



PUTUSAN
Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. Sudarwati**, berkedudukan di Jl. Raya Oro-oro Ombo, No.11, RT.007, RW.010, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu, Temas, Batu, Kota Batu, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Duta Prayoga, S.H, dkk. beralamat di JL. Cluster Imam Bonjol No. A 27, RT 001, RW VIII, Kelurahan Temas, Kota Batu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2023 sebagai **Penggugat I**;
- 2. Robert Pramudarto**, berkedudukan di Dukuh Zamrud, Blok N 1 /18, RT.001, RW.020, Kelurahan Padurenan, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, Padurenan, Mustikajaya, Kota Bekasi, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Duta Prayoga, S.H, dkk. beralamat di Jl. Cluster Imam Bonjol No. A 27, RT 001, RW.VIII, Kelurahan Temas, Kota Batu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2023 sebagai **Penggugat II**;
- 3. Sri Rahayu Edarsasi**, berkedudukan di Jl. Terusan Agus Salim, No. 51, RT.007, RW.010, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu, Temas, Batu, Kota Batu, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Duta Prayoga, S.H, dkk. beralamat di Jl. Cluster Imam Bonjol No. A 27, RT001, RW.VIII, Kelurahan Temas, Kota Batu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2023 sebagai **Penggugat III**;
- 4. Darius Suroso**, berkedudukan di Kedungturi Permai, D-16, RT.040, RW.011, Desa Kedungturi, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Kedungturi, Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Duta Prayoga, S.H, dkk. beralamat di Jl. Cluster Imam Bonjol No. A 27, RT001, RW.VIII,

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Temas, Kota Batu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2023 sebagai **Penggugat IV**;

Lawan:

Joseph Aidarsjah, bertempat tinggal di Jl. Semeru, GG.III, No.42, RT.003, RW.010, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa Ronny Alexandri, S.E., S.H., dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Mei 2023 sebagai **Tergugat**;

Ainun Chamna, bertempat tinggal di Jalan Semeru, Gang III, No.42, RT.003, RW.010, Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa Ronny Alexandri, S.E., S.H., dkk berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Mei 2023 sebagai **Turut Tergugat I**

Samsi Bachtiar Sidik, bertempat tinggal di Jalan Agus Salim, No.47 A, RT .001, RW 008, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 9 Mei 2023 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan penggugat yang telah diperbaiki sebagai berikut (sesuai template SK KMA Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022);

DASAR HUKUM

1. Asas Actor Sequitor Forum Rei

Bahwa secara umum mengajukan gugatan perdata diajukan berdasarkan Asas Actor Sequitor Forum Rei yaitu Kompetensi relatif Pengadilan berwenang memeriksa gugatan dan mengadili yang daerah

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

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)



hukumnya meliputi domisili /atau tempat tinggal Tergugat sebagaimana diatur dalam pasal 118 ayat (1) *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R).

Bahwa Tergugat dalam perkara ini berdomisili /atau tempat tinggal di Kota Batu yang wilayah yuridisinya termasuk dalam kewenangan Pengadilan Negeri Kota Malang. Sehingga dalam hal ini Pengadilan Negeri Kota Malang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

2. Gugatan Wanprestasi yang didasari karena lahirnya suatu perjanjian/atau kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa perjanjian adalah pertemuan kehendak para pihak berawal dari perbedaan kepentingan kemudian saling sepakat dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

Bahwa Pasal 1320 KUHPerduta tidak mengatur dan mewajibkan suatu perjanjian /atau kontrak dibuat secara tertulis. Sehingga perjanjian lisan dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* merupakan pertemuan kehendak antara para pihak yang dalam hal ini Tergugat menyatakan kehendaknya sanggup untuk membeli obyek sengketa dengan harga Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) yang kemudian disepakati oleh Para Penggugat hal mana dibenarkan tanpa sangkalan dengan dikuatkan bukti pengakuan Tergugat dalam jawaban somasinya. Dengan demikian terhadap pertemuan kehendak antara kedua belah pihak tersebut yang tanpa disangkal kebenarannya haruslah ditaati dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta.

Bahwa oleh karena kesepakatan lisan antara Para Penggugat dan Tergugat lahir dengan kehendak masing-masing pihak dan bukan suatu kesesatan atau kekhilafan serta diakui kebenarannya oleh Tergugat. Maka kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

3. Tergugat dinyatakan lalai dengan surat teguran (somasi).

Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta menyatakan :

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".

Bahwa Para Penggugat telah memberikan jangka waktu yang cukup kepada Tergugat untuk memenuhi kewajiban sisa pembayaran dari hasil penjualan Sebidang Tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No.108, Tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK, sebagaimana dalam surat somasi /teguran I (pertama) tertanggal 16 Maret 2023 dan surat somasi /teguran II (kedua) tertanggal 19 Maret 2023. Akan tetapi dalam jangka waktu tersebut Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan pembayaran. Sehingga melalui surat somasi/ Teguran tersebut atas perbuatan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya patutlah kepada Tergugat untuk dinyatakan tidak beritikad baik /atau lalai memenuhi kewajibannya.

4. Akibat atau Sanksi dari Perbuatan Wanprestasi.

Bahwa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi maka pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian dan bunga sebagaimana dasar dalam ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara menyatakan :

"Bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Sehingga dalam perkara ini, perbuatan hukum Tergugat melakukan wanprestasi karena tidak berbuat sesuatu atau berbuat sebageian atas kewajibannya dibebankan kewajiban kepadanya untuk memenuhi kewajibannya dan atau membayar kerugian /atau bunga yang timbul atas perbuatan itu.

A. OBYEK SENGKETA

Sebidang Tanah sebagaimana terurai dalam **Sertipikat Hak Milik (SHM) No.108**, Tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK. Untuk selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai obyek sengketa.

B. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PARA PIHAK

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat merupakan Ahli Waris dari Almarhum SOEJOTO SIDIK yang meninggal dunia pada 16 Januari 2009 sebagaimana dalam Surat Keterangan Waris tanggal 27 Juli 2009 yang dibuat dan telah ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Temas dan mengetahui Camat Batu;
2. Bahwa obyek sengketa tersebut merupakan harta peninggalan dari Almarhum SOEJOTO SIDIK yang diperoleh selama pernikahannya antara Almarhum SOEJOTO SIDIK dengan SUDARWATI (Penggugat I). Sehingga Para Penggugat dalam hal ini memiliki kapasitas /atau kepentingan untuk mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Kota Malang oleh karena dalam mempertahankan hak keperdataan atas obyek sengketa tersebut telah dilanggar oleh Tergugat. Sebagaimana pendapat Ahli Hukum Perdata **Retnowulan Sutantio, S.H.**, dan **Iskandar Oeripkartawinata, S.H.** didalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata : Dalam Teori dan Praktek (hal. 3), yang mengatakan :

“Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebgai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.”.
3. Bahwa Tergugat telah sepakat untuk melaksanakan suatu prestasi yaitu membayar pembelian tanah obyek sengketa kepada kepada Para Penggugat. Akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Kota Malang (saat ini), Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupinya sebagaimana yang dijanjikan (kurang bayar) ;
4. Bahwa Turut Tergugat I adalah Istri dari Tergugat yang dalam hal ini mengetahui dan turut serta menjamin atas perbuatan hukum yang telah dilakukan itu ;
5. Bahwa Turut Tergugat II adalah memiliki kaitan dengan Tergugat dipergunakan sebagai pinjam nama untuk atas nama dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02718 Surat ukur No.00066/Temas/2012 luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) atas nama **SAMSI BAKTIAR SIDIK**. Kemudian terhadap Sertipikat tersebut oleh Tergugat telah diserahkan sebagai jaminan pembayaran sisa uang yang belum dibayarkan kepada Para Penggugat.

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

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)



C. ALASAN GUGATAN / FAKTA HUKUM

1. Bahwa semula Tergugat pada tanggal 15 Agustus 2012 meminjam sertipikat tanah obyek sengketa dengan alasan akan melakukan balik nama sertipikat menjadi atas nama Tergugat untuk dipergunakan sebagai agunan pengajuan kredit di Bank dalam jangka waktu 5 (lima) tahun lamanya. Selanjutnya Para Penggugat tidak keberatan dengan tujuan Tergugat tersebut dengan syarat Sertipikat tanah obyek sengketa tersebut tidak disalahgunakan dan dikembalikan kepada Para Penggugat setelah selesainya masa kredit yang diajukan Tergugat ;
2. Bahwa pada tahun 2017 Para Penggugat mengingatkan kepada Tergugat untuk segera mengembalikan Sertipikat tanah obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat. Namun oleh Tergugat tidak ditanggapi dan terkesan menghindar dari Para Penggugat ;
3. Bahwa sekira pada maret tahun 2018 Tergugat menemui Penggugat I dan Penggugat III dengan maksud menyampaikan kehendaknya **untuk membeli tanah** obyek sengketa tersebut dari Para Penggugat dengan kesepakatan harga Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) yang akan dibayarkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Bahwa untuk meyakinkan dan menjamin maksud dari kehendak Tergugat kepada Para Penggugat atas tanah obyek sengketa tersebut, Tergugat menjamin **Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704** Surat Ukur No. 00052/Temas/2012 tanggal 27 Maret 2012 luas \pm 124 m² (kurang lebih seratus dua puluh empat meter persegi) tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** kepada Para Penggugat. Selanjutnya Para Penggugat menyepakati harga dan penawaran Tergugat. Akan tetapi pada kenyataannya Tergugat tidak kunjung memenuhi /ataupun melaksanakan kesepakatan tersebut ;
4. Bahwa pada tanggal 23 Juni 2020 kembali mendatangi Penggugat I dan secara sepihak merubah harga pembelian tanah obyek sengketa **yang semula** disepakati harga jual beli sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah) kemudian dirubah menjadi Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah). Selanjutnya Para Penggugat menerima perubahan harga dari Tergugat tersebut dengan pertimbangan untuk menjaga hubungan baik keluarga ini ;

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sejak tahun 2018 hingga tahun 2021, Tergugat hanya membayar uang kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- Sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat;
- Sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2019;
- Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 23 Maret 2020;
- Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 22 September 2021;
- Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2021 ;

Total seluruhnya sebesar Rp.1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Sehingga apabila dihitung dari nilai kesepakatan untuk pembayaran obyek sengketa yang terakhir sebesar Rp.8.0000.000.000,- (delapan milyar rupiah), maka total yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) ;

6. Bahwa dalam hukum perdata terdapat 4 (empat) unsur suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi, yaitu:

- a) Unsur Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b) Unsur Melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
- c) Unsur Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru; dan
- d) Unsur Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dari keempat unsur tersebut apabila dihubungkan dengan fakta hukum yang telah dilakukan terhadap diri Tergugat diperoleh fakta yaitu Tergugat telah melakukan perbuatan /atau prestasi kepada Para Penggugat dengan kesepakatan harga membeli obyek

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



sengketa sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) yang akan dibayarkan sepenuhnya kepada Para Penggugat, akan tetapi Tergugat hanya membayar sejumlah Rp.1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Sehingga Tergugat dalam hal ini (unsur wanprestasi) telah melakukan suatu hal tetapi tidak memenuhi prestasi /atau terlambat /atau tidak sesuai dengan kesepakatan. Perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan demikian sepatutnya terhadap diri Tergugat dinyatakan wanprestasi /atau ingkar janji ;

7. Bahwa sampai dengan surat somasi /Teguran yang telah diterima oleh Tergugat dengan waktu yang cukup dan patut, **Tergugat tidak melakukan** kewajibannya berupa pembayaran sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah). Oleh karena Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupinya sebagaimana yang dijanjikan (kurang bayar), maka Tergugat sepatutnya dinyatakan ingkar janji (wanprestasi). Sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat karena dari kekurangan pembayaran tersebut tidak diwujudkan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) ;
8. Bahwa terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut dan untuk menjadi kepentingan hukum Para Penggugat, maka dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Malang *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan *Wanprestasi* ;
9. Bahwa Tergugat selain telah membayar sebagian uang kepada Para penggugat, **Tergugat bersedia** menyerahkan Jaminan berupa harta hak milik dan /atau bagian kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) untuk menjamin sisa /atau kekurangan bayar tersebut yang masing-masing sebagai berikut :
 - 9.a) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri diatasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan batu, Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704, Surat Ukur No. 00052/Temas/2012

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



tanggal 27 Maret 2012 luas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** ;

9.b) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya untuk bagian dari Tergugat (**JOSEPH AIDARSJAH**) atas sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2423, Surat Ukur No.00035/Temas/2010 tanggal 31 Agustus 2010, Luas ± 186 m² (seratus delapan puluh enam meter persegi) tertulis atas nama SUDARWATI, ROBERT PRAMUDARTO, **JOSEPH AIDARSJAH**, SRI RAHAYU ENDARSASI, DARIUS SUROSO yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu ;

10. Bahwa selain jaminan yang bersedia diserahkan Tergugat kepada Para Penggugat, Tergugat memiliki harta atas barang tidak bergerak berupa :

10.a) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2424, tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** ;

10.b) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02718 Surat ukur No.00066/Temas/2012 luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama **SAMSI BAKTIAR SIDIK** ;

11. Bahwa agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon kepada kepada Ketua Pengadilan Negeri Kota Malang *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar dapat diletakkan sita jaminan terhadap barang - barang tidak bergerak milik Tergugat (*conservatoir beslag*) untuk diserahkan kepada Para Penggugat sebagai jaminan yaitu berupa :

11.a) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan batu,
Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704 Surat Ukur No. 00052/Temas/2012 tanggal 27 Maret 2012 luas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** ;

11.b) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02718 Surat ukur No.00066/Temas/2012 luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) atas nama **SAMSI BAKTIAR SIDIK** ;

11.c) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2424 tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** dan ;

11.d) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya untuk bagian dari Tergugat (**JOSEPH AIDARSJAH**) atas sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2423, Surat Ukur No.00035/Temas/2010 tanggal 31 Agustus 2010, Luas \pm 186 m² (seratus delapan puluh enam meter persegi) tertulis atas nama SUDARWATI, ROBERT PRAMUDARTO, **JOSEPH AIDARSJAH**, SRI RAHAYU ENDARSASI, DARIUS SUROSO yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu ;

Sebagai jaminan Tergugat untuk melaksanakan sisa pembayaran hutang kepada Para Penggugat.

12. Bahwa untuk menjamin Tergugat tidak dapat /atau mampu melaksanakan kewajiban pembayarannya sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, maka wajar apabila Para Penggugat memberikan waktu kepada Tergugat selama kurun waktu selambatnya 1 (satu) bulan sejak Tergugat diwajibkan melaksanakan putusan itu, maka terhadap obyek sita jaminan

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

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)



(*conservatoir beslag*) dapat dilakukan pelelangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Malang dan hasil penjualannya diserahkan kepada Para Penggugat. Apabila terdapat perhitungan kelebihan atas pelelangan itu, maka diberikan kepada Tergugat atau dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Malang. Sedangkan apabila terdapat perhitungan kekurangan atas pelelangan itu, maka Tergugat tetap diwajibkan untuk membayar kekurangan itu ;

13. Bahwa akibat dari Tergugat telah melakukan wanprestasi, Para Penggugat merasa telah dirugikan baik bersifat materiil maupun imateriil. **Kerugian materiil** yang dialami Para Penggugat akibat dari Tergugat tidak melaksanakan prestasinya, menyisahkan pembayaran yang belum dibayarkan sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah). Sedangkan **Kerugian Imateriil** yang diderita Para Penggugat disebabkan karena kecewa kepada Tergugat karena tidak dapat menikmati hasil penjualan tersebut untuk dipergunakan mencukupi kebutuhan ekonomi keluarga masing-masing Para Penggugat selama 2 (dua) tahun adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;
14. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan kepada Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya sejak diucapkan putusan ini berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

D. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah kami uraikan dalam posita Gugatan Para Penggugat tersebut diatas, maka dengan segala kerendahan hati dan untuk tegaknya hukum terhadap kebenaran formil maupun materiil dalam perkara *a quo*, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kota Malang *cq.* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memanggil Tergugat pada suatu

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili Gugatan Wanprestasi ini yang selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat atas jual beli obyek sengketa berupa Sebidang Tanah sebagaimana terurai dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.108**, Tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK. Sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa uang pembayaran kepada Para Penggugat dari jual beli obyek sengketa berupa Sebidang Tanah sebagaimana terurai dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.108**, Tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK. Sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah).
5. Menyatakan serta menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang - barang tidak bergerak milik Tergugat berupa :
 - 5.a) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan batu, Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2704 Surat Ukur No. 00052/Temas/2012 tanggal 27 Maret 2012 luas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** ;
 - 5.b) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 02718 Surat ukur No.00066/Temas/2012

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

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)



- luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi)
atas nama **SAMSI BAKTIAR SIDIK** ;
- 5.c) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2424 tertulis atas nama **JOSEPH AIDARSJAH** dan ;
- 5.d) Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya untuk bagian dari Tergugat (**JOSEPH AIDARSJAH**) atas sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2423, Surat Ukur No.00035/Temas/2010 tanggal 31 Agustus 2010, Luas \pm 186 m² (seratus delapan puluh enam meter persegi) tertulis atas nama SUDARWATI, ROBERT PRAMUDARTO, **JOSEPH AIDARSJAH**, SRI RAHAYU ENDARSASI, DARIUS SUROSO yang terletak di Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu ;
6. Menetapkan dalam kurun waktu selambatnya 1 (satu) bulan sejak Tergugat diwajibkan melaksanakan dalam putusan ini, apabila tidak melaksanakan kewajibannya, maka terhadap obyek sita jaminan (*conservatoir beslag*) dapat dilakukan pelelangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Malang dan hasil penjualannya diserahkan kepada Para Penggugat. Apabila terdapat perhitungan kelebihan atas pelelangan itu, maka diberikan kepada Tergugat atau dititipkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Malang. Sedangkan apabila terdapat perhitungan kekurangan atas pelelangan itu, maka Tergugat tetap diwajibkan untuk membayar kekurangan itu ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) kepada Para Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak diucapkan putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat menghadap Kuasanya masing-masing, Turut Tergugat II hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Natalia Maharani, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Malang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan perubahan Gugatan sebagaimana telah termuat di atas;

Menimbang, bahwa Majelis dapat menerima perubahan Gugatan tersebut oleh karena perubahan Gugatan tersebut tidak melampaui batas-batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan Para Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

Kami menyampaikan Eksepsi di beberapa hal yang menurut kami memiliki urgensi dalam kepatutan sebuah gugatan dalam hukum acara peradilan, mengingat ketidaktelitian, ketidak-cermatan dan kerincian gugatan akan sangat merugikan para pihak pencari keadilan dalam hal ini adalah klien kami sebagai pihak Tergugat dan Turut Tergugat I yang juga akan menyesatkan kejernihan

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



yang mulia mejelis Hakim dalam memeriksa perkara, yang nantinya akan sangat berpengaruh terhadap keputusan yang akan diambil oleh yang mulia Hakim Pemeriksa perkara a-quo.

- I. **Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah.** Dalam perkara a-quo, para Penggugat telah diwakili oleh Kuasa Hukumnya untuk mewakili dalam Gugatan Wanprestasi. Akan tetapi Surat Kuasa yang diserahkan untuk mewakili para Penggugat mempunyai cacat formil sebagaimana syarat formil yang diatur dalam pasal 123 Ayat (1) HIR dan SEMA No. 1 Tahun 1971 Jo SEMA No. 6 Tahun 1994 yaitu salah satunya tidak menyebutkan identitas para pihak yang berpekarra dan tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok perkara dan obyek yang diperkarakan. Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata (hal 811) menjelaskan bahwa berbagai cacat formil yang melekat pada gugatan antara lain : "Gugatan yang ditanda tangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan paal 123 ayat (1) HIR"

Dan didalam Surat Kuasa Penggugat tidak menyebutkan para pihak secara lengkap, dimana pihak Turut Tergugat I dan II yang ditarik dalam pokok perkara tidak dicantumkan dalam surat kuasa Penggugat. Maka dalam hal ini dapat dinyatakan bahwa surat kuasa tersebut tidak sah mengandung cacat formil.

Juga didalam surat Penggugat juga tidak menyebutkan secara ringkas dan kongkrit tentang obyek yang diperkarakan. Maka surat kuasa penggugat nyata-nyata cacat secara formil atau tidak sah sehingga hal ini menyebabkan gugatan Penggugat haruslah ditolak karena antara surat kuasa dan gugatan adalah satu kesatuan pokok yang tidak terpisahkan dalam Hukum Acara Peradilan.

Berdasarkan uraian fakta-fakta dan dalil-dalil di atas, maka jelas terbukti bahwa

Surat Kuasa yang diajukan oleh Penggugat telah tidak memenuhi syarat-syarat

mutlak suatu Surat Kuasa Khusus sebagaimana telah ditegaskan oleh Pasal 123

HIR dan SEMA Surat Kuasa. Oleh karenanya, sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan mengabulkan

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I terkait Surat Kuasa Penggugat, dan kemudian menyatakan Gugatan aquo tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

II. **PREMATURE.** Gugatan yang diajukan premature, bahwa dalam gugatan Penggugat pada bagian Dasar Hukum halaman 3 poin 3 yang menyatakan Tergugat lalai dengan surat terguran (somasi) adalah hal yang mengesampingkan fakta hukum yang terjadi.

Bahwa Tergugat telah menjawab somasi yang dikirimkan oleh para Penggugat lewat kuasa hukumnya tertanggal 16 Maret 2023 dan Somasi ke II tertanggal 19 Maret 2023. Yang juga telah Tergugat jawab tertanggal surat 20 Maret 2023 (*vide bukti T.1*).

Bahwa dalam somasi Tergugat menyampaikan mengakui mempunyai kurang bayar kepada para Tergugat, akan tetapi Tergugat mempunyai rincian/perhitungan sendiri yang nominalnya tidak seperti yang disebutkan dalam Somasi yakni Rp. 6.280.000.000., (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

Atas selisih kekurangan bayar tersebut, Tergugat menginginkan mediasi untuk mencapai kecocokan/kesepakatan harga mengingat Tergugat adalah anak kandung dari ibu Sudarwati dan saudara dari para Penggugat lain.

III. **Eksepsi Gugatan Obscur Libel.**

a) **Gugatan yang diajukan kabur**, bahwa setelah membaca utuh gugatan para Penggugat dalam Gugatannya pada bagian C. Kedudukan dan Kepentingan Hukum Para Pihak di **halaman 5 poin 5**, dinyatakan bahwa Tergugat telah menyerahkan SHM No. 02718 Surat Ukur No. 00066/Temas/2012 luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama **SAMSI BAKTIAR SIDIK sebagai jaminan**.

Dan di posita halaman 7 poin 9, Penggugat menegaskan bahwa Tergugat telah menyerahkan 2 (dua) sertifikat antara lain ;

1. Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di desa Temas, kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam SHM No. 2704 Surat Ukur No.00052/Temas/2012

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



tanggal 27 Maret 2012 luas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) atas nama JOSEPH AIDARSJAH.

2. Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di desa Temas, kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam SHM No. 2423 Surat Ukur No.00035/Temas/2010 tanggal 31 Agustus 2010 luas 186 m² (seratus delapan puluh enam meter persegi) atas nama SUDARWATI, ROBERT PRAMUDARTO, JOSEPH AIDARSJAH, SRI RAHAYU ENDARSASI, DARIUS SUROSO. ;

Bahwa pada poin 10 Penggugat dalam posisinya menegaskan bahwa Tergugat memiliki ;

1. Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di desa Temas, kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam SHM No. 2424 atas nama JOSEPH AIDARSJAH.
2. Sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di desa Temas, kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana yang terurai dalam SHM No. 02718 Surat Ukur No.00066/Temas/2012 luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) atas nama SAMSI BAKTIAR SIDIK.

Bahwa gugatan ini semakin membingungkan, tidak jelas obyek yang dikehendaki sesungguhnya oleh Penggugat. Artinya Penggugat dalam gugatannya menegaskan bahwa Tergugat telah menyerahkan 2 (dua) sertifikat SHM No. 2704 dan SHM No. 2423, ditambah 1 (satu) sertifikat lagi sertifikat SHM No. 02718 kepada Penggugat. Artinya Tergugat telah menyerahkan 3 Sertifikat kepada para Penggugat sebagai jaminan.

- b) **Gugatan yang diajukan tidak merinci kerugian.** Bahwa kemudian atas hal ini, Gugatan yang diajukan para Penggugat tidak merinci secara detail kerugian yang terjadi juga tidak mengakui sebagian besar pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat. Sehingga Tergugat dirugikan secara sepihak dan nominal kurang bayar tidak seharusnya. Dan atas 3 (tiga) jaminan sertifikat yang diakui oleh Penggugat tidak dihargai berapa nominalnya dan tidak mengurangi jumlah total kurang bayar Tergugat kepada Penggugat. Bahwa hal ini sangat merugikan klien kami sebagai Tergugat.

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal-hal yang kami sampaikan diatas telah memenuhi syarat-syarat seperti yang dimaksud dalam 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan; - Dasar hukum gugatan tidak jelas; - Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas; - Objek sengketa tidak jelas; - **Kerugian tidak dirinci**; - **Petitem gugatan tidak jelas**; - **Posita dan petitem saling bertentangan**.

Bahwa setelah mengemukakan dalil-dalil eksepsi sebagaimana diatas, maka sudah sepatutnya yang mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 110/Pdt.G/2023/PN.Mlg untuk menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa untuk memudahkan menemukan kesimpulan yang komprehensif dalam suatu pokok perkara maka dibutuhkan fakta-fakta yang berimbang, menyeluruh dan meliputi banyak hal yang berkaitan dengan perkara. Menggali lebih dalam sebuah peristiwa hukum dengan merekonstruksi suasa bathin para pihak yang saat ini duduk berlawan-lawanan, merekonruksi peristiwa demi peristiwa hukum yang saling berkaitan hingga terjadinya silang sengketa, kesemuanya kami susun dengan semangat untuk bisa mendapatkan kesimpulan yang jernih hingga bisa membuat putusan yang adil seadil-adilnya. Dan Jawaban kami atas Gugatan kami susun sebagai berikut ;

I. FAKTA HUKUM YANG SEBENARNYA ALUR PERISTIWA HUKUM

1. Bahwa benar TERGUGAT (Joseph Aidarsjah) adalah salah satu ahli waris dari alm. SOEJOTO SIDIK yang meninggal dunia pada tanggal 16 Januari 2009 yang telah menikah dengan SUDARWATI (Penggugat I). Dan mempunyai 4 (empat) orang anak, anak pertama ROBERT PRAMUDARTO (Penggugat II), anak kedua JOSEPH AIDARSJAH (Tergugat), anak ketiga SRI RAHAYU EDARSASI (Penggugat III) dan anak keempat DARIUS SUROSO (Penggugat IV). ;
2. Jadi adalah benar antara Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum sebagai antara ibu dan anak juga antara saudara satu kandung dari seorang ayah yang bernama alm SOEJOTO SIDIK.

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Turut Tergugat I (AINUN CHAMNAH) adalah anak mantu ibu SUDARWATI (Penggugat I) atau istri dari Tergugat. Bahwa sedangkan Turut Tergugat II (SAMSI BACHTIAR SIDIK) adalah pihak luar tidak ada hubungan kekeluargaan dengan ahli waris Alm. SOEJOTO SIDIK dan memposisikan diri sebagai pemegang dan yang mempunyai atas nama Sertifikat Hak Milik No. 02718 dengan luas 169 m² yang berdiri bangunan dan beralamat di temas kecamatan Batu, kota Batu.;

3. Bahwa perkara yang sekarang (*aquo*) diajukan di Pengadilan Negeri Kota Malang dengan register perkara no. 110/Pdt.g/2023/PN.Mlg ini bermula ketika sekitar bulan September pada tahun 2011, Tergugat ditelp oleh ibu (Penggugat I) diminta untuk membantu permasalahan DARIUS SUROSO (Penggugat IV) yang tengah terjebak dalam situasi yang rumit dan meminta Tergugat untuk ikut membantu menyelesaikannya.;
4. Bahwa kemudian DARIUS SUROSO (Penggugat IV) datang menemui Tergugat dan menceritakan detail permasalahan dan sekaligus memberikan bukti koran dengan berita lelang. Bahwa dalam pertemuan, diketahui bahwa tanah dan bangunan dengan SHM No. 108, It 1440 m², a.n. SOEJOTO SIDIK yang beralamat di jl. Oro-oro ombo No.1 desa Temas, kecamatan Batu telah digandaikan sepihak oleh Penggugat IV (Darius Suroso) di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Surabaya Tanjung Perak dan tengah akan dilelang pada tanggal 23 September 2011. (*bukti T.1, T2, T3*) ;
5. Bahwa atas permintaan tersebut, Tergugat berinisiatif untuk mencari dana talangan ke seorang teman (Koko Wahyuono) senilai RP. 600.000.000., (enam ratus juta rupiah). Dengan janji kelak akan dikembalikan dengancara dianggunkan di dalam Koperasi Kusuma Arta Lestari. Kemudian atas dana talangan tersebut Tergugat, Turut Tergugat I, Koko Wahyuono, Darius Suroso (Penggugat IV) mendatangi Bank Rakyat Indonesia (BRI) Kantor Cabang Surabaya Tanjung Perak untuk menebus tanggungan bayar dari Darius Suroso (Penggugat IV).
6. Bahwa setelah permasalahan selesai, SHM No. 108, It 1440 m², a.n. SOEJOTO SIDIK yang beralamat di jl. Oro-oro ombo No.1 desa Temas, kecamatan Batu dibawa oleh Koko Wahyuono sebagai jaminan. Disini

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para ahli waris yang saat ini duduk sebagai Penggugat tidak menanyakan bagaimana kelanjutannya atau bagaimana cara membayar kepada pendana (Koko Wahyuono). ;

7. Bahwa kemudian, Koko Wahyuono (pemberi dana talanga) meminta agar surat dbalik nama untuk kemudian dianggunkan. Maka atas permintaan ini munculah Akta Pembagian Hak Bersama No. 261/IX/Batu/2012 (*bukti T.4*) dengan kesepakatan keluarga bahwa SHM No. 108, lt 1440 m², a.n. SOEJOTO SIDIK diatas namakan kepada Tergugat (JOSEPH ARDIANSAH). ;
8. Bahwa disaat yang bersamaan terjadi permasalahan di dalam tanah waris yang lain digugat oleh Muhamad Ali atas SHM No. dimana Pihak keluarga sebagai Pemohon Intervensi di Pengadilan Tata Usaha Negara perkara No. 100/G/2010/PTUN.SBY hingga ke tingkat Kasasi yang putus pada tanggal 7 Desember 2011, Register No. 332.K/TUN/2011 (*bukti T.5*).
9. Bahwa perkara poin 8 juga kembali muncul didalam Pengadilan Tata Usaha Negara dan para ahli waris SOEJOTO SIDIK, sebagai Para Tergugat I Intervensi/Terbanding Putusan Nomer 43/B/PT.TUN.SBY. (*bukti T.6*);
10. Bahwa Tergugat dalam kepengurusan kepentingan ahli waris sebagaimana poin 8 dan 9 menghabiskan biaya sekitar 1,2 miliar rupiah dan apakah para ahli waris yang sekarang duduk menjadi Penggugat menanyakan? Atau setidaknya berterima kasih kepada Tergugat? . ;
11. Bahwa menyelesaikan Pinjaman ke Koko Wahyuono karena telah jatuh tempo dan pihak keluarga tidak ada yang mahu tahu, Tergugat memutar otak terus mencari pendana pribadi dengan cara gali lobang tutup lobang hingga membengkak menjadi Rp. 4.350.000.000 (Januari 2018).;
12. Bahwa kemudian sekitar tahun 2017, karena ketidakmampuan untuk menyelesaikan pinjaman sementara bunga terus berjalan, Ibu (Penggugat I) meminta Tergugat untuk menjual saja tanah dengan SHM No. 108, lt 1440 m². dan kalau tidak meminta Tergugat untuk membelinya sendiri seharga Rp. 9.000.000.000.,

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Karena kondisi tidak bisa untuk menutupi permintaan ibu (Penggugat), Tergugat hanya mampu membeli Rp. Senilai 8.000.000.000., (delapan miliar rupiah) dengan skema pembayaran yang dibuat sendiri oleh Penggugat I sebagai berikut :

Bahwa setiap ahli waris SOEJOTO SIDIK mendapatkan bagian :

I.	SUDARWATI	Rp. 1.600.000.000.,
II.	ROBERT PRAMUDARTO	Rp. 1.600.000.000.,
III.	JOSEPH AIDARSJAH	Rp. 1.600.000.000.,
IV.	SRI RAHAYU EDARSASI	Rp. 1.600.000.000.,
V.	DARIUS SUROSO	<u>Rp. 1.600.000.000.,</u>
	Jumlah	Rp. 8.000.000.000.,

Bahwa Tergugat telah membayar :

1.	Bagian waris Tergugat	Rp. 1.600.000.000.,
2.	Uang tunai	Rp. 1.150.000.000.,
3.	Tanah+Rumah (SHM No. 2704)	<u>Rp. 1.300.000.000.,</u>
	Jumlah	Rp. 4.050.000.000.,

Catatan kurang bayar dari Tergugat adalah Rp. 3.950.000.000.,

Sewa villa (rumah untuk ART) Rp. 20.000.000.,

Catatan kurang bayar pertanggal 6/07/2020 Rp. 3.930.000.000.,

Bahwa kemudian Tergugat sempat melakukan pembayaran beberapa kali ;

18/08/2019	Rp. 15.000.000.,
23/10/2020	Rp. 50.000.000.,
22/09/2021	Rp. 5.000.000.,
25/10/2021	<u>Rp. 500.000.000.,</u>

Jumlah kurang bayar menurut catatan Penggugat Rp. **3.360.000.000 dan bukan seperti yang didalilkan dan dimintakan dalam petitem senilai Rp. 6.280.000.000., (bukti T.7).** Dengan demikian, gugatan dibuat sangatlah mengada-ada, tidak berdasarkan fakta hukum dan menjerumuskan para pihak dalam hal ini Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana yang dimaksud dalam 125 ayat 1 HIR dan pasal 149 ayat 1 RBg bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan; - Dasar hukum gugatan tidak jelas; - **Dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas**; - Objek sengketa tidak

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



jelas; - Kerugian tidak dirinci; - **Petitem gugatan tidak jelas**; - **Posita dan petitum saling bertentangan**.

Maka sudah sepatutnya gugatan ditolak atau tidak dapat diterima.

II. **DALIL HUKUM**

Bahwa mengingat pasal 5 ayat (1) undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kehakiman "*hakim wajib menggali mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*".

Maka kami sangat berbesar hati dan percaya kepada yang mulia Majelis hakim untuk bertindak obyektif dan memahami rasa keadilan bagi parapencari keadilan dalam hal ini adalah Tergugat.;

1. Bahwa dari fakta/peristiwa hukum yang kami uraikan diatas, dapat menjawab secara detail timbulkan kurang bayar Tergugat kepada para Penggugat. Sehingga kurang tepat jika gugatan ini diajukan secara tergesa-gesa dan dimaknai sebagai wanprestasi. Karena syarat wanprestasi salah satunya adalah "unsur tepat waktu" dalam pelaksanaan prestasi.

Dalam perkara a quo, perjanjian terjadi dan dibuat atas kesepakatan para pihak dan tidak dicantumkannya atau belum disepakati sama sekali waktu pemenuhan prestasi atau tidak kejelasan waktu pemenuhan prestasi.

Sedangkan Wanprestasi menurut M. Yahya Harahap adalah: "Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali."

Bahwa hal ini Penggugat juga telah menegaskan di dalil di poin 6 (b) hal 6 dalam gugatan Penggugat.

Penentuan Wanprestasi haruslah serius. Mekanisme penentuan sejauh mana serius atau tidaknya suatu wanprestasi terhadap suatu perjanjian salah satunya adalah melihat apakah ada ketentuan dalam perjanjian yang menegaskan pelaksanaan kewajiban yang mana saja yang dianggap wanprestasi terhadap perjanjian tersebut sehingga dapat dianggap sebagai suatu wanprestasi terhadap perjanjian yang bersangkutan.

Mengingat hal ini, Gugatan Wanprestasi A-quo sudah selayaknya untuk ditolak atau tidak bisa diterima karena unsur tepat waktu atau batas waktu wanprestasi sabagai syarat sebuah gugatan tidak terpenuhi.



2. Bahwa menjawab poin 7, Tergugat tidaklah lalai seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat telah menjawab somasi yang dikirimkan oleh para Penggugat lewat kuasa hukumnya seperti yang telah kami uraikan dipoin III dalam Eksepsi sub Gugatan Premature. Bahwa Tergugat telah menjawab somasi yang dikirimkan oleh para Penggugat lewat kuasa hukumnya tertanggal 16 Maret 2023 dan Somasi ke II tertanggal 19 Maret 2023. Yang juga telah Tergugat jawab tertanggal surat 20 Maret 2023 (*vide bukti T.1*).

Bahwa dalam somasi Tergugat menyampaikan mengakui mempunyai kurang bayar kepada para Tergugat, akan tetapi Tergugat mempunyai rincian/perhitungan sendiri yang nominalnya tidak seperti yang disebutkan dalam Somasi yakni Rp. 6.280.000.000., (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

3. Bahwa kekurangan bayar yang juga diakui dan dicatat sendiri Penggugat I sebagaimana kami uraikan diatas di sub Fakta Hukum yang sebenarnya, tidak seperti yang diuraikan oleh Penggugat dalam Posita nomer 5 hal 6 dan selalu diulang-ulang dalam poin gugatan berikutnya. Bahwa hal yang demikian, kami selaku kuasa hukum bingung akan rumusan rincian kerugian yang dalam gugatan sehingga Penggugat memunculkan nominal Rp. 6.280.000.000 (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan tuntutan kerugian inmateriil sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah).

Sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H dalam buku Hukum Acara Perdata bahwa Gugatan Tidak memenuhi syarat apabila gugatan tidak merinci kerugian yang dialami. Bahwa dengan dalil hukum seperti diatas, Gugatan yang diajukan oleh para penggugat yang tidak merinci secara detail kerugian adalah gugatan cacat materiil yang sepatutnya ditolak atau tidak bisa diterima.

4. Bahwa menjawab tuntutan kerugian inmateriil sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah) dalam poin 13 hal 9, bahwa dalam gugatan wanprestasi tidak dikenal adanya tuntutan inmateriil, sebagaimana diatur dalam pasal 1239 KUHPperdata yang berbunyi : *"tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atai tidak berbuat sesuatu apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibanya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."*

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Bahwa pasal tersebut, hanya dikenal pergantian biaya, rugi dan bunga. Tidak mengenal pergantian biaya inmateriil yang secara harfiah hal ini memberatkan berulang kepada sipenghutang. Bahwa tuntutan inmateriil yang diajukan oleh Penggugat sudah seharusnya diabaikan.

5. Bahwa permintaan sita jaminan dalam gugatannya, Penggugat telah *sembrono/sembarangan* dalam menarik obyek hukum lain menjadi obyek sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang sama sekali tidak terkait dalam perkara *aquo* hingga menyebabkan Objek sengketa tidak jelas dan melawan hak. Obyek sengketa yang dimintakan jaminan yang tidak terkait dalam pokok perkara termuat dalam Petitum Penggugat sebagaimana berikut :

- I. Sebidang beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam SHM No. 2704 Surat Ukur No. 00052/Temas/2012 tanggal 27 Maret 2012 luas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) tertulis atas nama JOSEPH AIDARSJAH.
- II. Sebidang beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam SHM No. 02718 Surat Ukur No. 00066/Temas/2012 luas 169 m² (seratus enam puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama SAMSI BAKTIAR SIDIK.
- III. Sebidang beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam SHM No. 2424 tertulis atas nama JOSEPH AIDARSJAH.
- IV. Sebidang beserta segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang terletak di Desa Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu sebagaimana terurai dalam SHM No. 2423 atas nama SUDARWATI, ROBERT PRAMUDARTO, JOSEPH AIDARSJAH, SRI RAHAYU ENDARSASI, DARIUS SUROSO. ;

Bahwa obyek No II adalah secara sah kepemilikannya adalah milik Turut Tergugat II dan tidak ada kaitanya dengan para pihak dalam pokok perkara. ; Bahwa seperti diketahui permintaan sita jaminan dalam suatu perkara hanya kepada Harta kekayaan tergugat dan tidak boleh melampaui terhadap harta kekayaan pihak ketiga. Sebagaimana

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 476K/SIP/1974 tanggal 14 November 1974. ;

Berdasarkan dalil dan fakta hukum yang kami uraikan secara detail dan menyeluruh, maka kami memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, untuk menggali lebih dalam terhadap peristiwa hukum yang telah kami susun kembali atau kami rumuskan seperti yang kami sajikan diatas. Selanjutnya kami memohon supaya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengambil keputusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya. ;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat untuk seluruhnya. ;
2. Menghukum Pergugat untuk membayar biaya perkara. ;

SUBSIDAIR :

Apabila majelis hakim memiliki pendapat lain, mohon memberikan putusan yang adil seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa di persidangan untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari Surat Teguran/Somasi I Nomor 012/Som-ADV/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 ditujukan kepada Tergugat, bertanda P1;
2. Fotokopi dari Surat Teguran/Somasi II Nomor 014/Som-ADV/III/2023 tanggal 19 Maret 2023, ditujukan kepada Tergugat, bertanda P2;
3. Fotokopi dari Surat Teguran/Somasi III Nomor 016/Som-ADV/III/2023 tanggal 22 Maret 2023, ditujukan kepada Tergugat, bertanda P3;
4. Fotokopi dari Jawaban Teguran/somasi tanggal 20 Maret 2023 dari Tergugat melalui Advokat Ronny Alexandri, S.E., S.H., bertanda P4;
5. Fotokopi dari Surat Nomor 011/Som-ADV/III/2023 tanggal 16 Maret 2023 perihal klarifikasi kepada Turut Tergugat II, bertanda P5;
6. Fotokopi dari surat tulis tangan tanggal 20 Maret 2023 dibuat oleh Turut Tergugat II, bertanda P6;
7. Fotokopi dari surat pernyataan atas nama Joseph Aidarsyah tanggal 15 Agustus 2022, bertanda P7;

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi dari surat yang ditandatangani oleh Ainun CH dan Sri Rahayu Edarsari, tanggal 23 Juni 2022, bertanda P8;
9. Fotokopi dari Sertifikat Hak Milik Nomor 02704/Kel. Temas, a.n. Joseph Aidarsyah, diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batu, bertanda P9;
10. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 02423, Kelurahan Temas, Kecamatan Batu, Kota Batu, atas nama Sudarwati, Robert Pramudarto, Joseph Aidarsjah, Sri Rahayu Endarsasi, Darius Suroso, diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Batu tanggal 07 September 2010, diberi tanda bukti P-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya dan telah ternyata cocok serta bermaterai cukup sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Sutrisno:

- Bahwa saksi mengenal para Penggugat sejak tahun 2002, di Jl. Terusan Agus Salim, rumah keluarga mereka yang saat ini disengketakan;
- Bahwa antara para Penggugat, dengan Tergugat dan Turut Tergugat 1 masih ada hubungan mereka satu keluarga;
- Bahwa rumah saksi di sebelah kiri rumah Tergugat, saksi Ketua RT 07 RW 10 di lingkungan obyek sengketa tersebut;
- Bahwa rumah Tergugat di kavling B1, depan Hotel Ubud, Kota Batu, letak Hotel Ubud di sebelah kanan rumah saksi, posisi hotel tersebut di depan perumahan;
- Bahwa dulu hotel tersebut rumah Pak Suyoto Sodik, yaitu ayah Tergugat sekaligus suami Penggugat 1 yang kemudian dibangun menjadi hotel;
- Bahwa Tergugat pernah cerita kepada saksi, tanah keluarganya ada dibuat system Kerjasama dibangun Hotel Ubud, akan tetapi beberapa bulan kemudian Tergugat mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dijual;
- Bahwa tanah bagian Tergugat di kavling B-1 dan A-11;
- Bahwa rumah saksi di persil nomor 01005, sedangkan hotel 108 pas di pinggir jalan besar, rumah Tergugat kavling B1 persil 01948;
- Bahwa persil 01933 rumah belum jadi, kavling A11, persil 01564 warung STMJ, persil 01565 kantor pemasaran;
- Bahwa yang mengkavling-kavling ini adalah Tergugat sendiri

2. Wijianto:

- Bahwa rumah Pak Suyoto Sidik sekarang menjadi Hotel Ubud di Jalan Terusan H. Agus Salim, Batu;
- Bahwa rumah saksi ke lokasi hotel 100 meter;
- Bahwa dulunya hotel adalah rumah keluarga Pak Suyoto Sidik, kemudian berubah menjadi hotel sekitar tahun 2009, sedangkan menjadi Hotel Ubud dibangun tahun 2018 dijual kepada Hotel Ubud; Tergugat bekerja sama

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



dengan orang yang bernama Pak Gede yang membangun dan mengelola

Hotel Ubud;

- Bahwa saksi tidak tahu atas dasar sewa lahan atau jual lahan;
- Bahwa lahan tidak semuanya dibuat hotel, sebagiannya dibuat perumahan

ada sekitar 30 (tigapuluh) rumah;

- Bahwa Pak Suyoto Sidiq sudah meninggal, Tergugat yang mengelola tanah

tersebut menjadi kavling perumahan;

- Bahwa saksi tidak mengetahui peralihatan hak atas tanah dari Pak Suyoto Sidik kepada Tergugat;;

- Bahwa Perumahan Batu Residence dibangun lebih dulu, selanjutnya dibangun

Hotel Ubud;

- Bahwa hubungan Penggugat 2, 3, 4 dengan Tergugat adalah mereka semua

anak-anak dari Pak Suyoto Sidik dengan Penggugat 1;

- bahwa pada saat Hotel Ubud dibangun, Pak Suyoto Sidik sudah meninggal;

- Bahwa saksi tidak tahu ini Gugatan mengenai apa;

- Bahwa saksi tidak tahu tanah sebelah mana yang disengketakan;

- Bahwa pemilik Hotel Ubud milik Pak Gede, tetapi setelah beliau meninggal

dijual oleh anaknya ke Golden Tulip;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi guntingan Koran yang memuat pengumuman lelang kedua, diberi tanda bukti T&TT.1-1;
2. Fotokopi surat Bank BRI Kantor Cabang Tanjung Perak kepada Darius Suroso, nomor B.3804-IX/KC/ADK/11/2011, tanggal 7 November 2011, perihal Pemberitahuan Lelang, diberi tanda bukti T&TT.1-2;
3. Fotokopi Selebaran Pengumuman Lelang Pertama, tanggal 25 Oktober 2011, diberi tanda bukti T&TT.1-3;
4. Fotokopi Jawaban Surat Teguran/Somasi dari Kuasa Tergugat, bertanda T&TT.1-3
5. Fotokopi rincian kredit KSP Kusuma Artha Lestari, atas nama Joseph Aidarsjah, nomor rekening 101.2011.000126.151.01, nomor SPK 141/KAL-PKT/XI-2011, diberi tanda bukti T&TT.1-4;
6. Fotokopi Perjanjian Kredit nomor .../KAL-PKT/XI-2011 antara KSP Kusuma Artha Lestari dengan Joseph Aidarsjah, tanggal 21 November 2011, diberi tanda bukti T&TT.1-5;
7. Fotokopi Akta Pembagian Hak Bersama nomor 261/IX/Batu/2012, diterbitkan Novitasari Dian Phra Harini, SE, SH, M.Kn, PPAT Kota Batu, tanggal 05 September 2012, diberi tanda bukti T&TT.1-6;
8. Fotokopi potongan-potongan kwitansi tanda pembayaran 1 unit rumah Kav B-7 oleh Samsi Bachtiar, diberi tanda bukti T&TT.1-8;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Akta Jual Beli nomor 437/XI/BATU/2012, diterbitkan Novitasari Dian Phra Harini, SE, SH, M.Kn, PPAT Kota Batu, tanggal 30 Nopember 2012, diberi tanda bukti T&TT.1-9;
10. Fotokopi dari asli Teguran/Somasi II tanggal 19 Maret 2023 kepada Tergugat, bukti T.TT1-10;
11. Fotokopi Catatan tulisan tangan yang ditandatangani Ainun CH, Sri Rahayu Edarsasi, Sudarwati, dan Darius Suroso, diberi tanda bukti T&TT.1-11

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah di verifikasi di aplikasi sistem informasi pengadilan, sedangkan fisiknya setelah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya satu demi satu oleh Hakim, ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T&TT.1-3; &TT.1-5; &TT.1-11 yang merupakan fotokopi.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya, Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Kukul Wahyuono:

- Bahwa saksi menyatakan bekerja pada Koperasi simpan pinjam KSP KUSUMA ARTHA LESTARI yang ada di Kota Malang yang pada saat itu awal pertama kali hutang untuk pelunasan SHM 108 yang digadaikan oleh Penggugat IV.
- Bahwa saksi menyatakan Tergugat mendatangi saksi dan menceritakan bahwa rumah dengan SHM No.108 tahun 1981, gambar situasi No. 1922 tanggal 14 Juli 1981 milik orang tua Tergugat telah di agunkan oleh Penggugat IV dan akan dilelang, oleh karenanya Tergugat pinjam uang ketempat bekerja saksi untuk melunasi hutang Penggugat IV agar tidak dilelang.
- Bahwa saksi menyatakan seluruh ahli waris dari pewaris SHM No.108 tahun 1981, gambar situasi No. 1922 tanggal 14 Juli 1981 ikut menandatangani perjanjian kredit Tergugat.
- Saksi menyatakan yang menyelesaikan segala permasalahan keuangan dengan koperasi adalah Tergugat, sedangkan Para Penggugat satupun tidak ada yang menghubungi saksi.

2. Marisa:

- Bahwa saksi menyatakan telah bekerja pada Tergugat dari tahun 2011 sampai tahun 2013, sebagai administrasi di kantor pemasaran perumahan milik Tergugat.
- Bahwa saksi menyatakan memang benar Turut Tergugat II telah membeli rumah dari Tergugat dengan lokasi rumah blok B 7 perumahan Batu

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

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)



Residance, kwitansi bukti pembayaran Turut Tergugat, saksi yang menulisnya. (Bukti Bukti T & TT I - 8)

- Bahwa saksi mendengar dari Turut Tergugat I adanya tukar guling atas tanah dan bangunan Blok B 7 yang telah dibeli Turut Tergugat II diganti dengan obyek SHM No. 02718 luas 169 m² (blok B1) dikarenakan ada orang yang membeli secara tunai blok B 7.
- Bahwa saksi menyatakan selama bekerja sebagai admin di perumahan Tergugat, tempat tinggal Tergugat berada di Jl. Semeru Kec. Batu Kota Batu;
- Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 108 It 1440 m² telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 8 Desember 2023 di Jl. Raya Oro-Oro Ombo, Kota Batu sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi diluar eksepsi kewenangan absolut dan relatif, dengan demikian eksepsi Terguga tersebut dipertimbangkan bersama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat sebagai berikut:

1. Eksepsi Surat Kuasa tidak sah

Bahwa Tergugat menyatakan surat kuasa Penggugat mempunyai cacat formil sebagaimana syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 HIR ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 1 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yaitu salah satunya tidak menyebut identitas para pihak yang berperkara dan tidak menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok perkara dan obyek yang diperkarakan;

2. Eksepsi premature

Bahwa Tergugat telah menjawab somasi yang dikirimkan oleh para Penggugat lewat kuasa hukumnya tertanggal 16 Maret 2023 dan Somasi ke II tertanggal 19 Maret 2023. Yang juga telah Tergugat jawab tertanggal surat 20 Maret 2023 (*vide bukti T.1*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam somasi Tergugat menyampaikan mengakui mempunyai kurang bayar kepada para Tergugat, akan tetapi Tergugat mempunyai rincian/perhitungan sendiri yang nominalnya tidak seperti yang disebutkan dalam Somasi yakni Rp. 6.280.000.000., (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah).

Atas selisih kekurangan bayar tersebut, Tergugat menginginkan mediasi untuk mencapai kecocokan/kesepakatan harga mengingat Tergugat adalah anak kandung dari ibu Sudarwati dan saudara dari para Penggugat lain.

3. Eksepsi gugatan obscur libel;

Bahwa gugatan tidak jelas obyek yang dikehendaki sesungguhnya oleh Penggugat. Artinya Penggugat dalam gugatannya menegaskan bahwa Tergugat telah menyerahkan 2 (dua) sertifikat SHM No. 2704 dan SHM No. 2423, ditambah 1 (satu) sertifikat lagi sertifikat SHM No. 02718 kepada Penggugat. Artinya Tergugat telah menyerahkan 3 Sertifikat kepada para Penggugat sebagai jaminan.

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan tanggapan penggugat, Majelis mempertimbangkan eksepsi Tergugat sebagai berikut:

1. Eksepsi surat kuasa tidak sah;

Menimbang, bahwa majelis telah mencermati surat kuasa Penggugat dan menilai bahwa surat kuasa tersebut telah menyebutkan kompetensi relatif yaitu Pengadilan Negeri Malang, telah menyebutkan identitas Para Penggugat dan Tergugat, telah menyebut jenis perkara yaitu gugatan wanprestasi dengan demikian Surat Kuasa telah cukup memenuhi persyaratan sebagai surat kuasa yang sah, dengan demikian Majelis menolak eksepsi tidak sahnya surat kuasa;

2. Eksepsi premature;

Menimbang, bahwa Tergugat menganggap Gugatan ini premature karena Tergugat masih menginginkan mediasi karena belum adanya pembicaraan tentang sisa harga yang harus dibayar Tergugat dan tidak adanya tenggat waktu penyelesaian pembayaran;

Menimbang, bahwa apabila dicermati awalnya perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat adalah tahun 2012 mengenai tidak adanya tenggat penyelesaian oleh karena antara Penggugat dan Tergugat memiliki hubungan sedarah, sehingga bisa dimengerti mengenai tidak disebutkannya waktu pelunasan, namun untuk patutnya penyelesaian perjanjian tentu tidak dalam waktu yang terlalu lama

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



mengingat harga pada saat perjanjian dan harga saat ini tentu berbeda, namun sesuai asas perjanjian maka harga yang berlaku adalah harga yang telah disepakati di awal atau harga berikutnya dimana para pihak telah sepakat, dan dengan telah adanya somasi maka somasi tersebut sebagai batas waktu penyelesaian;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi premature beralasan hukum untuk ditolak karena hanya berdasarkan keinginan Tergugat sendiri;

3. Eksepsi obscur libel karena tidak jelas objek sengketa dan tidak ada rincian kerugian;

Menimbang, bahwa objek sengketa ini jelas yaitu perjanjian jual beli lisan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 108 luas tanah 1440 m², a.n. SOEJOTO SIDIK, sedangkan mengenai kerugian yang tidak dirinci Penggugat menyatakan sisa harga yang belum dibayar itulah kerugian yang dialami Penggugat, dan dalam perkara ini belum ada sepakat mengenai sisa harga yang harus dibayar Tergugat yang menjadikan persoalan sisa harga tersebut diajukan menjadi Gugatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian majelis menolak eksepsi gugatan obscure libel;

Menimbang, bahwa oleh karena ekspesi Tergugat telah ditolak secara keseluruhan, selanjutnya Majelis akan memeriksa pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sebagaimana telah termuat dalam surat Gugatan yang telah dimuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa Penggugat Sudarwati adalah isteri dari almarhum SOEJOTO SIDIK yang meninggal dunia pada tanggal 16 Januari 2009;
- Bahwa dari perkawinan Sudarwati dan Soejoto Sidik lahir Robert Pramudarto (anak pertama/Penggugat 2), Tergugat (Joseph Aidarsjah), Sri Rahayu Edarsari (anak ketiga/Penggugat III), anak ketiga SRI RAHAYU EDARSASI (Penggugat III) dan anak keempat DARIUS SUROSO (Penggugat IV). ;
- Bahwa Tergugat menikah dengan Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat I terdapat hubungan hukum perjanjian jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 108/Desa Temas, gambar situasi Nomor 1922 tanggal 14 Juli 1981 luas 1440m² a.n. Soejoto Sidik dan telah sama diakui seharga Rp8.000.000.000,00,- (delapan milyar rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Para Penggugat menyatakan Tergugat telah wanprestasi karena belum melunasi harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 108 sejumlah Rp6.280.000.000., (enam miliar dua ratus delapan puluh juta rupiah), dalam hal ini Tergugat mengakui adanya sisa harga yang belum dibayar, namun Tergugat memiliki perhitungan sendiri dan membantah jumlah kekurangan yang versi Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat disangkal berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa didalilkan baik oleh Penggugat maupun Tergugat telah terjadi kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat atas jual beli obyek sengketa berupa sebidang tanah sebagaimana terurai dalam **Sertifikat Hak Milik (SHM) No.108**, tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK. sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), sebagaimana pula bukti P8 yang merupakan catatan tulisan tangan dari Penggugat bahwa mulai tercatat tanggal 5 April 2022 harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);

Menimbang, bahwa walaupun telah sama diakui Majelis tetap harus menilai apakah perjanjian lisan para pihak tidak bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya perjanjian yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ; 3. Suatu hal tertentu ; 4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah sepakat secara lisan bahwa objek berupa tanah bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 dijual kepada Tergugat seharga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah), bahwa para pihak Penggugat yaitu Penggugat I ibu dari Penggugat II, III, IV dan Tergugat kesemuanya tidak di bawah pengampuan, tidak di bawah umur dan melaksanakan perjanjian tanpa kecurangan, paksaan, maupun penipuan;

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Menimbang, bahwa mengenai suatu hal tertentu artinya mengenai hak dan kewajiban para pihak, jenis barang, harga barang, jumlah barang dan sebagainya, maksudnya di sini objek yang diperjanjikan sudah pasti, dalam perkara ini yang diperjanjikan adalah SHM Nomor 108, dalam hal ini para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli, para pihak sepakat dengan harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai suatu sebab yang halal maksudnya perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan dilarang oleh undang-undang atau norma kesopanan yang hidup dalam Masyarakat dalam hal ini perjanjian mengenai jual beli tanah SHM No. 108;

Menimbang, bahwa dengan demikian berlakulah Pasal 1338 KUHPdata atau asas *Pacta Sunt Servanda* terhadap kesepakatan lisan di atas yang artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian lisan Penggugat dan Tergugat telah memenuhi Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 1338 KUHPdata dengan demikian petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan yaitu menyatakan kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah sama diakui pula bahwa Tergugat tidak memenuhi seluruh harga yang telah disepakati tersebut, dengan demikian menurut Penggugat, Tergugat telah melakukan wanprestasi karena belum memenuhi sisa harga penjualan yang telah disepakati;

Menimbang, bahwa Majelis akan mencermati apakah benar Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi dalam perjanjian di atas;

Menimbang, bahwa wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata yang dimaksud dengan wanprestasi adalah Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Secara singkat diartikan sebagai adanya kelalaian Tergugat sehingga Tergugat tidak dapat memenuhi perjanjian.. Syarat untuk dinyatakan wanprestasi yaitu 1. adanya perjanjian yang sah yang dilanggar, adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan



perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai dibawa ke pengadilan).

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi sendiri terdiri dari:

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Debitur memenuhi prestasi tapi tidak tepat waktu;
3. Debitur memenuhi prestasi tapi tidak sesuai sebagaimana yang diperjanjikan atau hanya memenuhi sebagian;
4. Debitur melakukan sesuatu yang tidak diperjanjikan;

– Menimbang, bahwa sebagaimana dalil bantahan Tergugat dan keterangan saksi Kukuh Wahyuono dan bukti surat, kesepakatan lisan tersebut berawal pada tahun 2011 dimana Penggugat IV telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 ke Bank BRI namun mengalami kemacetan sehingga BRI memberitahukan objek jaminan tersebut akan dilelang sebagaimana bukti T.TT1-2, kemudian diumumkan dalam koran sebagaimana bukti T.TT1-1 dan selebaran lelang bukti T.TT1-3, serta adanya penetapan lelang pada tanggal 23 November 2011 sebagaimana lampiran bukti T.TT1-3, untuk itu Tergugat membantu menebus objek jaminan tersebut dengan meminjam pada koperasi Kusuma Artha Lestari sebagaimana keterangan saksi Kukuh Wahyuono:

- Bahwa saksi menyatakan seluruh ahli waris dari pewaris SHM No.108 tahun 1981, gambar situasi No. 1922 tanggal 14 Juli 1981 ikut menandatangani perjanjian kredit Tergugat. (sebagaimana bukti T.TT1-5)
- Bahwa Saksi menyatakan yang menyel)esaikan segala permasalahan keuangan dengan koperasi adalah Tergugat, sedangkan Para Penggugat satupun tidak ada yang menghubungi saksi.

Menimbang, bahwa kemudian SHM No. 108 menjadi permasalahan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dalil Tergugat dan bukti T.TT1-7, namun mengenai Tergugat menghabiskan hingga 1,2 milyar untuk menyelesaikan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, dalil tersebut tidak didukung alat bukti apa pun sehingga Majelis mengesampingkan dalil tersebut namun dapat menerima dalil Tergugat yang menyatakan menyelesaikan permasalahan di Koperasi Kusuma Artha Lestari karena didukung alat-alat bukti;

Menimbang, bahwa oleh karena SHM No. 108 menjadi jaminan di Koperasi Kusuma Artha Lestari, dan Tergugat kesulitan untuk menyelesaikan, maka atas saran dari Penggugat I (ibu dari Penggugat II, III, IV dan Tergugat) agar SHM No.108 dibeli oleh Tergugat, harga permulaan Rp9.000.000.000, namun kemudian Tergugat menawar dan para Penggugat tidak keberatan



harga menjadi Rp8.000.000.000 sebagaimana dituangkan dalam catatan tulisan tangan Penggugat I bukti P8 bahwa harga dari Rp9.000.000.000 turun menjadi Rp8.000.000.000,-

Menimbang, bahwa selanjutnya dari pihak Penggugat tidak mempersoalkan SHM No.108 telah beralih tangan atau dijual oleh Tergugat, karena itu Majelis tidak akan membahas lebih jauh lagi, karena pokok dari perkara ini adalah para Penggugat menitikberatkan pada kekurangan bayar Tergugat, dan telah diakui pula oleh Tergugat, namun yang menjadi masalah adanya perbedaan jumlah kekurangan yang harus dibayar oleh Tergugat versi Penggugat dengan versi Tergugat;

Menimbang, bahwa dari runtutan peristiwa di atas, maka Tergugat bisa membuktikan dalil-dalil bantahannya dengan menjelaskan kronologis asal mula perjanjian lisan tersebut, kemudian selanjutnya oleh karena Penggugat merasa permasalahan ini telah berlarut-larut dan Tergugat tidak juga melunasi sisa pembayaran maka Penggugat telah mengirimkan somasi kepada Tergugat sebagaimana bukti P1, P2, dan P3 yang terhadap somasi tersebut Tergugat telah menanggapi sebagaimana bukti T.TT1-3 dan T.TT1-10, sehingga atas dasar bukti surat masing-masing Penggugat menyatakan Tergugat telah wanprestasi sedangkan dari Tergugat menyatakan karena dalam perjanjian lisan tidak ditentukan jatuh tempo dan Tergugat masih ingin membicarakan kekurangan bayar yang harus dibayar, maka Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan mengenai kekuarangan bayar yang menjadi pokok persoalan perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan kekurangan harga yang harus dibayar adalah sejumlah Rp6.280.000.000,- dengan rincian pembayaran yang telah dilakukan Tergugat sebagai berikut (sebagaimana Posita angka 5)

5. Bahwa sejak tahun 2018 hingga 2021, Tergugat hanya membayar kepada para Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Sebesar Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh Tergugat;
- Sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2019;
- Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 23 Maret 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 22 September 2021;
- Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dibayarkan Tergugat pada tanggal 25 Oktober 2021 ;

Total seluruhnya sebesar Rp.1.720.000.000,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Sehingga apabila dihitung dari nilai kesepakatan untuk pembayaran obyek sengketa yang terakhir sebesar Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah), maka total yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar Rp. 6.280.000.000,- (enam milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam hal ini mengajukan bukti P8, namun rincian angka pembayaran dalam bukti P8 tidak sama dengan yang disebutkan dalam posita Gugatan angka 5, dan tidak ada bukti lain yang mendukung jumlah Rp6.280.000.000,00 tersebut

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti P8 dengan penjelasan dalam Daftar Bukti Surat, bahwa *bukti P8 merupakan tulisan catatan pembayaran dan skema ,pembayaran yang akan dibayarkan Tergugat kepada para Penggugat yang dibuat oleh Penggugat I dan ditandatangani pula oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, kemudian diketahui dan ditandatangani pula oleh Penggugat 3 dan 4, terhadap isi bukti surat tersebut Penggugat tidak membantahnya;*

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Tergugat mengajukan bukti yang sama bertanda T.TT1-11 untuk membuktikan dalil bantahannya bahwa sisa harga yang harus dibayar oleh Tergugat menurut penghitungan Tergugat. Rp 3.360.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana catatan tulisan tangan Penggugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan bukti yang sama yang berarti diakui isi dari yang tertulis dalam bukti tersebut, dan berdasarkan asas *ex aequo et bono*, maka Majelis berpendapat kekurangan harga yang harus dibayar yaitu Rp3.360.000,00 (tiga milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka petitum Gugatan Penggugat angka 2 yaitu Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, beralasan hukum untuk dikabulkan dan mengabulkan petitum angka 3 menjadi sebagai berikut: Menghukum Tergugat untuk

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar sisa uang pembayaran kepada Para Penggugat dari jual beli obyek sengketa berupa sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 108, Tahun 1981, Gambar Situasi No. 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK, sebesar **Rp3.360.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);**

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum mengenai sita jaminan, bahwa sita jaminan diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, pengertian dari sita jaminan adalah penyitaan terhadap barang milik debitur selama belum dijatuhkan putusan, tujuannya agar barang itu tidak digelapkan atau dasingkan selama proses persidangan berlangsung, sehingga nantinya putusan dapat dilaksanakan, pelunasan

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan permohonan mengenai sita jaminan terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2704 Surat Ukur No. 00052/Temas/2012 tanggal 27 Maret 2012 luas 124m² tertulis atas nama Joseph Aidarsjah, sertifikat tersebut telah diperlihatkan aslinya oleh Penggugat dan dalam penguasaan Penggugat oleh sebab diserahkan sendiri oleh Tergugat sebagai jaminan, dengan demikian Pengadilan tidak memiliki alasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas tanah yang sertifikatnya telah diserahkan sendiri oleh Tergugat kepada Penggugat dan sekarang dikuasai oleh Penggugat;

- Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 02718 Surat Ukur No. 00066/Temas/2012 luas 169 m² atas nama Samsi Baktiar Sidik, dalam hal ini Majelis menolak bukti P6 dari pihak Penggugat yang berupa selembar surat pernyataan pengakuan dari Samsi Baktiar Sidik, karena surat pengakuan tersebut merupakan keterangan yang seharusnya disampaikan di persidangan di bawah sumpah, dan bukti P6 bukan merupakan Akta Otentik dan tidak didukung oleh alat bukti lain, maka Majelis menolak bukti surat tersebut, namun Majelis menerima bukti T.TT1-9 yang merupakan Akta Otentik dan T.TT1-8 yang merupakan bukti kuitansi pembayaran dari Samsi Baktiar untuk kavling B7 terbukti merupakan dibeli oleh Samsi Baktiar Sidik (Turut Tergugat II) dan keterangan saksi Marisa bahwa Turut Tergugat II telah membeli rumah dari Tergugat dengan lokasi rumah blok B 7 perumahan Batu Residence, kwitansi bukti pembayaran Turut Tergugat, saksi yang menulisnya. (Bukti Bukti T & TT I - 8), kemudian saksi mendengar dari Turut Tergugat I adanya tukar guling atas tanah dan bangunan Blok B 7 yang telah dibeli Turut Tergugat II diganti dengan obyek SHM No. 02718 luas 169 m² (blok B1) dikarenakan ada orang yang membeli secara tunai blok B 7, dan dalam SHM

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 01218 tertulis atas nama Samsi Baktiar Sidik, maka Majelis menolak meletakkan sita jaminan di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 2424 atas nama Joseph Aidarsjah yang selama persidangan sertifikat tersebut tidak pernah diperlihatkan oleh Penggugat, maka Majelis menolak meletakkan sita jaminan di atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No 02423/Kel. Temas luas 186m² atas nama Sudarwati dkk yang diajukan oleh Para Penggugat oleh karena ada bagian dari Tergugat di dalam sertifikat tersebut, dan sertifikat tersebut dikuasai oleh pihak Penggugat, maka Pengadilan tidak memiliki alasan hukum untuk meletakkan sita jaminan atas objek tersebut yang sertifikatnya telah dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis menolak petitum angka 5 gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis tidak meletakkan sita jaminan sebagaimana petitum angka 5 gugatan Penggugat, maka beralasan hukum untuk menolak petitum angka 6 gugatan Penggugat yang merupakan kelanjutan apabila sita jaminan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketujuh yaitu menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil kepada Para Penggugat, sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) kepada Para Penggugat, maka terhadap petitum tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut: ganti rugi dalam konsep hukum perdata dikarenakan adanya perbuatan melawan hukum. Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian, sedangkan Ganti rugi yang muncul akibat dari wanprestasi adalah jika ada pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmen yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum ia dapat dimintakan pertanggungjawaban jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian. Kerugian wanprestasi yang dituntut Penggugat adalah karena kecewa kepada Tergugat karena tidak dapat menikmati hasil penjualan tersebut untuk dipergunakan mencukupi kebutuhan ekonomi keluarga masing-masing Para Penggugat selama 2 (dua) tahun adalah sebesar Rp. 3.000.000. 000,- (tiga miliar rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan imateriil ini, Majelis mencermati tuntutan para Penggugat agar Tergugat membayar rasa kecewa yaitu tidak dapat menikmati biaya hidup selama 2 (dua) tahun uang penjualan SHM No.

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

108, maka Majelis berpendapat tuntutan Para Penggugat tidak berdasar karena atas dasar perhitungan apa sehingga menentukan angka Rp3.000.000.000 untuk biaya hidup selama 2 (dua) tahun untuk Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV yang telah menerima sebagian besar pembayaran sebagaimana dalam bukti P8, yang apabila uang yang sudah diterima sebelumnya dipergunakan sebaik-baiknya tentu cukup untuk biaya hidup, selain itu Majelis telah mencermati kronologis timbulnya perjanjian jual beli atas SHM Nomor 108, ini berawal dari Tergugat membantu Penggugat IV untuk melunasi hutangnya di BRI dengan jaminan SHM 108, bahwa walaupun para Penggugat ikut menandatangani perjanjian kredit di KSP Kusuma Artha Lestari untuk menutupi hutang Penggugat IV sehingga SHM No. 108 tidak dilelang, namun sebagaimana keterangan saksi Kukuh Wahyuono bahwa Tergugatlah yang menyelesaikan urusan hutang piutang Penggugat IV di BRI dan KSP Kusuma Artha, dan telah membantu keluarga sehingga harta peninggalan almarhum Soejoto Sidik tidak jadi dilelang dan akhirnya dapat dibagi kepada seluruh ahli waris, oleh karena itu segala upaya Tergugat untuk menyelamatkan harta peninggalan almarhum Soejoto Sidik yang merupakan suami dari Penggugat I dan orangtua (bapak) dari Penggugat II, III, IV dan Tergugat patut dihargai, dengan uraian pertimbangan di atas maka Majelis menolak mengabulkan tuntutan ganti rugi imateriil "rasa kecewa" tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai uang paksa (dwangsom) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya sejak diucapkannya putusan, bahwa uang dwangsom adalah sejumlah uang yang ditetapkan oleh Hakim dalam amar putusan yang dibebankan kepada Tergugat dan diberlakukan apabila Tergugat tidak melaksanakan hukuman yang diputuskan, oleh karena Gugatan ini merupakan Gugatan untuk membayar sejumlah uang dan faktanya 2 (dua) buah sertifikat telah berada di tangan para Penggugat, maka beralasan hukum menolak tuntutan uang dwangsom tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum kesembilan yaitu Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini, bahwa dalam perkara a quo Turut Tergugat terdiri dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I adalah Ainun Chamna yang berdasarkan alat bukti surat dan saksi diketahui keterkaitannya adalah merupakan isteri dari Tergugat, dan Turut Tergugat ikut menandatangani bukti P8/T.TT.1.-11, dan Turut Tergugat II yaitu Samsi Bachtiar Sidik sebagai pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 02718 Surat Ukur No. 00066/Temas/2012

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 169 m2 dan yang menandatangani bukti P6, sehingga ditarik sebagai Turut Tegugat II oleh Penggugat, dalam pertimbangan di atas Majelis telah menolak permohonan sita jaminan atas SHM 02178 dan bukti P6 maka selanjutnya Turut Tergugat II merupakan orang/pihak yang di dalam perkara *a quo* tidak menguasai objek sengketa, tidak melakukan tindakan yang melanggar hukum dan/atau merugikan bagi penggugat atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, bersikap pasif, dan hanya saja demi lengkapnya suatu gugatan maka harus diikutsertakan dengan demikian beralasan hukum untuk mengabulkan petitum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dikabulkan sebagian, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 227 ayat (1) HIR, Pasal 1238 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Pasal 1338 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan kesepakatan lisan antara Para Penggugat dengan Tergugat atas jual beli obyek sengketa berupa Sebidang Tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 108, Tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK. sebesar Rp. 8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak.
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sisa uang pembayaran kepada Para Penggugat dari jual beli obyek sengketa berupa Sebidang Tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 108, Tahun 1981, Gambar Situasi No 1922 tanggal 14 Juli 1981, tertulis atas nama SOEJOTO SIDIK. Sejumlah Rp3.360.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp1.444.400,00 (satu juta empat ratus empat puluh empat ribu empat ratus rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari KAMIS tanggal 4 JANUARI 2024 oleh kami, Hj. Satyawati Yun Irianti, S.H. M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Brelly Yuniar Dien Wardi Haskori, S.H., M.H. dan Silvy Terry, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg tanggal 9 Mei 2023, putusan tersebut pada hari SELASA tanggal 9 JANUARI 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Eko Wahono, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Brelly Yuniar Dien Wardi Haskori, S.H., M.H. Satyawati Yun Irianti, S.H. M.Hum

Silvy Terry, S.H.

Panitera Pengganti,

Eko Wahono, S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran | Rp 30.000,00,- |
| 2. ATK | Rp 85.000,00,- |
| 3. Biaya penggandaan | Rp 29.400,00,- |
| 4. PNBP | Rp 50.000,00,- |
| 5. Materai | Rp 10.000,00,- |
| 6. Redaksi | Rp 10.000,00,- |
| 7. Pemeriksaan setempat | Rp1.125.000,00,- |
| 8. Panggilan | Rp 65.000,00,- |

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 110/Pdt.G/2023/PN Mlg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sumpah Rp 40.000,00,-

Jumlah Rp1.444.400,00,-

(Satu juta empat ratus empat empat puluh empat ribu rupiah)