



PUTUSAN

NOMOR 549/PDT/2020/PT SBY

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

- 1 **Hj. Ariatiningsih,**  
berkedudukan di Desa Mojokusur RT.003 RW.005 Mojosari Mojokerto sebagai **Penggugat I**;
- 2 **Daniar Surya Dwi Putera,**  
berkedudukan di Mojokusur RT.003 RW.005 Mojosari Mojokerto sebagai **Penggugat II**;
- 3 **Devi Surya Pratama,**  
berkedudukan di Tlasi RT.003/RW 001 Desa Tlasi Kec.Tulangan-Sidoarjo sebagai **Penggugat III**;

angka 1 (satu) sampai dengan 3 (tiga) tersebut diatas dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada Faizah Bafagih, S.H., M.H., dan Sofia Yusti Pramudita, S.H., M.H. yang beralamat dan berkantor pada Kantor Hukum FS LAW OFFICE, alamat di Jalan Ratulangi No. 20 Kelurahan Setonopande, Kota Kediri, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan diberikan hak substitusi dan hak retensi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Mei 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi**;

M E L A W A N

- 1 **Gatot Nyuwito,**  
bertempat tinggal di Jalan Ciliwung Green Family Blok B-I I RT 03/RW W 04 Kel. Bendo Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar, sebagai **TERBANDING I** semula **Tergugat I Kompensi**;
- 2 **Endang Suwartingsih,**



bertempat tinggal di Jalan. Rajawali VIII A, Desa Ganting, Kec. Tulangan, Kab. Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anton Subekti, S.H. Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Advokat "VIYAN LAW FIRM & PARTNERS" yang beralamat kantor di Jalan Dukuh Bungkal, RT.001/RW.003 Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep Surabaya, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri dengan diberikan hak substitusi dan hak retansi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 2020, sebagai **TERBANDING II** semula **Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi;**

3 **M.Santoso. S.Ag**, bertempat tinggal di Bitingrejo, RT003/RW03 Kel.Wirobiting Kec.Prambon. Kab. Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1 Letkol Laut (KH) Warsita, S.H. NRP 13634/P Kasubdis Banhatkum;
- 2 Kapten Laut (KH) Hari Setyawan, S.H., NRP 18602/P. Kasi Hutkum
- 3 Serka Nav Hardi Wijaya, S.H., NRP 81561 Ur Verifikasi BMN
- 4 Sertu Ttg Racato, S.H., M.h. NRP 85725 Ur Agenda Rahasia
- 5 Penata III/C Bambang Purnomo, S.H. NIP 196405221999031001 Ur Data 2

Semuanya adalah Perwira Bintara dan PNS TNI Angkatan Laut, berkantor di Dinas Hukum Koarmada II Jalan Hang Tuah Ujung Surabaya, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, dengan diberikan hak substitusi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juni 2020, sebagai **TERBANDING III** semula **Tergugat III Kompensi;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 28 Agustus 2020 Nomor 549/PEN.PDT/2020/PT SBY tentang



penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda tanggal 20 Mei 2020 serta semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 4 September 2019 dalam Register Nomor 227/Pdt.G/2019/PN SDA, telah mengajukan gugatan yang telah diperbaiki sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 8 Januari 2003 telah dilakukan transaksi jual beli yang dilakukan dihadapan TERGUGAT III selaku Kepala Desa antara H. SUMEDI (aim) sebagai Pihak Pembeli dan TERGUGAT I, TERGUGAT II sebagai Penjual, atas sebidang tanah yang terletak di Dusun Klampisan, Desa Wirobiting, Kecamatan Prambon seluas ±695 M<sup>2</sup> atas nama Gatot Nyuwito **(sebelah SDN Wirobiting 02 Kec. Prambon, Kab.Sidoarjo)**.
2. Bahwa atas jual beli sebagai tersebut diatas dituangkan dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 8 Januari 2003 (surat segel Kelurahan) yang disaksikan oleh TERGUGAT III selaku Kepala Desa Wirobiting, Bapak M.Santoso, S.Ag dan saksi ARIYOKO
3. Bahwa telah disepakati harga jual beli atas obyek jual beli sebagaimana tersebut diatas yaitu sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) yang dibayarkan oleh Pihak Pembeli kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tunai. Bahwa Bukti Pembayaran DP jual beli tanah tersebut tercantum dalam kwitansi tertanggal 7 Januari 2003 sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah) kemudian pelunasan pembayaran tercantum dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 8 Januari 2003 sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) yang telah disepakati



oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II

4. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II setelah menandatangani surat kesepakatan jual beli sebagaimana tersebut diatas berjanji kepada pihak pembeli yaitu H. SUMEDI (aim) akan melakukan pengurusan surat-surat kepemilikan tanah atas obyek jual beli tersebut kepada H. SUMEDI (aim). Akan tetapi setelah H. SUMEDI (aim) telah melakukan pembayaran secara tunai dan lunas atas objek jual beli tersebut, TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melakukan balik nama atas surat-surat tanah tersebut. Bahkan setiap kali H. Sumedi (aim) selaku pembeli menanyakan legalitas kepemilikan atas tanah obyek jual beli tersebut, oleh TERGUGAT I selalu diberikan janji-janji tanpa ada realisasinya.
5. Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2003, ternyata TERGUGAT I telah melakukan pensertifikatan atas objek gugatan, akan tetapi nama yang tercantum sebagai pemilik atas objek gugatan bukan H. SUMEDI (aim) selaku pembeli yang sah, melainkan menjadi nama TERGLIGAT I sebagaimana SHM No. 724 Desa Wirobiting, tanah seluas 617m<sup>2</sup>. Hal ini jelaslah adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku penjual yang sebelumnya telah terikat jual beli dengan H. SUMEDI (aim), dan berjanji akan melakukan pengurusan surat-surat tanah menjadi atas nama H. SUMEDI (aim) justru melakukan pengurusan surat-surat tanah SHM atas nama TERGUGAT I sendiri.
6. Bahwa H. Sumedi (aim) selaku Pembeli telah berulang kali menanyakan status tanah obyek jual tersebut kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II akan tetapi TERGUGAT I dan TERGUGAT II selalu menghindari dan selalu beralasan, hingga akhirnya oleh karena H. Sumedi (aim) sering sakit-sakitan sehingga tidak bisa mengurus legalitas atas objek jual beli tersebut, mengetahui hal tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II justru mencari kesempatan dalam kesempitan dengan melepas tanggungjawabnya sebagai penjual dan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya.
7. Bahwa kemudian TERGUGAT 1 diketahui telah mengalihkan obyek gugatan



kepada Pihak Ketiga (SLAMET SUKARTO) sebagaimana Akta Jual Beli No. 200/2006 tertanggal 20-Februari-2006 yang dibuat dihadapan PPAT Sidoarjo Yuliani Praptiningsih, SH.

8. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengalihkan obyek jual beli sebagaimana tersebut diatas kepada Pihak ketiga, merupakan suatu perbuatan melawan hukum lebih-lebih TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah lebih dulu menjual obyek jual beli kepada H. Sumedi (aim) lebih-lebih lagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menerima uang pelunasan atas pembelian obyek jual beli dari H. Sumedi (aim) selaku Pihak pembeli. Maka jelaslah adanya suatu itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku pihak penjual sejak awal dilakukannya jual beli.
9. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2017 **H. SUMEDI** selaku pembeli telah meninggal dunia sebagaimana kutipan Akta Kematian No. 3516-KM-26092017-0001, tertanggal 26 September 2017
10. Bahwa **PARA PENGGUGAT** merupakan **ahli waris** yang sah berdasar hukum dari **H. SUMEDI (aim)** sebagaimana Surat Keterangan Waris tertanggal **17 Oktober 2017**
11. Bahwa menurut **J. Satria, S.H. dalam buku Hukum Waris (hal. 87)** mengatakan bahwa: *asas saisine adalah hak daripada ahli waris untuk tanpa berbuat suatu apa, otomatis/demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris (secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris), sekalipun si ahli waris belum/tidak mengetahui adanya pewarisan. Sehubungan dengan itu, maka dalam hal adanya suatu hubungan hukum antara dua orang yang telah ditetapkan oleh suatu keputusan pengadilan, maka matinya salah satu pihak, tidak menghilangkan atau membatalkan hubungan hukum tersebut, tetapi hak-hak dan kewajiban-kewajiban hukum tersebut beralih kepada para ahli waris.*

Bahwa asas tersebut berlaku agar tidak terjadi kekosongan sedetikpun



mengenai siapa yang berhak atau bertanggung jawab terhadap harta peninggalan pewaris. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam **Pasal 833 KUH Perdata vant» menyebutkan bahwa sekalian ahli waris demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari yang meninggal.**

12. Bahwa sebagaimana ketentuan tersebut diatas maka kedudukan PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari H. SUMEDI (aim) yang merupakan pihak pembeli atas objek gugatan, adalah sah dan berdasar hukum untuk meminta pertanggung jawaban secara hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh si pewaris dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebagaimana Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 8 Januari 2003.
13. Bahwa pihak pembeli H. Sumedi (alm) pada saat melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III ( kepala desa) pada saat itu percaya saja akan prosedur jual beli tersebut oleh karena lazimnya dalam masyarakat adat jual beli cukup dilakukan dihadapan perangkat desa. Akan tetapi jika obyek jual beli yang telah lebih dahulu diperjual belikan dihadapan TERGUGAT III, bisa sampai dilakukan balik nama atas nama TERGUGAT I bukan nama dari pembeli, lebih-lebih lagi sampai dijual kepada Pihak Ketiga. Seharusnya apabila terjadi jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa, pihak Kepala Desa (Tergugat III) mencatatkan jual beli tadi dan meneliti draft jual beli yang ditandatangani sehingga jual beli tadi memiliki kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak. Dalam perkara *a quo*, Tergugat III selaku kepala desa tidak melakukan kewajibannya sebagaimana mestinya sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan melawan hukum mengalihkan obyek jual beli tersebut kepada Pihak Ketiga. Bahkan saat PARA PENGGUGAT melalui kuasa hukumnya menanyakan hal tersebut kepada TERGUGAT III, TERGUGAT III menyampaikan bahwa pada saat ini TERGUGAT I mendatangi TERGUGAT III dengan buru-buru dan langsung menyodorkan draft jual beli tanah yang terletak di samping SDN Wirobiting 02 untuk ditandatangani oleh TERGUGAT III.



14. Bahwa atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut diatas telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik terutama Azas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (T) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pihak pembeli yang telah lebih dulu pembeli obyek jual beli tersebut.
15. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (***Onrechmatige Daad***) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menguasai tanah yang seharusnya menjadi milik PARA PENGGUGAT dan lebih-lebih lagi TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah membuat Sertifikat menjadi atas nama milik TERGUGAT I. Bahwa dengan terbitnya sertifikat tersebut jelas sangat merugikan H. Sumedi (aim) dan PARA PENGGUGAT selaku ahli warisnya dikarenakan PARA PENGGUGAT selama ini tidak pernah merasa menjual lagi ataupun mengalihkan tanah sengketa tersebut kepada pihak siapapun. Justru TERGUGAT I selaku penjual lah yang mengalihkan obyek jual beli tersebut kepada Pihak Ketiga. Yang mana hal tersebut secara jelas dan nyata adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum.
16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh PARA PENGGUGAT, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. **Kerugian Materiil:**



Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PARA PENGGUGAT atas penguasaan tanah secara melawan "hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh PARA PENGGUGAT di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh PARA PENGGUGAT di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dari tahun 2003 sampai tahun 2019 adalah sekitar 16 Tahun. Apabila PARA PENGGUGAT menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 20.000.000,- X 16 Tahun adalah sebesar Rp. 320.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah);

Kerugian atas pembayaran jual beli tanah tersebut yang pada tahun 2003 telah dibayarkan sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh Puluh Juta Rupiah) akan tetapi sejak Tahun 2003 PARA PENGGUGAT tidak dapat menguasai obyek jual beli tersebut sehingga apabila uang pembayaran jual beli tersebut dihitung pada saat tahun 2019 sesuai harga tanah yaitu permeter Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) x 695m<sup>2</sup> = Rp. 1.042.500.000 ( Satu Milyar Empat Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

Jadi Total kerugian Materi yang di derita PARA PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 320.000.000,- (Tiga Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)+ Rp. 1.042.500.000 ( Satu Milyar Empat Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)= Rp. 1. 362.500.000 ( Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

**b. Kerugian Immatcriil:**

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan PARA PENGGUGAT menderita shock hingga H. Sumedi (Aim) sakit yang harus dirawat jalan hingga meninggal dunia apabila diperhitungkan sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).



Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 1.437.500.000 ( Satu Milyar Empat Ratus Tiga Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (**Inkracht Van Gewisjde**);

17. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PARA PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (**Conservatoir Beslag**) atas tanah dan bangunan

**Milik TERGUGAT I:**

- Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Krembung RT.05 RW 3 Kec. Krembung. Kabupaten Sidoarjo (sarang walet) dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciliwung Green Family Blok B-II RT 03/ PW 04 Kel. Bendo Kec. Kapanjen Kidul Kota Blitar,

**Milik TERGUGAT II:**

- Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan. Rajawali VIII A, Desa Ganting, Kec. Tulangan, Kab. Sidoarjo,

**Milik TERGUGAT III:**

- Tanah dan bangunan milik TERGUGAT III yang terletak di Bitingrejo, RT003/RW03/Kel.Wirobiting/Kec.Prambon. Kab. Sidoarjo.

**Serta harta kekayaan milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT UI baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang jumlahnya dapat memenuhi kewajiban kepada PARA PENGGUGAT**

18. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan. PARA PENGGUGAT telah terlebih dahulu melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III akan tetapi TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak juga menunjukkan itikad baiknya.

19. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT I ,



TERGUGAT II dan TERGUGAT III harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

20. Bahwa dikarenakan TERGUGAT I , TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
21. Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT I , TERGUGAT II dan TERGUGAT III maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*uitvoorbijvoord*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat dalam hal ini, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III yaitu:

**Milik TERGUGAT 1:**

- Tanah dan bangunan yang terletak di Desa Krembung RT.05 RW 3 Kec. Krembung. Kabupaten Sidoarjo (sarang walet) dan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ciliwung Green Family Blok B-I 1 RT 03/ PW 04 Kel. Bendo Kec. Kepanjen Kidul Kota Blitar,

**Milik TERGUGAT II:**

- Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan. Rajawali VIII A, Desa Ganting, Kec. Tulangan, Kab. Sidoarjo,



**Milik TERGUGAT III:**

- Tanah dan bangunan milik TERGUGAT III yang terletak di Bitingrejo, RT003/RW03/Kel.Wirobiting/Kec.Prambon. Kab. Sidoarjo.

Serta harta kekayaan milik TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III baik yang bergerak maupun tidak bergerak yang jumlahnya dapat memenuhi kewajibannya;

4. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 1.362.500.000 ( Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) secara langsung dan tunai sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sampai dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III melaksanakan putusan ini.
5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT 111 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
6. Membebankan biaya perkara ini kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI.**

1. Bahwa, Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat II tentang keabsahan maupun kebenarannya ;



2. Eksepsi Kompetensi Absolut / (***Absolute Competentie***).

- Bahwa, Para Penggugat harus memahami yang menjadi obyek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan nomor No.724 dengan luas 617 m<sup>2</sup>, dengan keterangan **dahulu** tanah yang terletak didusun Klampisan, Desa Wirobiting, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur **kemudian** telah menjadi SHM (Sertipikat Hak Milik) No.724 dengan luas 617 M<sup>2</sup> AN.Gatot Nyuwito **sekarang** A/N.Slamet Sukarto;
- Bahwa, dalam Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung (MA) No.620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999, menyatakan :

**“Apabila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan Obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan Wewenang Pengadilan Negeri “,**

berkaitan dengan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, yakni bilamana pokok sengketa/pokok dalam perselisihan (*Fundamental Petendi*) terletak dilapangan Hukum Publik maka yang berwenang memutuskan adalah Hakim Administrasi.

Bahwa, ukuran yang digunakan untuk menentukan kewenangan mengadili daripada Hakim Administrasi Negara ialah terletak pada pokok perselisihan dalam arti (Objectum Lictis) nya yaitu Sertipikat Hak Milik No.724 dengan luas 617 M<sup>2</sup> A/N Gatot Nyuwito kemudian beralih ke A/N.Slamet Sukarto.

Untuk itu sudah sepatutnya gugatan dari Para Penggugat terhadap Tergugat II untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, atau batal demi hukum.

3. Gugatan Para Penggugat **“Kurang Pihak”, (*Exepstio Plurium Litis Consortium*).**



- Bahwa, sudah jelas dan tegas dalil yang dituangkan Para Penggugat pada posita point 2, didalam Surat keterangan Jual Beli pada Tanah sengketa perkara A quo dikemukakan disaksikan oleh saksi yang bernama ARIYOKO, untuk itu sudah patut saksi yang disebutkan untuk ditarik sebagai pihak didalam dalil gugatan;
- Bahwa, secara tegas dan jelas didalam posita angka 5 (lima)tersebut disebutkan obyek gugatan adalah SHM (Sertipikat Hak Milik) suatu produk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sidoarjo dengan nomor SHM No.724 dengan luas 617 m2, seharusnya BPN Kabupaten Sidoarjo, dimasukkan dalam sengketa di perkara A quo sebagai para pihak;
- Bahwa, didalam posita angka 7 (tujuh)Para Penggugat dengan jelas, obyek gugatan dari Tergugat I (Gatot Nyuwito) sudah beralih ke pihak ke-3 yaitu sdr. SLAMET SUKARTO, untuk itu sudah sepatutnya saudara Slamet Sukarto tersebut dimasukkan dalam perkara, untuk didudukkan sebagai para pihak, supaya dapat dimintai keterangannya dalam persidangan perkara A quo;
- Bahwa, sesuai dengan posita/dalil-dalil gugatan Para Penggugat angka 7 (tujuh) peralihan hak dari Tergugat I kepada pihak ke-3 yang dalam hal ini (Slamet Sukarto) dengan dasar-dasar pengalihan hak berdasarkan Akta Jual Beli No.200/2006 tertanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dihadapan PPAT Sidoarjo Yuliani Praptiningsih, S.H. maka seharusnya Sdri. Yuliani Praptiningsih, S.H selaku pejabat PPAT pada Kantor Notaris tersebut didudukkan atau ditarik sebagai salah satu pihak dalam perkara A quo ;
- Bahwa, didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1642 K/Pdt/2005 menggariskan kaidah hukum yang **berbunyi “ Dimasukkannya seseorang sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkannya sebagai Turut TERGUGAT dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat**



yang lain-lain itu maka subyek gugatan menjadi tidak lengkap “ . ;

4. Gugatan Para Pengugat “ *Tidak Jelas / OBSCUUR LIBEL*”, (*Exeptio Obscuur Libel*).

- Bahwa, yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat adalah berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dengan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 8 Januari 2003 (surat segel Kelurahan) untuk itu gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Penggugat berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian jual beli adalah bertentangan dengan hukum acaranya, sebab hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dan/atau tidak dilaksanakannya perjanjian adalah perbuatan “*Wanprestasi*” dan bukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*);
- Bahwa, oleh karena secara keseluruhan dalil posita Para Penggugat berkaitan dengan suatu perjanjian maka gugatan Para Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara ini adalah gugatan yang tidak benar, tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karenanya haruslah gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa, didalam posita Para Penggugat juga menyebutkan dengan jelas obyek sengketa perkara A quo adalah SHM No.724 sedangkan sebenarnya Hak Milik dalam Sertipikat milik klien kami Tergugat II adalah SHM No.723 dengan luas 619 M2 yang dalam hal ini gugatan Para Penggugat salah obyek;

5. Gugatan Para Penggugat dalam perkara A quo “ *Daluarsa/Kadaluarsa* “,

- Bahwa, di dalam perkara A quo nyata-nyata obyek gugatan adalah sebagaimana Sertipikat Hak Milik (SHM) No.724 Desa Wirobiting dengan luas tanah 617 m2 dari dasar pengalihan hak Akta Jual Beli No.200/2006 tertanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dihadapan PPAT Sidoarjo Yuliani Praptiningsih, S.H.;
- Bahwa, *suatu bidang tanah yang sudah diterbitkannya sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah*



tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, sesuai dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

**(Lex Specialist Derogat Legi Lex Generalis)** “Asas penafsiran hukum yang bersifat khusus mengesampingkan suatu aturan hukum yang bersifat umum”;

Berdasarkan semua uraian hal-hal tersebut diatas, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I tertanggal 21 Nopember 1970 No.492 K/Sip/1970 jo Yurisprudensi MARI tertanggal 18 Desember 1975 No.582 K/Sip/1973, yang padapokoknya **berbunyi “gugatan yang tidak jelas dan tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima, maka menurut hukum sudah patut kiranya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima “.**

*(Niet Onvankelijke Verklaard).*

## **II. DALAM POKOK PERKARA/KONPENSII.**

1. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas semua uraian atas dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa, uraian dalil-dalil Tergugat II dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap menjadi satu kesatuan dan/atau rangkaian yang tidak terpisahkan dalam jawaban atas pokok perkara ini ;
3. Bahwa, pada prinsipnya dari awal klien kami yaitu Tergugat II (Endang Suwartiningsih) dalam perkara A quo tidak kenal atau tidak mengenal sama sekali dengan seseorang yang bernama H.Sumedi, yang kenal lebih dekat



adalah Tergugat I (Gatot Nyuwito);

4. Bahwa tidak benar, **jika pada tanggal 8 Januari 2003 telah awal mulai dilakukan perjanjian Transaksi Jual Beli yang dilakukan dihadapan Tergugat III selaku Kepala Desa** antara H.Sumedi (alm) sebagai Pihak Pembeli dan Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak Penjual, atas sebidang tanah yang terletak di dusun Klampisan, Desa Wirobiting, Kecamatan Prambon seluas kurang lebih 695 M2 atas nama Gatot Nyuwito (Sebelah SDN Wirobiting 02 Kec.Prambon, Kabupaten Sidoarjo) yang disaksikan oleh saksi Ariyoko, **awal mula terjaditransaksi jual beli tersebut pada tanggal 7 Januari 2003 di Toko H.Sumedi(UD. ABBA di Jl.Raya Tlasih, Kelurahan Tlasih, Kecamatan Tulangan, Kab.Sidoarjo, Jawa Timur)** antara Tergugat I dan Tergugat II dengan H.Sumedi sendiri, serta hanya penandatanganan pada Kuitansi DP (Down Payment)/Uang Muka sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) diatas materai yang cukup. Selanjutnya peruntukan DP tersebut dibagi menjadi 2 (dua) antara lain sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk Tergugat I dan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk Tergugat II; (*Vide Posita : Para Penggugat angka 1*)
5. Bahwa benar, harga obyek tanah terperkara atas jual beli tersebut adalah sebesar Rp. 70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) waktu itu yang pembayarannya hanya DP atau pembayaran dimuka sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 7 Januari 2003,**yang sisa pelunasannya** oleh pembeli yaitu H.Semedi akan dibayar kapan belum ada kepastian informasi lagi kepada Tergugat I yang kemudian untuk disampaikan kepada Tergugat II, atau pun dari H.Sumedi langsung untuk disampaikan ke Tergugat II; (*Vide posita : Para Penggugat angka 3*)
6. Bahwa tidak benar, Tergugat II menerima pelunasan pembayaran tertanggal 8 Januari 2003 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)itu tidak ada dan tidak terbukti kebenarannya,karena dengan tidak dibuktikan dengan kwitansi pembayaran,ataupun bukti apapun yang diuraikan oleh



Para Penggugat melalui gugatannya, malah pada waktu itu Tergugat II menanyakan pelunasan pembayaran atas pembelian tanah obyek dalam perkara A quo kepada H.Sumedi melalui Tergugat I akan tetapi belum ada jawaban dan realisasi sama sekali;

7. Bahwa, kurang cermatan Para Penggugat pada nominal jual beli di dalam perkara A quo tercantum dalam (posita angka 3) , dari harga kesepakatan Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) dengan DP Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) berarti kekurangan pembayaran seharusnya Rp.60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) bukan Rp.70.000.000.- (tujuh puluh juta rupiah) lagi, disini timbul keragu-raguan Para Penggugat untuk menentukan nominal harga jual beli tanah terperkara tersebut dan kurang pahaman kronologi didalam perkara A quo;
8. Bahwa, Tergugat II tidak pernah sama sekali menandatangani Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 8 Januari 2003 ( surat segel kelurahan) yang disaksikan oleh Tergugat III selaku Kepala Desa dan Saksi Ariyoko, Tergugat II hanya menandatangani Kuitansi tertanggal 7 Januari 2003 dan tandatangan dikertas kosong yang diminta oleh H.Sumedi sekira beberapa hari pada waktu setelah penandatanganan kuitansi DP/uang muka atas jual beli dalam perkara A quo; (*Vide Posita : Para Penggugat Angka 3*)
9. Bahwa, tanda tangan dikertas kosong yang diminta oleh H.Sumedi setelah pembayaran DP tersebut Tergugat II sampai dengan sekarang ini kepentingan dan peruntukannya secara jelas untuk apa belum mengetahuinya sama sekali, yang Tergugat II mengkhawatirkan tanda tangan tersebut dibuat dan/atau dipergunakan untuk hal-hal perbuatan yang melawan hukum serta melanggar undang-undang di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI);
10. Bahwa, kemudian selang beberapa waktu Tergugat I mendatangi Tergugat II kerumahnya dengan memberikan kabar jika H.Sumedi tidak jadi membeli tanah obyek sengketa perkara A quo milik Tergugat I dan Tergugat II, “**dikarenakan tidak bisa melunasi sisa pembayaran tanah sebesar**



Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dan uang muka yang sudah dibayarkan tersebut dinyatakan hangus/dihanguskan sendiri oleh H.Sumedi “, untuk selanjutnya dalam hal ini H.Sumedi sendiri lah yang menyatakan untuk membatalkan transaksi jual beli pada waktu itu;

11. Bahwa, merujuk pada Pasal 1381 KUHPerdata yang memuat tentang hapusnya perikatan-perikatan antara lain, sebagai berikut ;

- Karena pembayaran;
- Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- Karena pembaharuan Utang;
- Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- Karena pencampuran Utang;
- Karena pembebasan utangnya;
- Karena musnahnya barang yang terutang;
- **Karena Kebatalan atau pembatalan**
- Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab kesatu KUHPerdata;

untuk selanjutnya sesuai Pasal 1381 KUHPerdata alinea ke-8, Tergugat II sudah sah dan patut kiranya melakukan hak-hak yang diberikan oleh undang-undang setelah mengetahui kabar berita pembatalan dari H.Sumedi selaku pembeli dalam perkara A quo yang disampaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II.

12. Bahwa, menurut Subekti yang dimaksud dengan melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah “ melaksanakan perjanjian dengan memerhatikan norma-norma kepatutan dan kesusilaan “. Sehingga Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPerdata sejatinya memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan perjanjian itu melanggar kepatutan atau keadilan;

13. Bahwa, pemenuhan itikad baik yang dipersyaratkan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yaitu “ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad



baik “, dan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan “ Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang “;

14. Bahwa, sudah sepatutnya setelah mendapat keterangan pembatalan dari Tergugat I, untuk selanjutnya Tergugat II melanjutkan pengurusan proses peningkatan hak atas tanah obyek perkara A quo yang masih menjadi 1 (satu) kesatuan surat untuk dipecah menjadi 2 bagian, satu bagian untuk dimiliki oleh Tergugat I dan sisa bagian lain dimiliki oleh Tergugat II, yang dibuktikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik no.724 milik Tergugat I dan Sertipikat Hak Milik No.723 milik Tergugat II sendiri;
15. Bahwa, setelah peningkatan hak sudah terbit dengan ditimbulkannya 2 SHM tersebut diatas, klien kami/Tergugat II tidak lagi mengetahui perihal tanah hibah dari orang tua yang menjadi hak dari pada kakak/Tergugat I;
16. Bahwa, dikarenakan kepengurusan Peningkatan Hak Milik sudah dilakukan kemudian secara mendadak dibatalkan akhirnya **disini kerugian sebetulnya diderita oleh Tergugat II klien kami** yaitu kerugian dengan pembatalan sepihak tersebut, akan tetapi Tergugat II dengan berbagai cara untuk mencari dana tambahan dalam pendaftaran, karena sudah terlanjur berjalan proses peningkatan hak tersebut untuk melanjutkan proses persertifikatan AN.Tergugat II sendiri dan bukan AN.H.Sumedi karena yang bersangkutan sudah membatalkannya sendiri;
17. Bahwa, merujuk pada Pasal 1267 KUHPer yang berbunyi “ **Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya dan bunga,**” sehingga dalam hal ini Tergugat II sangat-sangat dirugikan akibat terbitnya surat gugatan dalam perkara A quo ini;



18. Bahwa, sekira kurang lebih 3 tiga tahun berjalan tanah obyek perkara A quo milik Tergugat II laku terjual, waktu itu dengan itikad baik meskipun sudah diberitahukan beberapa tahun yang lalu bahwa Uang Muka/DP sudah dihanguskan oleh H.Sumedi, Tergugat II masih ingin mencari keberadaan H.Sumedi dengan diantarkan oleh anak perempuan Tergugat II ke Toko H.Sumedi untuk mengembalikan uang muka yang dihanguskan sebesar Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah) tersebut kepada H.Sumedi;
19. Bahwa, pada akhirnya Tergugat II bertemu dengan H.Sumedi dan selanjutnya H.Sumedi berkata dengan memuji , Tergugat II adalah orang baik meski tidak ditagih atau tidak ditanyakan perihal pengembalian DP, walaupun sudah dibatalkan oleh saya (H.Sumedi) tapi masih mau datang dan beritikad baik mau mengembalikan uang DP tersebut kepada H.Sumedi, akan tetapi H.Sumedi pada waktu itu tidak mau menerima uang tersebut sambil berkata “ **sudah uangnya dibawa pulang saja dan saya juga lupa** “, setelah pertemuan itu Tergugat II tidak pernah berkomunikasi lagi dan juga tidak pernah bertemu sampai dengan terdengarnya H.Sumedi meninggal dunia pada tanggal 26 september 2017 dan sampai dengan sekarang;
20. Bahwa, dalam perkara A quo sesungguhnya klien kami Tergugat II (Endang Suwartiningsih) sudah sangat kooperatif dalam menyelesaikan permasalahan ini dari awal dan tidak ada lagi yang perlu dipermasalahkan lagi;
21. Bahwa, dalam posita angka 7 s/d 16 tidak perlu Tergugat II uraikan atau tanggapi, karena Tergugat II menolak dengan keras dan tegas dalili-dalili yang diuraikan tersebut karena keabsahan dan kebenarannya tidak akan diakui oleh Tergugat II karena tidak sesuai dengan fakta yang terjadi dan yang dialami oleh Tergugat II pada waktu itu.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II memohon dengan kerendahan hati kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berkenan



memanggil, memeriksa, mengadili, serta menjatuhkan Amar Putusan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban serta Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak dan Tidak dapat menerimasemua dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan, berakhirnya transaksi jual beli yang terjadi pada tanggal 7 Januari 2003 di Toko H.Sumedi (UD. ABBA di Jl.Raya Tlasih, Kelurahan Tlasih, Kecamatan Tulangan, Kab.Sidoarjo, Jawa Timur) dengan penandatanganan DP/Uang muka dalam satu lembar kwitansi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan H.Sumedi diatas materai yang cukup, semenjak H.Sumedi membatalkan dan tidak bisa melunasi sisa pembayaran didalam transaksi jual beli obyek perkara A quo;
4. Menyatakan, batal demi hukum Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 8 Januari 2003 (surat segel kelurahan) karena mengandung cacat formil dan materil dalam proses pembuatannya;
5. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak berwenang untuk mengadili dan memutus gugatan dari Para Penggugat karena obyek gugatan menyangkut perbuatan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara;
6. Menyatakan, gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima sebagian maupun seluruhnya. (**Niet Onvankelijke Verklaard**);
7. Menyatakan, Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechtmatige Daad**) dalam isi transaksi jual beli pada tanggal 7 Januari 2003 di Toko H.Sumedi (UD. ABBA di Jl.Raya Tlasih, Kelurahan Tlasih, Kecamatan Tulangan, Kab.Sidoarjo, Jawa Timur) antara Tergugat I dan Tergugat II dengan H.Sumedi yang tertulis pada tanda tangan



Kuitansi DP (Down Payment)/Uang Muka sebesar Rp.10.000.000.-  
(sepuluh juta rupiah) diatas materai yang cukup;

8. Menghukum, Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

ATAU apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya.

(*Ex aequo et bono*).

III. DALAM REKONPENSII

Bahwa dalam hal ini Tergugat II Kompensi/ PenggugatII Rekonpensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Kompensi berdasarkan dasar uraian dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Kompensi pada prinsipnya tetap berpegang teguh pada dalil-dalil yang telah diajukan dalam Eksepsi, Jawaban Pokok Perkara, serta gugatan Rekonpensi, dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Kompensi;
2. Bahwa, Tergugat II Kompensi/PenggugatII Rekonpensi adalah Petani/Pekebun bersama ini telah memberikan Surat Kuasa Khusus (***vide bukti : terlampir***) kepada kami Heru Prayitno, S.E., S.H., M.H., & Anton Subekti, S.H. adalah Para Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "HERU & PARTNERS LAW OFFICE", yang berkedudukan dan berdomicilie hukum di Jl.Polo Air N-8 Wisma Sarinadi RT.025/RW.006, Kel.Magersari, Kec.Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo – Provinsi Jawa Timur, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ;
3. Bahwa, sehubungan dengan adanya tuntutan ganti rugi dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Para Tergugat Rekonpensi/Para



Penggugat Kompensi sebagai ahli waris dari Almarhum H.Sumedi dalam perkara A quo dengan rincian sebagai berikut :

**A. Kerugian Materiil,**

- Kerugian mengenai penguasaan tanah yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II klien kami dari tahun 2003 s/d 2019 atau sekitar 16 tahun, dari harga sewa sekitar Rp.20.000.000,- x 16 thn = Rp 320.000.000,- (Tiga ratus dua puluh juta rupiah);
- Kerugian atas pembayaran sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta) dengan harga tanah per-M2 sebesar Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) x 695 M2 = Rp.1.042.500.000,- (satu milyar empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Sehingga jika ditotal kerugian materiil yang apabila dijumlahkan sebesar Rp.1.042.500.000 (satu milyar empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) + Rp.320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) = Rp 1.362.500.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

**B. Kerugian Immateriil,**

- Berupa keresahan dalam keluarga dan tekanan yang mengakibatkan Para Penggugat Shock hingga H.Semedi sakit yang harus dirawat jalan sampai meninggal dunia sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)

apabila jika di jumlahkan kerugian total dari Materiil dan Immateriil sebesar Rp.1.362.500.000 + Rp 75.000.000,- = Rp.1.437.500.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Untuk gugatan dengan rincian tersebut diatas pada posita point 16 Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonvensi **menolak dengan keras** rincian yang tidak berdasar tersebut diatas;

4. Bahwa, malah sebaliknya berupa hilangnya nama baik, harga diri, waktu, tenaga, pikiran yang terkuras dialami oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi secara Materiil dan Immateriil akibat terbitnya surat gugatan dalam perkara A quo ini yang akan diuraikan dalam posita point 4 dalam



gugatan Rekonvensi dibawah ini;

5. Bahwa, untuk menilai hilangnya waktu, tenaga, pikiran, nama baik seseorang (kerugian Immateriil) sangat tidak sedikit, karena secara hukum jika pihak yang dirugikan ingin menuntut dalam bentuk materi, maka pihak yang dirugikan dapat minta ganti rugi mulai dari 1 (satu) rupiah sampai tak terhingga. Dan untuk itu sangat layak dan adil jika Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi diminta untuk mengganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar :

**A. Kerugian Materiil,**

Biaya penanganan perkara yang timbul akibat surat gugatan perkara A quo untuk Penasihat Hukum sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

**B. Kerugian Immateriil,**

Untuk menilai hilangnya waktu, tenaga, pikiran, nama baik seseorang (kerugian Imateriil) sangat tidak sedikit, karena secara hukum jika pihak yang dirugikan ingin menuntut dalam bentuk materi,maka pihak yang dirugikan dapat minta ganti rugi mulai dari 1 (satu) rupiah sampai tak terhingga. Sehingga jika dinilai dengan nominal uang kerugian tersebut menjadi Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

**ATAU**

apabila jika di jumlahkan kerugian total dari Materiil dan Immateriil yang harus dibayar Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat II dalam Rekonvensi adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah) + Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) = Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);

6. Bahwa, untuk menghindari adanya itikad buruk dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar gugatan ini tidak sia-sia (*ilusionir*) maka mohon kiranya diletakkan sita jaminan Conservatoir Beslagh (CB)



terhadap harta-harta kekayaan Para Penggugat/Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi baik harta tetap maupun bergerak, baik yang sekarang telah ada ataupun yang akan ada di kemudian hari, sampai sejumlah nilai ganti rugi yang di kabulkan oleh Majelis Hakim sesuai dengan pasal 1131 KUHPerdato jo pasal 227 ayat (1) jo pasal 197 ayat (1) HIR , dengan rincian sebagai berikut :

- Harta Kekayaan, surat-surat berharga dan aset-aset milik **Penggugat I** yang berupa tanah dan bangunan rumah, barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak beserta isinya dan pekarangan rumah beserta yang tanam tumbuh berdiri di atasnya berada/terletak di Jl.Deso Mojo Sulus, RT.003/RW.005, Kel.---, Kec.Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur atas nama (Hj. ARIATININGSIH);
- Harta Kekayaan, surat-surat berharga dan aset-aset milik **Penggugat II** yang berupa tanah dan bangunan rumah, barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak beserta isinya dan pekarangan rumah beserta yang tanam tumbuh berdiri di atasnya berada/terletak di Jl.Deso Mojo Sulus , RT.003/RW.005, Kel.---, Kec.Mojosari, Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur atas nama (DANIAR SURYA DWI PUTERA);
- Harta Kekayaan, surat-surat berharga dan aset-aset milik **Penggugat III** yang berupa tanah dan bangunan rumah, barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak beserta isinya dan pekarangan rumah beserta yang tanam tumbuh berdiri di atasnya berada/terletak di Jl. Tlasi, RT.003/RW.001, Kel.---, Desa Tlasi, Kec.Tulangan, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur atas nama (DEVI SURYA PRATAMA);

Yang kesemuanya dalam perkara A quo disebut aset-aset milik Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat dalam Konpensi dan untuk itu akan di buat permohonan merevisir secara tersendiri dikemudian;

7. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada alasan-alasan dan bukti-bukti yang dibenarkan menurut hukum dan aturan yang berlaku dapat



diterima sebagai bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT, maka didalam ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR jo SEMA No.3 Tahun 2000 jo SEMA No.4 Tahun 2001, cukup alasan bagi Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi untuk mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (**Uitvoerbaar bij Voorraad**) , sekalipun ada upaya hukum Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi ataupun melalui Kuasa Hukumnya.

Bahwa berdasarkan uraian hal-hal tersebut di atas Penggugat II Rekonsensi/Tergugat II Konpensasi memohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta untuk selanjutnya menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Tergugat IIKonpensasi/PenggugatII Rekonsensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan, kembali bahwa Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonsensi tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (**Onrechmatige Daad**);
3. Menyatakan, Para Penggugat Konpensasi/Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum(**Onrechmatige Daad**) karena telah menerbitkan surat gugatan kepada Tergugat II Konpensasi/Penggugat II Rekonsensi;
4. Menyatakan, Sah dan Berharga Sita Jaminan/Conservatoir Beslagh (CB) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
5. Menyatakan, sah demi hukum **berakhirnya** PERJANJIAN JUAL BELI tanah yang dilakukan dihadapan Tergugat III selaku Kepala Desa antara H.Sumedi (alm) sebagai Pembeli dan Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai saksi atas obyek tanah **dahulu** tanah yang terletak didusun Klampisan, Desa Wirobiting, Kecamatan Prambon, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur **kemudian** telah menjadi SHM (Sertipikat



Hak Milik) No.724 dengan luas 617 AN.Gatot Nyuwito **sekarang** A/N.Slamet Sukarto, dengan pernyataan semasa hidupnya **pembatalan yang dilakukan oleh H.Sumedi dengan tidak bisa melunasi sisa pembelian tanah yang sudah jatuh tempo serta melewati jatuh tempo pembayaran untuk mengikhlaskan uang Dp atau Tanda Jadi pembelian atas obyek tanah dalam perkara A quo;**

6. Menyatakan, sah dan berharga sita jaminan/Conservatoir Belagh (CB) atas harta tetap maupun bergerak, aset-aset, surat-surat berharga baik yang sekarang telah ada ataupun yang akan ada dikemudian hari sampai nilai ganti rugi telah dipenuhi oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.1.050.000.000.- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum, Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kerugian **Imateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**ditambah kerugian **Materiil biaya penanganan perkara Penasihat Hukum sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah)**kepada Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi akibat hilangnya nama baik, harga diri, waktu, tenaga dan pikiran yang terbatas;
8. Menyatakan, apabila Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi tidak membayar secara tunai dan sekaligus biaya kerugian penanganan perkara yang dialami Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Kompensi, sebesar Rp.50.000.000.000,-(Lima Puluh Juta Rupiah), akibat ditimbulkannya surat gugatan ini, maka seluruh barang berharga dan aset-aset, surat-surat berharga atas harta kekayaan yang melekat dengan nama Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi, yang bergerak maupun yang tidak bergerak sebagai jaminan untuk dilelang dimuka umum dan hasil pelelangan untuk melunasi uang yang menjadi tanggung jawab dari Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi;
9. Menyatakan, putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij*



voorraad) meskipun ada perlawanan upaya hukum Bantahan, Verzet, Banding, maupun Kasasi ;

10. Menghukum, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR :**

ATAU apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo memeriksa perkara ini berpendapat lain, Tergugat II/Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi memohon putusan yang seadil-adilnya.

**(Ex aequo et bono)**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo sebelum menjatuhkan putusan akhir telah menjatuhkan putusan sela tanggal 30 Januari 2020 Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menolak eksepsi Tergugat II;

Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menyatakan pemeriksaan pokok perkara antara para pihak tersebut diatas dilanjutkan;

Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo menjatuhkan putusan akhir tanggal 20 Mei 2020 Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan konvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 4.599.000,00 (empat juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. Relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 20 Mei 2020 Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda telah diberitahukan kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 22 Mei 2020 dan 27 Mei 2020;
2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo menerangkan bahwa pada tanggal 2 Juni 2020 Para Pembanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 20 Mei 2020 Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda. tersebut;
3. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blitar atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Blitar, guna memenuhi permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan surat tertanggal 3 Juni 2020 Nomor: W14-U8/2387/HK.02/06/2020 menerangkan bahwa pada tanggal 4 Juni 2020 dan tanggal 17 Juni 2020 kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Blitar guna memenuhi permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan surat tertanggal 3 Juni 2020 Nomor: W14-U8/2387/HK.02/06/2020, menerangkan bahwa para pihak masing-masing pada tanggal 4 Juni 2020 dan 17 Juni 2020 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;
5. Memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tanggal 15 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan



Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 16 Juni 2020 dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 17 Juni 2020 dan tanggal 19 Juni 2020;

6. Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II tanggal 22 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 22 Juni 2020 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 24 Juni 2020;
7. Kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III tanggal 1 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 1 Juli 2020 dan salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 7 Juli 2020 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 9 Juli 2020;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat mengajukan keberatan-keberatan yang dituangkan dalam memori banding, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dalam perkara ini telah keberatan dengan pertimbangan hukum *judex factie* baik kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Pembanding semula Para Penggugat mohon agar Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri a quo;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II dan Kuasa Hukum Terbanding III semula Tergugat III mengajukan keberatan-

keberatan terhadap memori banding Para Pembanding semula Para Penggugat, yang pada pokoknya menolak dan / atau setidaknya



menyatakan tidak dapat diterima permohonan banding dan memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat seluruhnya, selanjutnya mohon Pengadilan Tinggi agar menguatkan putusan Pengadilan Negeri a quo;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II dan Kontra Memori Banding dari Terbanding III semula Tergugat III, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa oleh karena tidak memuat hal-hal baru dan semuanya telah dipertimbangkan dengan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dengan demikian memori banding dan kontra memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 20 Mei 2020 Nomor 227/Pdt.Plw/2019/PN Sda., dan telah membaca, memperhatikan, memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat, kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II dan juga Kontra Memori Banding Terbanding III semula Tergugat III, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sudah didasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, tanggal 20 Mei 2020 Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda. dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta

ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I**

Halaman 31 Putusan Nomor 549/PDT/2020/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 20 Mei 2020 Nomor 227/Pdt.G/2019/PN Sda. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggungrenteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Selasa**, tanggal **6 Oktober 2020**, oleh kami, **Herry Sasongko, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H.** dan **Dr. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **13 Oktober 2020**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan tidak dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.

#### HAKIM HAKIM ANGGOTA

TTD

**I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.**

TTD

**Dr. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H..**

#### HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

**Herry Sasongko, S.H., M.H.**

#### PANITERA PENGGANTI

TTD

**Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.**

#### Perincian biaya banding

1. Redaksi Putusan Rp. 10.000,-
2. Materai Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan Rp. 134.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)