Bahwa oleh karena perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat adalah mengakibatkan kerugian lainnya bagi Penggugat dimana Penggugat harus mengeluarkan biaya-biaya atas perbuatan Tergugat



dan Turut Tergugat 2 termasuk pula kerugian immateriil hal mana yang semuanya patut dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) maka sangat beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan seketika kepada Penggugat paling lambat tujuh hari setelah putusan ini dibacakan ;

12. Bahwa karena Tergugat telah melakukan *wanprestasi* yang mana tidak menyerahkan obyek Ruko Kalijaten Blok C No.10 Sepanjang Sidoarjo dan yang diserahkan kepada Penggugat hanya sertifikat Hak guna Bangunan No. 66 Kelurahan Kalijaten asli atas nama pemegang hak Turut Tergugat 2 (**SAID AWAD HAYAZA**) sedangkan Penggugat telah menyerahkan uang dengan tranfer ke rekening Tergugat sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) pada tanggal 26 Januari 2010, maka wajar jikalau Penggugat menuntut pembayaran bunga sebesar 0,5 % (nol koma lima persen) setiap bulan dari Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) = Rp.2.175.000,- (dua juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) terhitung mulai bulan Januari 2010 s/d gugatan ini diajukan pada bulan Agustus 2018.= 104 bulan.dengan demikian jumlah bunga yang harus dibayar oleh Tergugat sebesar 104 x Rp. 2.175.000,- = Rp 226.200.000,- (dua ratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat hingga seluruh kerugian dibayar ;

13. Bahwa Penggugat merasa khawatir jikalau Tergugat dan Turut Tergugat 2 akan memindah tangankan atau mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatannya sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini maka untuk mejamin pemenuhan tuntutan Pengugat dengan ini Penggugat memohon kepada majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas tanah dan bangunan beserta seluruh isi didalamnya terletak di Ruko Kalijaten Blok C No 10 Sepanjang Sidoarjo sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.66 Kelurahan Kalijaten atas nama pemegang hak Turut Tergugat 2 yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan belakang ruko ;
- Sebelah timur : Ruko blok C No, 11 ;
- Sebelah selatan : Jalan ruko ;



- Sebelah barat : Ruko Blok C No. 9 ;

14. Bahwa karena gugatan ini memedomani pasal 180 *Het Indlandsch Reglement (HIR)* maka dimohonkan Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, banding maupun Kasasi ;

15. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi* maka patut dan adil dihukum untuk membayar ongkos atau biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Berdasarkan segala uraian yang telah Penggugat kemukakan, Pengugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya memanggil para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini serta selanjutnya kepada Majelis Hakim dalam perkara ini berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan kesepakatan jual beli Ruko Kalijaten Blok C nomor 10 Sepanjang Sidoarjo sebagaimana sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 66 Kelurahan Kalijaten antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual adalah sah ;
3. Menyatakan Tergugat secara sah telah menerima penyerahan uang melalui setor tunai ke rekening Tergugat sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat berdasarkan kesepakatan jual beli Ruko Kalijaten Blok C No. 10 Sepanjang Sidoarjo ;
4. Menyatakan prestasi yang harus dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ialah menyerahkan obyek Ruko Kalijaten Blok C nomor 10 Sepanjang Sidoarjo ;
5. Menyatakan Tergugat melakukan *wanprestasi* kepada Penggugat berupa tidak menyerahkan obyek Ruko Kalijaten Blok C No. 10 Sepanjang Sidoarjo yang telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat 2 untuk memenuhi prestasi berupa menyerahkan obyek Ruko Kalijaten Blok C no. 10 kepada Penggugat ;
7. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian immateriil kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk membayar bunga sebesar 0,5% (nol koma lima persen) dari Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh



lima juta rupiah) setiap bulan = Rp. 2.175.000,- (dua juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) selama bulan Januari 2010 s/d bulan agustus 2018 = 104 x Rp. 2.175.000,- = Rp 226.200.000,- (dua ratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah) hingga seluruh kerugian dibayar lunas ;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan terhadap tanah yang diatasnya berdiri bangunan terletak di Ruko Kalijaten Blok C No 10 Sepanjang Sidoarjo sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.66 Kelurahan Kalijaten atas nama pemegang hak Turut Tergugat 2 (**SAID AWAD HAYAZA**) ;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun Kasasi ;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Dan /atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil–adilnya ;

Menimbang bahwa sesuai dengan pasal 130 HIR jo SEMA RI No. 1 tahun 2016 maka Majelis Hakim berusaha mendamaikan para pihak dengan menunjuk salah seorang Hakim Pengadilan Negeri Surabaya atas nama : Dedi Fardiman, S.H. M.H Menjadi mediator penyelesaian sengketa para pihak ;

Menimbang bahwa sesuai dengan laporan mediator secara tertulis dengan surat tertanggal 03 Desember 2018 yang menerangkan upaya damai yang telah ditempuh tersebut tidak mencapai kata sepakat, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana atas gugatan tersebut penggugat menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis dengan surat tertanggal 18 Desember 2018 dengan mengemukakan hal–hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa, **Tergugat** menolak dengan tegas dalil–dalil gugatan **Penggugat**, karena gugatan yang diajukan **Penggugat** tanpa alasan dan dasar hukum, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh **Tergugat**.

DALAM EKSEPSIE :

- a. Eksepsie Legal Standing

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas/kedudukan hukum/legal Standing untuk mengajukan gugatan sebagai Penggugat (*persona stand in judicio*) terhadap Tergugat karena Tergugat tidak pernah melakukan kesepakatan jual beli atas Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang,



kab. Sidoarjo, sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten atas nama Said Awad Hayaza.

b. Exceptio Obscuure Libels

Eksepsie Dasar Hukum gugatan Penggugat Tidak Jelas.

Bahwa Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan yang disyaratkan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), dikarenakan dalam posita atau fundamentum petendi Gugatan, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (rechtsgrond) dan kejadian atau peristiwa/dasar fakta (Fatelijke grond) gugatan maka gugatan Penggugat kabur/Tidak jelas;

Bahwa Penggugat dalam dalil Nomor 1 menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat mengadakan jual beli barang tidak bergerak berupa Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo, sebagaimana tercatat dalam seryifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten, ...

Bahwa dalil Penggat Nomor 2, menayatakan bahwa kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat masih dalam kesepakatan secara lisan yang akan ditindak lanjuti dengan akta jual beli ...

Dalil Nomor 4.1. berikutnya Penggugat menyatakan bahwa Penggugat pada Tgl. 26 Januari 2010, telah setor tunai di BCA melalui Turut Tergugat I ke Rekening atas nama : **Tergugat**.

Dalil Nomor 4.2 Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat 2 kerumah Penggugat menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 66, Kel. Kalijaten atas nama : Terut Tergugat 2/Said Awad Hayaza.

Dalil Nomor 4.3 Penggugat menyatakan Tergugat akan menyewa ruko tersebut selama 2 tahun sebesar Rp. 139.170.000,- (seratus tiga puluh Sembilan seratus tujuh puluh ribu rupiah),- dengan Bilyet Giro BCA No. BO911207 Tanggal 15 Maret 2010,...

Berdasarkan atas dalil-dalil Penggugat sebagaimana Tergugat kutip tersebut sangat jelas bahwa gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan tentang dasar hukum gugatan tentang suatu peristiwa hukum, dimana, kapan dan ketentuan atau kesepakatan apa yang telah diingkari oleh Tergugat, kedudukan Tergugat juga tidak jelas digugat sebagai penjual prinsipal atau sebagai kuasa maka Dengan demikian menjadi jelas terbukti bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan oleh Penggugat obscuur libel (tidak jelas),



karenanya beralasan dan berdasarkan hukum eksepsi **Tergugat** dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya dan menyatakan Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- 2 Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap termuat kembali dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
- 3 Bahwa **Tergugat** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali apa yang diakui dengan tegas dan secara tertulis oleh **Tergugat**;
- 4 Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan Penggugat nomor 1, Nomor 2 dan Nomor 3 yang menyatakan bahwa Penggugat dengan Tergugat telah sepakat secara lisan mengadakan jual beli barang tidak bergerak berupa Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo, sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten, Sidoarjo dikarenakan Tergugat tidak pernah melakukan kesepakatan secara lisan dengan Penggugat tentang mengadakan jual beli barang tidak bergerak berupa Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo, sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten, Sidoarjo;
- 5 Bahwa TIDAK BENAR dalil Penggugat No. 4, Nomor 4.1, s/d Nomor 4.4 karena faktanya Tergugat :
 - Tidak Pernah Menerima uang sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Penggugat melalui Turut Tergugat 1,
 - Tidak Pernah Menyerahkan sertifikat atas Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo, kepada Penggugat bersama-sama dengan Turut Tergugat 2 di rumah Penggugat;
 - Tidak pernah menyewa Ruko tersebut kepada Penggugat
- 6 Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan Penggugat nomor 5, Nomor 6 dan Nomor 7, yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat menghindar untuk melakukan kesepakatan jual beli secara noatriil karena faktanya Tergugat tidak pernah melakukan kesepakatan jual beli secara lisan dengan Penggugat;
- 7 Bahwa TIDAK BENAR dalil gugatan Penggugat Nomor 8 dan Nomor 9 yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah *wan prestasi* karena faktanya Tergugat TIDAK PERNAH menerima uang sejumlah Rp.



Rp. 435.000.000,- (empat ratus tigah puluh lima juta rupiah) atas kesepakatan jual beli secara lisan dengan Penggugat;

- 8 Bahwa dalil gugatan Penggugat Nomor 10, Nomor 11, Nomor 12 dan Nomor 13 tidak berdasar dan beralasan hukum karenanya beralasan dan berdasarkan hukum gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;
- 9 Bahwa dalil gugatan Penggugat Nomor 12 berupa tuntutan bunga 0,5% (nol koma lima persen) setiap bulan dari Rp. 435.000.000,- (empat ratus tigah puluh lima juta rupiah) terhitung mulai bulan Januari 2010 hingga gugatan ini diajukan Agustus 2018 = 104 bulan X Rp.2.175.000,- (dua juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) = Rp. 226.200.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah) kepada Tergugat, tidak beralasan dan berdasarkan hukum karenanya tuntutan Penggugat ini haruslah ditolak, hal ini dikarenakan tergugat tidak pernah menerima uang sepeserpun dari Penggugat terkait adanya kesepakatan secara lisan jual beli Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo ;
- 10 Bahwa dalil Penggugat Nomor 13 berupa tuntutan dilakukan sita tidak beralasan dan berdasarkan hukum karenanya tuntutan Penggugat tentang Sita terhadap Ruko atas nama Turut Tergugat 2 haruslah ditolak ;
- 11 Bahwa dalil Penggugat nomor 14 haruslah ditolak karena gugatan Penggugat sama sekali tidak beralasan dan berdasarkan pada Pasal 180 (HIR) ;
- 12 Bahwa Tidak benar dalil gugatan Penggugat Nomor 15, dikarenakan Tergugat tidak pernah menerima uang dari Penggugat dan karena Tergugat Tidak pernah melakukan kesepakatan secara lisan dengan Penggugat untuk melakukan jual beli atas obyek Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo karenanya beralasan dan berdasarkan hukum gugatan Penguat haruslah ditolak seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

- 13 Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsie dan dalam bagian Pokok Perkara tersebut di atas, mohon dianggap termuat kembali dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan balik/Rekompensi ini;
- 14 Bahwa dengan ini Tergugat mengajukan gugatan balik/Rekompensi terhadap Penggugat yang untuk selanjutnya Tergugat Kompensi juga Penggugat Kompensi dan Penggugat Kompensi ditarik sebagai



Tergugat Rekonpensi, Turut Tergugat 1 ditarik sebagai Turut Tergugat 1 Rekonpensi dan Turut Tergugat 2 Rekonpensi ditarik sebagai Turut Tergugat 2 Rekonpensi ;

- 15 Bahwa dengan ini perlu Tergugat Rekonpensi/Penggugat rekonpensi sampaikan bahwa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi TIDAK PERNAH ada kesepakatan secara lisan jual beli atas obyek Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang, kab. Sidoarjo, sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten atas nama : SAID AWAD HAYASA;
- 16 Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak pernah menerima uang sejumlah Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) dari Tergugat Rekonpensi melalui Turut Tergugat I;
- 17 Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten atas nama : SAID AWAD HAYASA ada dalam penguasaan Tergugat Rekonpensi bukan karena adanya kesepakatan jual beli secara lisan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tetapi karena Penggugat Rekonpensi menerima tawaran Tergugat Rekonpensi untuk membantu Penggugat Rekonpensi (yang saat itu Penggugat Rekonpensi sangat sibuk) guna menyerahkan Sertifikat dimaksud untuk diserahkan ke Bank yang akan digunakan sebagai pengganti jaminan;
- 18 Bahwa penguasaan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten, Sidoarjo atas nama : SAID AWAD HAYASA oleh Tergugat rekonpensi tersebut tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi dan juga merugikan Turut Tergugat 2/Said Awad Hayasa.
- 19 Bahwa mengingat Tergugat Rekonpensi yang diberi ijin dan dipercaya Penggugat Rekonpensi untuk menyerahkan Sertifikat dimaksud kepada Bank sebagai pengganti jaminan justru **menguasai sertikat dimaksud dengan tanpa hak** karenanya melalui gugatan balik/rekonpensi ini Penggugat Rekonpensi menuntut Tergugat Rekonpensi agar dapatnya Tergugat Rekonpensi dihukum untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten atas nama : SAID AWAD HAYASA Kepada Penggugat Rekonpensi untuk nantinya akan Penggugat Rekonpensi serahkan kepada Turut Tergugat 2;
- 20 Bahwa karena Penggugat Rekonpensi khawatir tergugat Rekonpensi tidak bersedia menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten atas nama : SAID AWAD HAYASA kepada Penggugat Rekonpensi secara baik-baik maka agar dapatnya Tergugat Rekonpensi



menyerahkan Sertifikat dimaksud dengan segera, Tergugat Rekonpensi haruslah dihukum membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat dimaksud terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai dengan saat penyerahan sertifikat dengan denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) setiap bulannya.

Berdasarkan atas uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSIE

- 1 Mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
- 2 Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya Perkara yang Timbul Seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya Perkara yang Timbul Seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

- 1 Menerima dan Mengabulkan Gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Secara Hukum Tergugat Rekonpensi yang Menguasai sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten, Sidoarjo atas nama : SAID AWAD HAYASA oleh Tergugat rekonpensi tersebut tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi dan juga merugikan Turut Tergugat 2/Said Awad Hayasa ;
- 3 Menghukum Tergugat rekonpensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten atas nama : SAID AWAD HAYASA Kepada Penggugat Rekonpensi ;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar denda keterlambatan menyerahkan sertifikat sertifikat Hak Guna Bangunan Nomo 66, Kel kalijaten, Sidoarjo atas nama : SAID AWAD HAYASA terhitung sejak gugatan rekonpensi ini diajukan sampai dengan saat penyerahan sertifikat dengan denda sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) setiap bulannya ;



- 5 Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar Biaya Perkara yang Timbul Seluruhnya ;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis dengan surat tertanggal 7 Januari 2019 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, **Turut Tergugat I** menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan **Penggugat**, sehubungan dengan dalil – dalil gugatan **Penggugat** terhadap **Turut Tergugat I** tanpa alasan dan dasar hukum, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh **Turut Tergugat I** ;

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Kabur ;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan sama sekali tentang kedudukan **Penggugat** terhadap **Turut Tergugat I** sebagai apa, siapa dan bagaimana Penggugat menarik **Turut Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa karena gugatan **Penggugat** kabur, maka beralasan dan berdasarkan hukum gugatan **Penggugat** haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsie tersebut di atas, mohon dianggap termuat kembali dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa **Turut Tergugat I** tidak akan menanggapi seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap Tergugat maupun terhadap Turut Tergugat II karena Turut Tergugat I tidak tahu tentang adanya kesepakatan antara mereka ;
4. Bahwa **Turut Tergugat I** tidak tahu adanya kesepakatan secara lisan mengadakan jual beli barang tidak bergerak berupa Ruko Kalijaten Blok C10, Kec. Sepanjang – Kab. Sidoarjo, sebagaimana dalil-dalil Penggugat Nomor 1, Nomor 2 dan Nomor 3 ;
5. Bahwa **tidak benar** dalil gugatan **Penggugat** Nomor 4 angka 4.2, karena **Turut Tergugat I** tidak pernah diperintah oleh **Penggugat** untuk transfer kepada **Tergugat** terkait jual beli sebagaimana yang Penggugat uraikan pada dalil – dalil gugatannya Nomor 1, Nomor 2 dan Nomor 3 ;
6. Bahwa **Turut Tergugat I** tidak memberi tanggapan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat Nomor 5 samapai dengan Nomor 15 sebagaimana yang telah **Turut Tergugat I TIDAK TAHU** adanya kesepakatan jual beli



antara **Penggugat dengan Tergugat** sebagaimana dalam gugatan Peggugat ;

7. Bahwa karena gugatan **Penggugat** terhadap **Turut Tergugat I** tanpa alasan dan dasar hukum karenanya gugatan Peggugat hahruslah ditolak ;

Berdasarkan atas uraian tersebut di atas, dengan ini Tergugat Rekonpensi/Peggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSIE

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I ;
2. Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Peggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
3. Menghukum Peggugat untuk membayar Biaya Perkara yang Timbul Seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Peggugat Seluruhnya ;
2. Menghukum Peggugat untuk membayar Biaya Perkara yang Timbul Seluruhnya ;

Menimbang bahwa atas gugatan Peggugat tersebut Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis dengan surat tertanggal 10 Desember 2018 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dalil gugatan Peggugat menyatakan telah terjadi kesepakatan jual beli antara Peggugat dengan Tergugat dengan barang tidak bergerak berupa ruko, yakni Ruko Kalijaten Blok C 10, Kecamatan Sepanjang, Kabupaten Sidoarjo dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 66 / Kelurahan Kalijaten (selanjutnya disebut Obyek Perkara), **dengan suatu kesepakatan lisan**, namun Peggugat telah membayar harganya kepada Tergugat. (posita gugatan nomor 1 dan 2) ;
2. Bahwa sertifikat Obyek Perkara tersebut masih atas nama Turut Tergugat II. (posita gugatan nomor 4.2, halaman 3) ;
3. Bahwa tatacara jual beli Obyek Perkara antara Peggugat dengan Tergugat tersebut menurut Hukum Pertanahan adalah tidak sah, karena melanggar syarat sah perjanjian jual beli tanah yang berlaku Hukum Adat. Hukum yang berlaku dalam Hukum Pertanahan nasional adalah Hukum Adat. (*vide* Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria / UUPA). Dalam hukum



Adat, perjanjian jual-beli hak atas tanah berlaku syarat “kontan” dan “terang”, sehingga tidak cukup atau tidak boleh dengan perjanjian secara lisan, tetapi harus dilaksanakan di hadapan Pejabat yang berwenang. Oleh karena Obyek Perkara tersebut telah bersertifikat (haknya terdaftar di Kantor Pertanahan) maka perjanjian jual beli Obyek Perkara tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), setelah lebih dulu dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan setempat, guna memenuhi syarat “terang” tersebut ;

4. Bahwa Penggugat dan Tergugat merupakan pembeli dan penjual yang beritikad tidak baik, karena melakukan jual-beli di bawah tangan secara lisan Obyek Perkara yang masih merupakan hak Turut Tergugat III. Di dalam sistem hukum manapun di dunia ini, memperjual-belikan hak milik orang lain tanpa persetujuan si pemilik hak tersebut adalah tidak sah, atau melanggar hukum. Tergugat patut diduga melakukan penggelapan Obyek Perkara milik Turut Tergugat II dan Penggugat seharusnya tidak bersedia membeli Obyek Perkara yang status kepemilikannya bukan milik Tergugat. Penggugat patut diduga sebagai pelaku penyerta dalam dugaan penggelapan Obyek Perkara yang dilakukan oleh Tergugat, sebab Penggugat mengetahui bahwa Obyek Perkara masih atas nama Turut Tergugat II sebagaimana hal tersebut dinyatakan dalam dalil gugatannya tersebut ;
5. Bahwa mengenai apakah Penggugat telah menjadi korban penipuan Tergugat atau tidak, maka hal tersebut bukan merupakan kepentingan hukum Turut Tergugat II. Kepentingan Turut Tergugat II adalah mempertahankan Obyek Perkara tersebut tetap menjadi milik Turut Tergugat II ;
6. Bahwa sertifikat Obyek Perkara tersebut adalah milik Turut Tergugat II yang dibawa oleh Tergugat. Tergugat memperoleh penyerahan sertifikat Obyek Perkara tersebut dari orang bernama M. ARIFIN yang beralamat di Jl. Kapas Krampung 106 Surabaya, selaku karyawan Bank Danamon, setelah Turut Tergugat II melunasi utangnya di Bank Danamon, sebab semula Turut Tergugat II menjaminkan Obyek Perkara tersebut (sebagai jaminan utang) di Bank Danamon dan telah terjadi pelunasan tanggal 24 Oktober 2011. Penyerahan sertifikat Obyek Perkara milik Turut Tergugat II dari Bank Danamon (c.q. M. ARIFIN) tersebut kepada Tergugat tersebut adalah tidak sah karena tanpa persetujuan Turut Tergugat II ;



Berdasarkan uraian tersebut maka gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak dapat dikabulkan, sebab jual-beli Obyek Perkara tersebut antara Penggugat dengan Tergugat adalah tidak sah dan merugikan Turut Tergugat II selaku pemilik Obyek Perkara tersebut ;

Oleh sebab itu maka Turut Tergugat II memohon kepada Pengadilan ini untuk berkenan memutuskan :

1. Menolak gugatan Penggugat sepanjang penolakan tersebut untuk melindungi hak Turut Tergugat II ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;
Atau mohon diputuskan seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi secara tertulis dengan surat (replik) tertanggal 15 Januari 2019 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi secara tertulis dengan surat (duplik) tertanggal 18 Pebruari 2019 dan Turut Tergugat I telah menanggapi secara tertulis dengan surat (duplik) tertanggal 17 Pebruari 2019 sedangkan Turut Tergugat II tidak mengajukan duplik ;

Menimbang bahwa guna mempersingkat uraian putusan ini maka replik dan duplik tersebut tidak perlu dimuat kembali dalam uraian putusan ini, cukup menunjuk replik dan duplik dalam Berita Acara Persidangan sebagai bagian tidak terpisahkan dari uraian putusan ini ;

Menimbang bahwa guna meneguhkan dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy setoran dan Bank BCA tertanggal 26 Januari 2010 dan satu lembar foto copy Surat Pernyataan yang ditandatangani KHALIDAH ACHMAD tertanggal 9 Oktober 2019, diberi tanda bukti P – 1 ;
2. Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.66 Kelurahan Kalijaten atas Gambar Situasi Tgl.3-5-1996 No.3209/1996 luas 113 M² nama Pemegang Hak SAID AWAD HAYAZA, diberi tanda bukti P – 2 ;
3. Foto copy Bilyet Giro Bank BCA tanggal 15 Maret 2010 atas nama pemilik rekening MOCHSIN ALKATIRI/0101090051 sejumlah Rp.139.170.000,- beserta Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank BCA saldo tidak cukup, diberi tanda bukti P – 3 ;
4. Foto copy Bilyet Giro Bank BCA tanggal 5 Juni 2010 atas nama pemilik rekening MOCHSIN ALKATIRI/0101090051 sejumlah Rp.422.970.000,- beserta Surat Keterangan Penolakan (SKP) dari Bank BCA saldo tidak cukup, diberi tanda bukti P – 4 ;
5. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 2 Juni 2011 yang ditandatangani MUCHSIN SALEH, diberi tanda bukti P – 5 ;



6. Foto copy Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan Nomor : B/52/IV/2015/Streskrim tanggal 2 April 2015 atas nama pelapor KHALIDAH ACHMAD, diberi tanda bukti P – 6 ;

7. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 26 Januari 2010 yang ditandatangani KHALIDAH ACHMAD, diberi tanda bukti P – 7 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut di atas, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dibawah sumpah, meberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi : Imam Triono :

- Bahwa saksi kenal dengan ABU BAKAR (Penggugat) dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat penyerahan Sertipikat dari Tergugat dan Turut Tergugat II di rumah Penggugat dan pada waktu itu saksi ada di rumah Penggugat yang duduk di teras rumah Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dengan dengan Tergugat tidak ada hubungan bisnis termasuk jual beli rumah ;
- Bahwa saksi pernah diajak Penggugat ke Ruko yang ada di Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo dan ikut mengantar ke Notaris yang kantornya diluar Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo dan pada waktu itu saksi menunggu didalam mobil ;
- Bahwa pada waktu itu Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat II masuk kedalam Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo ;
- Bahwa setahu saksi Setipikat dibawah oleh Pak Said Awad selaku pemilik Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo tersebut ;
- Bahwa bahwa setahu saksi Pak Abu Bakar tidak menguasai hanya melihat Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo tersebut ;
- Bahwa di Notaris belum ada penyerahan uang dan pada tanggal 26 Januari 2010 Pak Abu Bakar mentransfer uang ke Pak Said Awad sekitar Rp.500.000.000,- ;
- Bahwa setahu saksi harga Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo sekitar Rp.400.000.000,- sekian ;
- Bahwa setahu saksi Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo sampai hari ini belum ditempati /belum ada yang menguasai ;

Menimbang bahwa guna meneguhkan sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :



1. Surat Pernyataan tanggal 10 April 2019 yang ditandatangani MOSTOFA ACHADAR, diberi tanda bukti T – 1 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut di atas, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah, masing – masing memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Mustafa ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Abu Bakar dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Mochsin Saleh Alkatiri dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat 1 Khalidah Ahmad dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi pernah diajak Penggugat Abu Bakar ke Bank BCA untuk setor uang dan dan bertemu dengan Turut Tergugat 1 KHALIDAH AHMAD di teller untuk mentrasfer dan nilainya berapa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi pernah mengetahui ada pencairan dana sebesar Rp.312.000.000,- (Tiga ratus dua belas juta rupiah) akan tetapi tidak ada kaitannya dengan perkara ini ;

2. Saksi Abu Bakar al. Habsi :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Abu Bakar dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Mochsin Saleh Alkatiri dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Turut Tergugat 1 Khalidah Ahmad dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi bekerja pada keluarga Penggugat Abu Bakar yaitu di Bapak Muhammad melayani air isi ulang ;
- Bahwa Pak Muhammad dengan Pak Abu Bakar pernah bertemu di Ruang Tamu tempat isi ulang dan jaraknya dengan saksi ± 50 meter karena rumah Pak Muhammad halamannya besar ;
- Bahwa usaha – usaha Pak Muhammad tidak terlepas dengan Pak Abu Bakar sehingga antara Pak Muhammad dengan Pak Abu Bakar sering saling berkunjung kerumahnya ;
- Bahwa saksi pernah diperintah oleh Pak Muhammad kerumah Pak Abu Bakar ;



- Bahwa saksi pernah diminta menjadi saksi oleh Khalidah Ahmad dalam peristiwa dengan Pak Abu Bakar akan tetapi bukan perkara ini akan tetapi dalam perkara lain dan peristiwanya apa saksi lupa;
- Bahwa untuk perkara jual beli Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo saksi tidak tahu menahu permasalahannya ;
- Bahwa dalam permasalahan ini yaitu jual beli Ruko Kalijaten – Sepanjang – Sidoarjo baru muncul Bapak Imam Triono yang sebelumnya tidak pernah mendengar ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Bapak Imam Triono ;
- Bahwa hubungan antara Muchsin Saleh Alkatiri dengan Pak Abu Bakar seberapa jauh saksi tidak tahu ;

Menimbang bahwa guna meneguhkan sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti–bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Turunan Putusan Perkara Nomor 211/Pid.B/2013/PN Sby tanggal 04 September 2013 yang dikeluarkan Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 7 Oktober 2014, diberi tanda bukti TT – 1 ;
2. Foto copy Salinan Akta Pernyataan Nomor 43 tanggal 24 Maret 2015 yang dikeluarkan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SYAIFUL RACHMAN, S.H, diberi tanda bukti TT – 2 ;
3. Foto copy Salinan Akta Pernyataan Nomor 44 tanggal 24 Maret 2015 yang dikeluarkan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SYAIFUL RACHMAN, S.H, diberi tanda bukti TT – 3 ;
4. Foto copy Surat Pengiriman Hasi Pemeriksaan Barang Bukti Nomor : B/45/IV/2013/Sat Reskrim tanggal 2 April 2013 yang dikeluarkan tanggal 7 Oktober 2014, diberi tanda bukti TT – 4 ;
5. Foto copy Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor : STTLP/349/B/III/2015/SPKT/JATIM/RESTABES SBY tanggal 11 Maret 2015, diberi tanda bukti TT – 5 ;

Menimbang bahwa atas jalannya persidangan perkara ini Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan dan guna mempersingkat uraian putusan ini maka kesimpulan–kesimpulan tersebut tidak perlu dimuat kembali dalam uraian putusan ini, cukup menunjuk kesimpulan–kesimpulan tersebut dalam berita acara persidangan sebagai bagian tidak terpisahkan dari uraian putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi ;



Menimbang bahwa Tergugat dan Turut Tergugat I dalam dalil jawabannya pada pokoknya menyatakan :

- Penggugat tidak mempunyai kedudukan hak untuk mengajukan gugatan sebagai Penggugat ;
- Gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak menjelaskan dasar hukum / dasar fakta gugatan ;
- Gugatan kabur karena tidak menjelaskan kedudukan Penggugat terhadap Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya menyatakan antara Penggugat dan Tergugat terjadi kesepakatan lisan jual beli SHGB. No.66 Kelurahan Kalijudan atas nama Turut Tergugat 2 dimana Turut Tergugat 1 menerima uang untuk ditransfer kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa jual beli suatu benda dilakukan antara penjual (sebagai pemilik gudang) dengan pembeli maka oleh karena itu kesepakatan jual beli barang berupa Ruko sebagaimana SHGB. No.66 Kelurahan Kalijudan atas nama Turut Tergugat 2 antara Penggugat dengan Tergugat (bukan atas nama SHGB. No.66 Kelurahan Kalijudan) adalah sebagai tidak jelas hubungan hukum Tergugat dengan SHGB. No.66 Kelurahan Kalijudan atas nama Turut Tergugat 2 oleh karena itu sesuai Pasal 1471 BW persyaratan jual beli antara Penggugat dan Tergugat mengenai barang milik Tergugat adalah dilarang sehingga gugatan Penggugat sebagai tidak jelas oleh karena itu alasan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 1 sehingga beralasan hukum sehingga haruslah dikabulkan ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa alasan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 1 dikabulkan maka tidak relevan lagi mempertimbangkan tentang pokok perkara ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat 1 dikabulkan maka tentang pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini maka haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat akan ketentuan dalam pasal 1471 BW dan peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.386.500,- (Tiga ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari : **Senin, 09 September 2019** oleh kami **Dede Suryaman, S.H., M.H** selaku ketua Majelis Hakim, **Dwi Winarko, S.H., M.H dan Achmad Virza Rudiansyah, S.H., M.H., C.N** masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin, 16 September 2019** oleh Ketua Majelis Hakim dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu **Sutris, S.H., M.H** dihadiri Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Kuasa Turut Tergugat 2 ;

Hakim Anggota Majelis,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dwi Winarko, S.H., M.H

Dede Suryaman, S.H., M.H

Ttd.

Achmad Virza Rudiansyah, S.H., M.H., C.N

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sutris, S.H., M.H

Biaya – biaya perkara :

1. Biaya Pendaftaran Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses ATK. Rp. 85.000,-
3. Biaya Panggilan Rp.235.500,-
4. Biaya PNPB. Rp. 10.000,-
5. Materai Rp. 6.000,-
6. Redaksi Rp. 10.000,-
7. Surat Kuasa Rp. 10.000,-
- Jumlah Rp.386.500,-

(Tiga ratus delapan puluh enam ribu lima ratus rupiah)

Halaman **21** Putusan Nomor 760/Pdt.G/2018/PN Sby

Disclaimer

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