



PUTUSAN
Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Moh Chusen Abror, S.E., berkedudukan di Kasak, RT/RW : 005/003, Desa Terungkulon, Terungkulon, Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ALEX FAISOL FANANI, S.H.** beralamat di Jl. Manukan Dalam blok 15G/09 Tandes, Kota Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Juni 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Burus Susanto**, bertempat tinggal di Tundungan, RT/RW : 002/002, Desa Sldomojo, Sidomojo, Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat I**;
2. **Notaris Endrawati, S.H. M.Kn**, bertempat tinggal di Komplek Ruko Mandiri Residence Blok A1 No. 7, Terungkulon, Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Tergugat II**;
3. **Mochamad Saichu, Ss, Msi**, bertempat tinggal di Kasak, RT/RW : 004/003, Desa Terungkulon, Terungkulon, Krian, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, sebagai **Turut Tergugat** ;

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 1 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 1 Agustus 2023 dalam Register Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. POSITA / DUDUK MASALAHANNYA:

Halaman 1 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor : 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI, terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, seluas ± 154 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
- Sebelah Timur : Tanah hak Abdul Basir;
- Sebelah Selatan : Sisa (tanah M, Saichu);
- Sebelah Barat : Tanah hak Hanifah.

Selanjutnya disebut "Objek Sengketa".

2. Bahwa dasar perolehan obyek sengketa oleh Penggugat berasal dari jual beli secara akta otentik dengan Turut Tergugat I dengan harga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), sebagaimana dibuktikan dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 58, tanggal 26 Januari 2015 dibuat dihadapan Asri Ningtyas Asmoro, S.H., Notaris di Krian Sidoarjo.
3. Bahwa pada awal tahun 2017, Penggugat membutuhkan modal untuk membuat usaha ternak bebek sehingga Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Pada saat meminjam Tergugat I meminta jaminan dan meminta bunga pinjaman sebesar 5% (lima persen) untuk setiap bulannya.
4. Bahwa atas permintaan Tergugat I tersebut Penggugat setuju dan memberikan 'obyek sengketa' sebagai jaminannya, Tergugat I kemudian memberikan pinjaman sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dengan kwitansi sebagai tanda terima yang dipegang oleh Tergugat I. Kemudian seiring berjalannya waktu, Penggugat telah beberapa kali meminta tambahan pinjaman kepada Tergugat I dimana rinciannya adalah sebagai berikut :

No.	Keterangan	Jumlah
1	Pinjaman Kesatu Tahun 2017	Rp. 20.000.000,-
2	Pinjaman Kedua Tahun 2018	Rp. 10.000.000,-
3	Pinjaman Ketiga Tahun 2020	Rp. 30.000.000,-
	Total	Rp. 60.000.000,-

Halaman 2 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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 ketepatan 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)



5. Bahwa pada saat Tergugat I memberikan pinjaman kepada Penggugat, Tergugat I membuat kwitansi tanda terima uang untuk ditandatangani oleh Penggugat dan kwitansi tersebut semuanya dipegang oleh Tergugat I. Bahwa sebaliknya apabila Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I, Penggugat tidak pernah diberikan kwitansi pembayaran dan bukti pembayarannya hanya dicatat pada buku milik Tergugat I. Adapun rincian pembayaran yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I adalah sebagai berikut :

No.	Keterangan	Jumlah
1	Total Bayar Tahun 2017	Rp. 15.500.000,-
2	Total Bayar Tahun 2018	Rp. 10.000.000,-
3	Total Bayar Tahun 2019	Rp. 30.000.000,-
5	Total Bayar Tahun 2020	Rp. 46.000.000,-
6	Total Bayar Tahun 2021	Rp. 10.500.000,-
	Total	Rp. 112.000.000,-

6. Bahwa Penggugat merasa telah melunasi seluruh utang dan bunganya kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tetap menagih utang kepada Penggugat dan Penggugat tidak mengerti bagaimana cara perhitungan utang Tergugat I. Akibat penagihan dan tekanan dari Tergugat I, Penggugat terpaksa menandatangani Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat I dimana pada pokoknya menerangkan Tergugat I menitipkan uang sebesar RP. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) kepada Penggugat, padahal Penggugat tidak pernah menerima titipan uang tersebut dan uang sebesar RP. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) adalah sisa utang Penggugat berdasarkan perhitungan Tergugat I.
7. Bahwa Obyek sengketa juga dijadikan jaminan untuk menjamin pengembalian uang titipan yang sebenarnya utang Penggugat kepada Tergugat I, dan jangka waktu pengembalian utang Penggugat kepada Tergugat I adalah 1 (satu) tahun sejak perjanjian ditandatangani.

Halaman 3 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



8. Bahwa meskipun jangka waktu Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 belum jatuh tempo, akan tetapi Tergugat I Kembali mengajak Penggugat untuk membuat perjanjian utang-piutang secara autentik di kantor notaris sebagaimana Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan Notaris ENDRAWATI, S.H., M.Kn (Tergugat II). Adapun isi perjanjian tersebut pada pokoknya adalah Penggugat meminjam uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat I dan objek sengketa adalah sebagai jaminannya.
9. Bahwa Penggugat benar-benar tidak tahu bagaimana cara hitung Tergugat I atas hutang Penggugat, berdasarkan perhitungan Penggugat utangnya kepada Tergugat I sudah lunas. Akan tetapi perhitungan Tergugat I masih sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) sesuai Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021, kemudian meningkat menjadi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) sesuai Akta Kesepakatan Bersama hanya dalam tempo waktu 6 (enam) bulan lamanya. Adapun alasan Penggugat mau menandatangani Akta Kesepakatan Bersama adalah karena merasa tertekan dan terpaksa atas penagihan-penagihan yang dilakukan oleh Tergugat I.
10. Bahwa Penggugat benar-benar tidak menyangka, perbuatan Tergugat I yang bersurat kepada Kepala Desa Terungkulon dan mengajukan Permohonan Bantuan Mediasi Pengosongan dan Penyerahan Rumah pada tanggal 29 Mei 2023. Adapun dasar dari surat tersebut adalah karena adanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan Notaris ENDRAWATI, S.H., M.Kn., padahal Penggugat merasa tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli di kantor Tergugat II.
11. Bahwa objek jual beli dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 adalah objek sengketa yang menjadi jaminan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021. Kemudian harga jual objek sengketa dalam perjanjian tersebut adalah Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan Pengugat tidak pernah menerima uang tersebut.
12. Bahwa setelah Penggugat mempelajari secara cermat Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021, kedua akta tersebut dibuat pada hari, tanggal, bulan dan tahun yang sama.

Halaman 4 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Bahwa pada saat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II, Penggugat juga pernah menandatangani lembaran halaman kertas kosong, oleh karena itu patut diduga atas alasan tersebutlah lahir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021. Dengan demikian terbukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 tidak benar-benar didasarkan pada jual beli melainkan utang piutang.

13. Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyebutkan :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

14. Bahwa Tergugat I tidak pernah membayar harga pembelian objek sengketa baik secara sebagian maupun secara lunas kepada Penggugat, Tergugat I juga tidak menguasai objek sengketa karena saat ini masih ditempati dan ditinggali oleh Penggugat, oleh karena itu peralihan hak atas objek sengketa dari Penggugat kepada Penggugat haruslah dianggap tidak pernah terjadi.
15. Bahwa Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Apabila memperhatikan Pasal 1321 KUHPerdara, terdapat 3 unsur cacat kehendak yaitu paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) dan Penipuan (bedrog).
16. Bahwa tujuan Tergugat I mengajak Penggugat ke kantor Tergugat II adalah untuk membuat kesepakatan perjanjian utang sesuai Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021, akan tetapi timbulnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 adalah benar-benar diluar kehendak Penggugat karena Penggugat tidak pernah sekalipun mempunyai niat menjual obyek sengketa kepada Tergugat I. Sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 telah terdapat cacat kehendak (Wilsgebreken).

Halaman 5 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



17. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1329 K/Pdt/2001 tanggal 18 Juli 2008 menyatakan : "meskipun pengenaan denda/bunga telah diperjanjikan debitur dan kreditur, dengan kedudukan ekonomi debitur yang lebih lemah dari kreditur maka pengenaan denda tersebut adalah terlalu tinggi dan merupakan penyalahgunaan keadaan." Demikian pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 275 K/Pdt/2004 tanggal 29 Agustus 2005 yang menyatakan : "jual beli yang semula didasari hutang piutang adalah perjanjian semu, dimana pihak penjual dalam posisi lemah dan terdesak sehingga mengandung penyalahgunaan keadaan".
18. Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti apabila pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 dilakukan berdasarkan Itikad Tidak Baik dan tanpa prosedur yang patut dan sah. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 adalah batal demi hukum.
19. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan mendasarkan pada bukti-bukti yang sah dan autentik menurut hukum. Sehingga sangat beralasan kiranya apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo memutuskan dengan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan dan / atau bantahan, banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

II. PETITUM/TUNTUTAN YANG DIMINTA :

Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas, Penggugat mohon agar Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo cq Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili gugatan ini serta selanjutnya memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan Notaris ENDRAWATI. S.H., M.Kn., adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor : 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI, terletak di Desa

Halaman 6 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, seluas ± 154 M², dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
- Sebelah Timur : Tanah hak Abdul Basir;
- Sebelah Selatan : Sisa (tanah M, Saichu);
- Sebelah Barat : Tanah hak Hanifah.

4. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang.
5. Menghukum agar Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
6. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya bantahan dan / atau perlawanan (verzet), banding, kasasi, peninjauan kembali maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU, apabila Pengadilan Negeri Sidoarjo berpendapat lain mohon putusan yang adil dan benar (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan telah menetapkan hari persidangan dan telah memanggil pihak-pihak dalam perkara ini, dimana pada hari sidang yang telah ditentukan, kehadiran pihak-pihak tersebut adalah sebagai berikut:

1. **Penggugat**, telah hadir dan menghadap di persidangan hadir Kuasanya, Ivan Septian Situmeang, S.H., M.H.;
2. **Tergugat I**, telah hadir dan menghadap di persidangan hadir Kuasanya, Samsul Arifin, S.H., M.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Agustus 2023;
3. **Tergugat II**, telah hadir dan menghadap di persidangan hadir Kuasanya, Moch. Firman Adi Prasetyo, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Agustus 2023;
4. **Turut Tergugat**, tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Panggilan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda, tanggal 2 Agustus 2023, yang telah dibacakan di sidang, telah dipanggil dengan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah, sehingga Majelis Hakim menyatakan kalau Turut Tergugat telah dianggap melepaskan

Halaman 7 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



haknya untuk melakukan jawaban ataupun tanggapannya dalam perkara ini;

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 Slamet Setio Utomo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tanggal 19 Juni 2023 tersebut, pihak Tergugat I di persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan telah memberikan jawaban secara tertulis tanggal 31 Oktober 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas dan kabur, khususnya mengenai formulasi dan penguraian dalil posita gugatan / konsistensi gugatan yang tumpang tindih dan saling bertentangan antara dalil satu dengan dalil lainnya yang membuat maksud dan tujuan Penggugat dalam gugatannya menjadi tidak jelas dan kabur, sehingga Tergugat tidak mudah memahami dan mengerti maksud gugatan perbuatan melawan hukum yang disampaikan Penggugat terhadap diri Tergugat. Penggugat sengaja menghilangkan peristiwa hukum dan/atau sengaja tidak menguraikan dengan jelas peristiwa hukum terkait perbuatan perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan Tergugat, terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan ENDRAWATI, S.H., M.Kn/Turut Tergugat Notaris Sidoarjo (selanjutnya disebut PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021). Dimana dalil-dalil posita gugatan Penggugat tidak memuat dan tidak menyampaikan kejadian yang sebenarnya terkait perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang/konsisten, jelas, dan tegas (*duidelijk*).

Halaman 8 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



2. Bahwa dasar dalil gugatan Penggugat tidak jelas, kabur, dan tidak konsiten, mengingat Penggugat dalam gugatannya khususnya pada posita gugatan poin 10 menyatakan "Penggugat merasa tidak pernah menandatangani Perjanjian Jual Beli (PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 atas tanah objek jual beli a quo) di kantor Tergugat II", akan tetapi dalam posita gugatan poin 12 secara jelas Penggugat menyatakan dan mengakui menandatangani Perjanjian Jual Beli (PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 atas tanah objek jual beli a quo) di kantor Tergugat II, dengan menyatakan "bahwa pada saat (Penggugat) menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II", oleh sebab itu jelas gugatan Penggugat menimbulkan kontradiksi, inkonsistensi, dan kebingungan dalam maksud dari gugatan oleh Penggugat yang ambigu, kabur, dan tidak jelas;
3. Bahwa atas hal tersebut di atas, disebutkan dalam bukunya M. YAHYA HARAHAP, S.H., dalam judulnya HUKUM ACARA PERDATA, halaman 57, menegaskan, "Surat Gugatan (dalam membuat posita/Fundamentum Petendi) haruslah menguraikan dan menjelaskan fakta-fakta dan peristiwa hukum, yang kemudian Fundamentum Petendi /posita dapat memenuhi unsur-unsur 1. Dasar hukum (*Rechtelijke Grond*). 2. Dasar Fakta (*Feitelijke Grond*)". Adapun gugatan yang tidak memenuhi unsur tersebut menjadi *Obscuur Libel*;
4. Bahwa Penggugat telah tidak cermat membuat posita gugatan dengan tidak menguraikan secara lengkap kenyataan yang terjadi sesungguhnya dan seakan-akan membuat Penggugat sebagai orang yang tidak tahu menahu dan sebagai korban dengan menyatakan diri tidak pernah menandatangani PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 atas tanah objek jual beli a quo bersama Tergugat I dihadapan dan di kantor Tergugat II, padahal kenyataannya berdasarkan kesepakatan bersama Penggugat dan Tergugat I sama-sama hadir sebagai pihak penjual dan pembeli dan bertandatangan atas PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 dihadapan /di kantor Tergugat II dengan secara resmi disaksikan 2 (dua) orang karyawan Tergugat II yakni RINJANI PUTRI HAYUNING TYAS dan ASTRY WIJI SULISTIYANINGRUM, S.Pd, sebagaimana tercantum dalam akta PPJB a quo. Dengan demikian kontradiksi pengakuan Penggugat dalam penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 a quo di kantor Tergugat II adalah suatu landasan yang tidak berdasar serta

Halaman 9 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



membelokkan fakta yang terjadi sebenarnya. Dengan demikian gugatan Penggugat adalah kabur, tidak jelas, kontradiksi, tidak lengkap atau *obscur libel*;

5. Bahwa untuk itu, Tergugat I mohon agar Majelis menyatakan gugatan yang diajukan Penggugat ialah tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*) karena gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas, tidak lengkap, sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Eksepsi Salah Pihak (*Error In Persona / Gemis Aan Hoedanigheid*)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya terdapat kekeliruan pihak (*Gemis Aan Hoedanigheid*). Dimana Penggugat dalam gugatannya menarik atau menempatkan MOCHAMMAD SAICHU, SS., Msi, sebagai pihak Turut Tergugat, sedangkan fakta hukumnya Turut Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan Para Tergugat terkait objek gugatan Akta PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 atas sebidang tanah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor: 81, Persil 91, Kelas D1 tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI yang terletak di Desa Terungkulon Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo dengan luas ± 154 m2 (selanjutnya disebut tanah objek jual beli/objek sengketa), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Abdul Basir;
- Sebelah Selatan : Sisa (tanah M. Saichu);
- Sebelah Barat : Tanah Hak Hanifah.

2. Bahwa adapun Turut Tergugat sekedar memiliki hubungan hukum dengan Penggugat hanya sebatas terkait dengan perolehan kepemilikan tanah objek jual beli sebelumnya yang dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat (dengan kuasa menjual) dengan Perjanjian Jual Beli Nomor: 58 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Asri Ningtyas Asmoro, S.H., Notaris di Krian Sidoarjo, selanjutnya Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum baik dengan Penggugat dan Para Tergugat terkait penjualan tanah objek jual beli *a quo* oleh Penggugat kepada Tergugat I dengan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di hadapan Tergugat II.



3. Bahwa pada prinsipnya berakhirnya hubungan hukum hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli itu terjadi setelah selesainya penanda-tanganan kesepakatan jual beli, adanya pembayaran dan penyerahan objek jual beli dari penjual kepada pembeli yang sesuai diperjanjikan sehingga objek jual beli tersebut sah menjadi milik Pembeli. Begitu pula antara Penggugat dan Turut Tergugat berakhir hubungan hukum hak dan kewajiban sebagai Pembeli dan Penjual setelah pendatanganan Perjanjian Jual Beli Nomor: 58 tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Asri Ningtyas Asmoro, S.H., Notaris di Krian Sidoarjo, adanya pembayaran, dan penyerahan tanah objek jual beli dari Turut Tergugat kepada Penggugat, sehingga objek tanah jual beli *a quo* menjadi sah milik Penggugat.
4. Bahwa karena tanah objek jual beli *a quo* sudah sah menjadi milik Penggugat sebagaimana dimaksud pada eksepsi angka 3 di atas, maka dengan demikian Penggugat ketika menjual tanah objek jual beli *a quo* kepada Tergugat I dengan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di hadapan Tergugat II ialah Penggugat menjual tanah yang sudah menjadi milik Penggugat sendiri dan tanpa harus persetujuan Turut Tergugat, dengan kata lain Turut Tergugat tidak memiliki hubungan hukum baik dengan Penggugat dan Tergugat dalam jual beli atas objek tanah dengan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di hadapan Tergugat II. Sehingga dengan Penggugat menarik MOCHAMMAD SAICHU, SS., Msi. Sebagai Turut Tergugat, maka menjadikan gugatan Penggugat terkualifikasi Error In Persona yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil yang akibat lebih lanjut gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.
5. Bahwa berdasarkan poin 1, 2, 3, dan 4 eksepsi tersebut di atas, gugatan Penggugat termasuk dalam gugatan salah pihak, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I memohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi secara mutatis *mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini;

Halaman 11 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak atas seluruh dalil-dali yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak atas bagian poin 3, 4, dan 5 dalam posita Penggugat, yang pada intinya menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran dan pelunasan hutang kepada Tergugat I total sebesar Rp. 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah) atas hutang/pinjaman Penggugat kepada Tergugat I pada kurun waktu tahun 2017, 2018, dan 2020. Maka secara tegas Tergugat menolak pengakuan Penggugat yang telah melunasi hutangnya tersebut, karena hal tersebut jelaslah tidak benar adanya.
4. Bahwa yang benar adalah atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, Penggugat telah melakukan beberapa kali peminjaman sejumlah uang kepada Tergugat antara tahun 2017 sampai tahun 2020 dengan bunga 5% tiap bulannya (tujuannya agar pembayaran Penggugat tepat waktu). Atas hutang tersebut Penggugat tidak pernah melakukan pelunasan kepada Tergugat I hanya saja Penggugat pernah beberapa kali melakukan pembayaran cicilan yang jumlahnya sedikit.
5. Bahwa karena Penggugat hanya beberapa kali melakukan pembayaran cicilan hutangnya kepada Tergugat I, maka pada awal tahun 2021 Penggugat melakukan penghitungan atas total hutang Penggugat ditambah bunga 5% sejak tahun 2017, 2018, dan 2020 kemudian dikurangi beberapa kali pembayaran cililan hutang oleh Penggugat kepada Tergugat I, sehingga total kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I menjadi sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah).
6. Bahwa atas sisa total hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) terebut oleh Tergugat I disampaikan kepada Penggugat, kemudian Penggugat menyepakatinya dan tidak mempersoalkannya, sehingga atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tersebut total sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021.
7. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak poin 6 dalam posita gugatan Penggugat, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat telah

Halaman 12 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



melunasi hutangnya kepada Tergugat I, kemudian Penggugat mengaku ditekan dan dipaksa untuk menanda tangani Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021. Bahwa pengakuan Penggugat tersebut merupakan hal yang mengada dan tidak benar. Bahwa karena pada kenyataannya yang pertama adalah Penggugat hanya beberapa kali melakukan pembayaran cicilan hutang dan tidak pernah melakukan pembayaran yang sifatnya pelunasan hutang kepada Tergugat I, sehingga pada awal tahun 2021 ketika dikalkulasi total sisa hutang Penggugat kepada Tergugat I setelah dikurangi pembayaran cicilan Penggugat ialah menjadi sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah), dan hal tersebut telah disetujui/disepakati oleh Penggugat. Kedua, Tergugat I sama sekali tidak pernah melakukan pemaksaan dan penekanan terhadap Penggugat untuk melakukan penanda tanganan pada Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021, hal tersebut terbukti Penggugat dalam posita gugatannya (angka 6) juga tidak menjelaskan secara tegas dan rinci tekanan dan paksaan seperti apa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Bahwa berdasarkan faktanya yang ada Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I atas dasar kesepakatan kedua belah pihak secara suka rela dan sadar serta iktikad baik waktu itu untuk menyelesaikan hutang Penggugat kepada Tergugat I.

8. Bahwa secara logika, sangat tidak mungkin Tergugat I melakukan pemaksaan dan tekanan Terhadap Penggugat untuk melakukan perbuatan menanda tangani Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 terlebih perjanjian tersebut dianggap akan merugikan Penggugat, mengingat Penggugat merupakan seorang laki-laki yang sehat jasmani dan rohani, sudah sangat dewasa (usia 51 tahun), berpendidikan tinggi bergelar sarjana (S.E.), dan bekerja di instansi pemerintahan desa setempat yang pasti sangat paham akan konsekuensi hukum yang akan timbul dari surat perjanjian yang akan ditanda tangani pada waktu itu.
9. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak pada sebagian poin 8 dan 9 dalam posita gugatan Penggugat, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak paham dan bingung karena 6 (enam) bulan setelah penanda-tangan Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 Tergugat I kembali mengajak membuat dan menanda-tangani perjanjian utang piutang secara autentik yakni Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 di hadapan dan di kantor Notaris ENDRAWATI, S.H., M.Kn /

Halaman 13 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Tergugat II, kemudian dalam akta tersebut hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Kemudian Penggugat kembali mendalilkan jika Penggugat dipaksa dan ditekan oleh Tergugat I dalam pembuatan dan penanda tangan akta tersebut. Maka pengakuan Penggugat tersebut tidaklah benar dan hendak Tergugat I luruskan.

10. Bahwa yang sebenarnya adalah berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 yang dibuat dan di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I, disepakati bahwa Penggugat memiliki hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) dengan jatuh tempo pembayaran satu tahun terhitung sejak ditanda tangani perjanjian a quo dengan bunga sebesar 5% per bulannya. akan tetapi kemudian, sebelum jatuh tempo yakni baru berjalan 6 (enam bulan) Penggugat meminta tambahan pinjaman/hutang kepada Tergugat I, maka terjadi kesepakatan penghitungan ulang antara Penggugat dan Tergugat I mengenai hutang Penggugat kepada Tergugat I yakni hutang awal sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) ditambah bunga 5% selama 6 (enam) bulan dan tambahan hutang, sehingga total hutang Penggugat kepada Tergugat I menjadi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo pembayaran satu tahun terhitung sejak ditanda tangani akta tersebut. Kemudian atas hutang Penggugat kepada Tergugat I yang total sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) disepakati dalam perjanjian akta autentik yakni Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat dan ditanda tangani di kantor dan di hadapan Notaris Endarwati, S.H., M.Kn. / Tergugat II. Bahwa dalam pembuatan dan penanda tangan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 sama sekali tidak ada paksaan dan ancaman oleh Tergugat I kepada Penggugat, melainkan atas dasar kesepakatan bersama, secara suka rela dan sadar serta iktikad baik dari pihak Penggugat dan Tergugat I pada waktu itu.
11. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak pada poin 10 dalam posita gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat merasa tidak pernah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II / Notaris ENDRAWATI, S.H., M.Kn. Pengakuan Penggugat tersebut jelas merupakan hal yang tidak benar dan hendak Tergugat I luruskan. Bahwa

Halaman 14 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



sebenarnya yang terjadi adalah pembuatan dan penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II ialah atas dasar kesepakatan antara Tergugat I dan Penggugat dengan secara sukarela, tanpa paksaan, serta iktikad baik kedua belah pihak pada waktu itu untuk menyelesaikan hutang Penggugat kepada Tergugat. Sebelum penanda tangan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 a quo oleh Penggugat dan Tergugat I secara langsung dihadapan dan di kantor Tergugat II, terlebih dahulu Penggugat secara sadar dan sukarela menyerah beberapa dokumen persyaratan pembuatan PPJB kepada Tergugat I, diantaranya adalah:

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) milik Penggugat dan isterinya,
- b. Kartu Keluarga milik Penggugat,
- c. Buku nikah milik Penggugat
- d. Akta Perikatan Ikatan Jual Beli No. 58 tanggal 26 Januari 2016 dan Kuasa No. 59 tanggal 26 Januari 2015 Notaris Asri Ningtyas Asmoro, S.H., Notaris Sidoarjo (Bukti kepemilikan atas tanah objek jual beli oleh Penggugat dari pemilik sebelumnya)
- e. SPPT Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah objek jual beli
- f. Kutipan Letter C Desa (Legalisi Desa Terungkulon) Nomor: 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b H. ASARI, terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, seluas \pm 154 M2.
- g. Dan beberapa dokumen lainnya.

Dengan Penggugat yang secara sadar dan sukarela menyerahkan dokumen-dokumen tersebut di atas kepada Tergugat I sebelum pembuatan dan penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II ialah secara otomatis mematahkan dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat merasa tidak pernah bertandatangan atas PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II, mengingat fakta yang sebenarnya Penggugat memang benar-benar bertandatangan bersama Tergugat I di kantor dan di hadapan Tergugat II dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang karyawan/pegawai Tergugat II yakni RINJANI PUTRI HAYUNING TYAS dan ASTRY WIJI SULISTIYANINGRUM, S.Pd., bahkan sebelum Penggugat dan

Halaman 15 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Tergugat I bertandatangan atas PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 tersebut, Tergugat II membacakan dengan seksama isi PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 didepan Tergugat I dan Penggugat. Kemudian Tergugat II meminta Penggugat dan Tergugat I membaca dengan detail dan seksama atas PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 tersebut. Akan tetapi Penggugat sendiri tidak konsisten dalam gugatannya, karena dalam posita gugatan Penggugat poin 12 justru Penggugat mengakui pernah menandatangani PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II.

12. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak pada sebagian poin 11, 12, 13 dan 14 dalam posita gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa Tergugat mengaku tidak pernah menerima uang pembayaran secara sebagian atau pelunasan atas penjualan tanah objek jual beli milik Penggugat dari Tergugat I sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam akta PPJB Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 tersebut. Pengakuan Penggugat tersebut jelas merupakan hal yang tidak benar dan hendak Tergugat I luruskan. Bahwa pembuatan dan penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor Tergugat II ialah tidak terlepas dari kesepakatan penyelesaian hutang antara Penggugat dan Tergugat.
13. Bahwa berawal dari kesepakatan penyelesaian hutang Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan ENDRAWATI, S.H., M.Kn / Tergugat II. dimana dalam akta kesepakatan tersebut dispekatii jatuh tempo pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I ialah satu tahun terhitung sejak penandatanganan akta kesepakatan a quo (sampai tanggal 10 Agustus 2022) dengan bunga 5% per bulannya. Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021, untuk memastikan komitmen Penggugat dalam membayar hutangnya kepada Tergugat sesuai yang diperjanjikan, maka Tergugat I meminta kepada Penggugat agar tanah milik Penggugat yang dijadikan jaminan hutang kepada Tergugat I (berupa tanah milik Penggugat dengan Kutipan Letter C Desa Nomor: 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b H. ASARI, terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian,

Halaman 16 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Kabupaten Sidoarjo, seluas \pm 154 M2) agar dibuatkan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) bersamaan dengan akta perjanjian penyelesaian hutang, dengan catatan PPJB atas tanah objek jual beli tersebut ialah dapat dilaksanakan ketika Penggugat benar-benar telah melewati jatuh tempo tidak membayar hutang berikut bunganya kepada Tergugat I, akan tetapi sebaliknya jika Penggugat telah membayar hutang berikut bunganya masih dalam tempo yang disepakati maka PPJB tersebut tidak bisa dilaksanakan oleh Tergugat I dan akan dibatalkan/dicabut secara bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat I pada notaris yang membuatnya/Tergugat II.

14. Bahwa Penggugat menyetujui atas usulan dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana terurai dalam jawaban Tergugat I pada poin 13 tersebut di atas, sehingga atas dasar kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat tersebut, maka pada tanggal 10 Agustus 2021 tersebut dibuat dan ditandatangani Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 dan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 oleh Penggugat dan Tergugat di kantor dan di hadapan Notaris Endarwati, S.H., M.Kn. dengan kesepakatan jika Penggugat tidak membayar hutangnya (sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta) berikut bunganya 5% per bulannya) melewati jatuh tempo sebagaimana yang disepakati dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 maka PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 tersebut, maka PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 dinyatakan berlaku dan dapat dilaksanakan oleh Tergugat I, sebaliknya jika Penggugat telah membayar/melunasi hutangnya tersebut kepada Tergugat I tidak melewati jatuh tempo yang ditentukan, maka PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 tidak dapat dilaksanakan dan secara bersama-sama akan dicabut oleh Penggugat dan Tergugat I pada Notaris ENDRAWATI, S.H., M.Kn / Tergugat II.
15. Bahwa adapun harga jual beli atas tanah objek jual beli milik Penggugat dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 disepakati oleh Tergugat I dan Penggugat sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) ialah nilai tersebut sama dengan jumlah total kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I ketika telah jatuh tempo dalam satu tahun yakni hutang pokok Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) ditambah bunga 5% per bulannya dalam



satu tahun total menjadi Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah).

16. Bahwa setelah satu tahun (jatuh tempo) pasca penandatanganan maka PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 dan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 faktanya Penggugat tidak kunjung melakukan pembayaran hutang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) berikut bunganya 5% perbulannya kepada Tergugat bahkan sampai saat ini. Karena berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat bahwa jika Penggugat tidak melakukan hutangnya Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) berikut bunganya 5% perbulannya kepada Tergugat melewati jatuh tempo, maka Tergugat I dapat melaksanakan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021. Oleh sebab karena Penggugat telah melewati jatuh tempo bahkan sudah sampai saat ini tidak membayar hutang berikut bunganya kepada Tergugat I, maka pada tanggal 29 Mei 2023 Tergugat I bermaksud melaksanakan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 dengan berkirim surat kepada Kepala Desa Terungkulon dengan mengajukan permohonan bantuan mediasi pengosongan dan penyerahan rumah (tanah objek jual beli).
17. Bahwa berdasarkan uraian jawaban Tergugat I pada angka 12 sampai 16 di atas, jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah milik Penggugat dengan Kutipan Letter C Desa Nomor: 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b H. ASARI, terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, seluas \pm 154 M2 yang dituangkan dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di hadapan Tergugat II ialah murni berdasarkan kesepakatan jual beli dan Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat I dengan cara dibayar menggunakan total piutang atau tagihan Tergugat I sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat. Selanjutnya berdasarkan Pasal 2 PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 dinyatakan bahwa "akta ini (PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021) berlaku juga sebagai kwitansi yang sah" atas pembayaran pembelian tanah objek jual beli oleh Tergugat I kepada Penggugat. Dengan demikian jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 ialah sah menurut hukum. Oleh

Halaman 18 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



karenanya posita gugatan Penggugat poin 11, 12, 13 dan 14 tidaklah berdasar dan patut dikesampingkan.

18. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak poin 15, 16, 17, dan 18 dalam posita gugatan Penggugat, yang pada intinya Penggugat menyatakan bahwa pembuatan dan penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 oleh Tergugat I dan Penggugat ialah terdapat cacat kehendak (paksaan, kehilafan dan penipuan), iktikad tidak baik, dan cacat prosedur sehingga batal demi hukum. Jelas Tergugat I menolak dalil gugatan penggugat tersebut, berdasarkan uraian jawaban Tergugat I poin 12, 13, 14, 15, 16 dan poin sebelumnya di atas, jelas bahwa pembuatan dan penandatanganan PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 oleh Tergugat I dan Penggugat ialah telah sah secara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian serta tidak menyalahi Pasal 1321 KUHPerdara. Maka dengan demikian posita gugatan Penggugat 15 sampai 18 tidaklah berdasar dan patut dikesampingkan,

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam jawaban konvensi tersebut di atas merupakan bagian tidak terpisahkan dalam gugatan rekonsensi ini;
2. Bahwa Tergugat I selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonsensi dan Penggugat adalah Tergugat Rekonsensi
3. Bahwa Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1372 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan tuntutan perdata terkait pemulihan kehormatan nama baik serta ganti rugi atas penghinaan Tergugat Rekonsensi terkait dalil dan pernyataan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konkurs dalam gugatan konvensi yang menyatakan Penggugat Rekonsensi melakukan tekanan, ancaman, dan tipu muslihat terhadap Tergugat Rekonsensi dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 03 tanggal 10 Agustus 2021 maka PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 di kantor dan di hadapan Tergugat II. Hal tersebut menegaskan bahwa Tergugat Rekonsensi telah mencemari nama Penggugat Rekonsensi sebagai kodrat pribadi, kepala keluarga, dan purnawirawan TNI.

Halaman 19 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



4. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonsensi di atas, Penggugat Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk secara adil memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi yang timbul dari gugatan (PMH) Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, kepada Penggugat Rekonsensi sebagai pribadi, kepala keluarga, dan purnawirawan TNI, dengan kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp 888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
- a. Sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonsensi sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sebagaimana harga jual beli tanah objek jual beli dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 yang hingga saat ini objek tersebut belum diserahkan kepada Penggugat Rekonsensi;
 - b. Biaya fee kuasa hukum yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonsensi dalam mengguganakan jasa hukum yang diakibatkan gugatan (PMH) Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi terhadap Penggugat rekonsensi sebagai Tergugat I. Dalam perkara gugatan ini, Penggugat Rekonsensi menunjuk kuasa pada kantor hukum "ASA & PARTNERS Advokate And Legal Consultant" yang beralamat Jl. Kencana VI No. 1, Pagesangan Regency, Pagesangan, Jambangan, Surabaya Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 025/ASA-P.SKK/VIII/2023 tertanggal 08 Agustus 2023 dengan kesepakatan honor / fee lawyer sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang dikeluarkan Penggugat Rekonsensi kepada kuasa hukumnya.
 - c. Ganti rugi tercemarnya nama pribadi Penggugat Rekonsensi sebagai pribadi, purnawirawan TNI, dan sebagai kepala keluarga atas gugatan Tergugat Rekonsensi yang informasinya tersebar luas dilingkungan keluarga dan lingkungan sosial Penggugat Rekonsensi diperkirakan tidak kurang dari nilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
5. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi menjadi tidak sia-sia dan untuk menjamin terbayarnya kewajiban, hutang-hutang dan/atau ganti rugi materiil dan immateriil yang diminta oleh Penggugat Rekonsensi dalam gugatan rekonsensi di atas, maka Penggugat

Halaman 20 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda objek jual-beli tanah dan bangunan yang tertuang dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 yang dikuasai Penggugat dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor: 81, Persil 91, Kelas D1 tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI yang terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo dengan luas $\pm 154 \text{ m}^2$, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Abdul Basir;
- Sebelah Selatan : Sisa (tanah M. Saichu;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Hanifah.

6. Bahwa untuk menjamin hal tersebut di atas, Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut dinyatakan sah dan berharga.
7. Bahwa gugatan/tuntutan Penggugat Rekonpensi ini adalah berdasarkan bukti-bukti yang menurut hukum memungkinkan agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voer Baar Bij Voorraad*) walaupun diajukan perlawanan Banding maupun Kasasi;

Berdasarkan dalil-dali yang termaktub dalam eksepsi, jawaban, dan rekonpensi, maka dengan segala hormat kami selaku kuasa hukum Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER

Dalam EKSEPSI

1. Menyatakan Ekepsi Tergugat I Cukup beralasan dan dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvtvan kelijk Verklaard*);

Dalam POKOK PERKARA

1. Menerima segala dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat I;

Halaman 21 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvan kelijke Verklaard*);

Dalam REKONPENSASI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekompensi telah melakukan perbuatan melawan hukum mencemarkan nama baik Penggugat Rekompensi;
3. Menetapkan mengharuskan Tergugat Rekompensi untuk melakukan ganti rugi kepada Penggugat Rekompensi berupa materiil dan immateriil sebesar Rp 888.000.000,- (delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah), dengan rincian yakni:
 - a. Sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekompensi sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sebagaimana harga jual beli tanah objek jual beli dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 yang hingga saat ini objek tersebut belum diserahkan kepada Penggugat Rekompensi;
 - b. Biaya / fee kuasa hukum yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekompensi dalam perkara gugatan ini sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - c. Ganti rugi tercemarnya nama pribadi Penggugat Rekompensi sebagai pribadi, purnawirawan TNI, dan sebagai kepala keluarga atas gugatan Tergugat Rekompensi yang informasinya tersebar luas dilingkungan keluarga dan lingkungan sosial Penggugat Rekompensi diperkirakan tidak kurang dari nilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
4. Menyatakan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta benda objek jual-beli tanah dan bangunan yang tertuang dalam PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 yang dikuasai Penggugat dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor: 81, Persil 91, Kelas D1 tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI yang terletak di Desa Terungkulon Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo dengan luas \pm 154 m², dengan batas-batas:

Halaman 22 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Abdul Basir;
 - Sebelah Selatan : Sisa (tanah M. Saichu;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Hanifah.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dilakukan oleh juru sita Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tanggal 19 Juni 2023 tersebut, pihak Tergugat I di persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan telah memberikan jawaban secara tertulis tanggal 02 November 2023 sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali dalil-dalil yang kebenarannya dapat terbukti di dalam persidangan ini.
2. Bahwa mohon dicatat antara Penggugat dan Tergugat I memang telah terjadi kesepakatan sebagaimana termuat pada :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021.
 - b. Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021
3. Bahwa Akta-akta tersebut diatas ditandatangani sendiri oleh Penggugat dan Tergugat I pada hari Jumat tanggal 10 Agustus 2021, bertempat di Kantor Tergugat II.
4. Bahwa sebelum Penggugat dan Tergugat I menandatangani akta-akta sebagaimana dimaksud dalam poin 2 diatas, Tergugat II telah membacakan akta yang akan ditandatangani oleh Para Pihak. Kemudian selama dikantor Tergugat II, antara Penggugat dan Tergugat I tidak melakukan transaksi uang tunai atau pembayaran-pembayaran.
5. Bahwa oleh karena TERGUGAT II bertindak dalam kapasitasnya sebagai Notaris, maka manakala terjadi perbuatan yang dianggap merugikan oleh Penggugat, cukup ditujukan kepada Tergugat I sendiri. Sehingga tindakan

Halaman 23 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Penggugat menarik Tergugat II dalam perkara ini, merupakan perbuatan yang tidak tepat.

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana terurai di atas, TERGUGAT II mohon agar Yth., Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar berbunyi :

- a. Mohon Putusan seadil-adilnya;
- b. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban pihak Tergugat I dan Tergugat II, tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik Penggugat tanggal 09 November 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan, selanjutnya Terhadap replik Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II, masing-masing telah menanggapi dalam duplik tanggal 16 November 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat ternyata tidak terdapat eksepsi atau tangkisan yang berkaitan dengan kewenangan mutlak (*kompetensi absolut*) Pengadilan, oleh karenanya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya maupun dalil jawabannya, di persidangan masing-masing pihak telah mengajukan bukti, berupa surat-surat dan saksi ,dengan perician sebagai berikut :

I. Pembuktian pihak Penggugat:

A. Surat-surat:

1. Foto copy Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021, foto copy dari foto copy, diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan Notaris ENDRAWATI. S.H., M.Kn., bukti sesuai dengan asli diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan Notaris ENDRAWATI. S.H., M.Kn., foto copy dari foto copy, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 58, tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Asri Ningtyas Asmoro, S.H., foto copy dari foto copy, diberi tanda P-4;

Halaman 24 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



5. Foto copy Permohonan Bantuan Mediasi Pengosongan dan Penyerahan Rumah, Foto copy dari foto copy, diberi tanda P-5;

Setelah fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-3, P-4 dan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembanding dari surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

B. Saksi-saksi dari Penggugat:

1. Bahrul Mu'minin;
2. Syaiful Amin;

Di persidangan saksi-saksi dari pihak Penggugat tersebut telah memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahrul Mu'minin,

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2011;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada awalnya Penggugat pernah berhutang ke Pak Burus (Tergugat I) tahun 2017, hutangnya 20 juta, mondar mandir ngeluh ke saksi untuk pinjam uang, sekali dua kali tidak saksi hiraukan, ketiga kali baru saksi tanya buat apa, katanya buat bayar hutang, kemudian saksi kasih pinjam 10 juta;
- Bahwa saksi waktu itu sebagai teman merasa kasihan kepada Penggugat dan saksi sempat bilang saksi ada uang nanti kalau sudah dapat uangnya Penggugat bayar biar tidak kepikiran terus, kemudian tahun 2020 pinjam lagi 20 juta, tiba-tiba saksi dengar/mengetahui ada urusannya dengan tanah ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi soal keterkaitan hutang dengan tanah saksi sempat tanyakan ke Penggugat apakah tanah itu dijamin, dan Pak Kusen (Penggugat) mengatakan kalau Tanah kosong itu dijamin ke Pak Burus (Tergugat I);
- Bahwa benar saksi waktu itu menolong Pak Kusen (Penggugat) karena punya hutang kepada Pak Burus (Tergugat I) dikarenakan untuk beternak

Halaman 25 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



- bebek tapi apakah Penggugat punya utang kepada selain Pak Burus (Tergugat I) saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi hutang Pak Kusen (Penggugat) kepada Pak Burus (Tergugat I) Rp 20 (duapuluh) juta, kalau menurut logika saksi sudah lunas tapi senyatanya saksi tidak tahu, sedangkan saksi kepada Pak Kusen (Penggugat) total meminjam uang sebesar Rp 30 (tigapuluh) juta dan itupun belum dikembalikan;
 - Bahwa sepengetahuan saksi harga bebek pada waktu itu hancur, yaitu antara 10 ribu rupiah sampai 15 ribu rupiah;
 - Bahwa sepengetahuan saksi berkaitan dengan penjualan tanah Penggugat yang dijaminan kepada Pak Burus (Tergugat I), Penggugat pernah cerita ke saksi kalau didatangkan notaris, seingat saksi kurang lebih di tahun 2020, dengan maksud untuk membacakan utang piutang dan Pak Kusen (Penggugat) pernah sekali kirim rekamannya, tapi tidak bisa saksi dengarkan karena waktu itu hp milik saksi lemot lalu Pak Kusen (Penggugat) datang ke rumah saksi untuk mendengarkan rekaman sebanyak satu kali, yaitu suara notaris melalui hp Pak Kusen (Penggugat) namun tidak sampai selesai karena saksi yang memintanya dan Penggugat juga menceritakan hal tersebut, yaitu bahwa urusan ke notaris itu untuk masalah utang piutang tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi isi rekaman itu membahas tentang utang piutang dan yang dijaminan Pak Kusen (Penggugat) kepada Pak Burus (Tergugat I) adalah tanah kosong yang setahu saksi letak lokasinya di Dusun Krasak RT. dan RW.nya saksi tidak tahu, dan setahu saksi letaknya belakang rumah Pak Saiful dan saksi pernah ke rumah Pak Kusen (Penggugat) antara tahun 2010 sampai 2011 dan untuk sekarang ini sama sekali tidak pernah;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah itu sekarang dan setahu saksi masih Pak Kusen (Penggugat) dan saksi sendiri belum pernah ke rumah Pak Kusen (Penggugat) cuma tahu dimana letak rumah Pak Burus (Penggugat);
 - Bahwa sepengetahuan saksi soal bukti kesepakatan bersama pada tanggal 10 Agustus pernah diceritakan oleh Penggugat, tapi saya tidak pernah lihat secara fisik bukti kesepakatan itu;
 - Bahwa sepengetahuan saksi kalau Pak Burus (Tergugat I) menagih utang kepada Pak Kusen (Penggugat) melalui WA dan saksi tidak mengetahui

Halaman 26 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



- secara pasti berapa jumlah utang Pak Kusen (Penggugat) kepada Pak Burus (Tergugat I) untuk saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari cerita Pak Kusen (Penggugat) kepada saksi, dalam utang piutang ini, yang berutang adalah Pak Kusen (Penggugat) kepada Pak Burus (Tergugat I) dan isterinya yang bernama Ida Listiana;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, saksi tidak pernah melihat langsung transaksi utang piutang antara Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I), yaitu saat penerimaan uang saksi tidak tahu dan saksi tahunya ada utang piutang itu pada saat Penggugat mengeluh kepada saksi;
 - Bahwa saksi tidak pernah tahu berapa pastinya utang Pak Kusen (Penggugat) kepada Pak Burus (Tergugat I), setahu saksi awalnya Rp 20 (duapuluh) juta;
 - Bahwa saksi pernah melihat fotokopi dari surat atau dokumen dari obyek yang dijaminakan namun saksi tidak tahu mengenai adanya surat perjanjian antara Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I);

2. **Syaiful Amin,**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa saksi adalah teman sekantor dari Pak Kusen (Penggugat) dan saksi sebagai Kasun (Kepala Dusun);
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang utang piutang antara Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I) namun saksi mngetahui rumah Pak Kusen (Penggugat) ada di Krasak;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang terletak di belakang rumah Pak Kusen (Penggugat), yaitu berupa tanah kosong;
- Bahwa sepengetahuan saksi, awalnya saksi tidak mendengar kalau ada permohonan pengosongan atas tanah milik Pak Kusen (Penggugat), akan tetapi setelah Pak Burus (Tergugat I) mengajukan hal tersebut akhirnya Pak Kusen (Penggugat) meminta bantuan ke desa untuk melakukan mediasi;

Halaman 27 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



- Bahwa saksi atas surat bukti P-5, yaitu berupa surat Permohonan Bantuan Mediasi Pengosongan dan Penyerahan Rumah, yang diajukan oleh kuasa Penggugat melalui Majelis Hakim, menyatakan tidak membacanya, saksi tahunya hanya untuk mengosongkan saja dan saksi mengetahui kalau memang pernah ada mediasi antara antara Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I) dan yang hadir dalam mediasi masalah pengosongan rumah tersebut adalah Pak Lurah H. Subiyatno, Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi yang meminta rumah untuk dikosongkan adalah Pak Burus (Tergugat I) dan pada waktu itu tanggapan dari Pak Kusen (Penggugat) adalah tidak mau mengosongkan rumah namun alasannya kenapa tidak mau mengosongkan rumah tersebut, saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi saksi tidak pernah mendengar Pak Kusen (Penggugat) menjual rumahnya kepada orang lain dan setahu saksi rumah sengketa itu adalah kepunyaan dari Pak Kusen (Penggugat);
- Bahwa sepengetahuan saksi yang dibutuhkan ada orang yang mau menjual tanah dengan bukti kepemilikan petok, yaitu seperti jual beli biasanya setelah ada kesepakatan antara pihak satu dan pihak dua lalu dibikinkan perjanjian jual beli, tandatangan saksi, baru terima uangnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi untuk surat yang diajukan ke desa, sebelum kenotaris, biasanya dimintai KTP, lalu dibuatkan surat kesepakatan jual belinya dan biasanya Pak Lurah yang mengeluarkan untuk melengkapi persyaratan ke notaris;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau tidak pernah meminta surat itu ke desa, tapi ada kejadian peralihan itu seperti di bawah tangan, pasti desa lepas tangan karena tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tanah Pak Kusen di buku desa sudah berganti kepemilikan atau belum, karena itu urusan dari sekretaris desa;
- Bahwa sepengetahuan saksi secara administrasi untuk penggantian nama dilakukan sesudah ada surat jual beli;
- Bahwa saksi atas surat bukti T1-7, yaitu berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas objek sengketa yang diajukan oleh kuasa Tergugat I melalui Majelis Hakim, menyatakan tidak tahu dan saksi juga tidak mengetahui perjanjian antara Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I)

Halaman 28 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



Terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

II. Pembuktian pihak Tergugat I:

A. Surat-surat:

1. Foto copy Akta Notaril "Kuasa Menjual" Nomor: 59, Tanggal 26 Januari 2015. dari Nyonya Janda CHURIANAH kepada MOCHAMAD SAICHU untuk menjual objek sengketa kepada Penggugat, sesuai dengan asli diberi tanda T1-1;
2. Foto copy Akta Notaril "Perjanjian Ikatan Jual Beli" (atas objek sengketa) Nomor: 58, Tanggal 26 Januari 2015. MOCHAMAD SAICHU sebagai Penjual dan MOC. CHUSEN ABROR, S.E. sebagai Pembeli (dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa), sesuai dengan asli diberi tanda T1-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama MOC. CHUSEN ABROR, S.E. /Penggugat, copy dari copy diberi tanda T1-3;
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama IDA LISTIANA /isteri Penggugat, copy dari copy diberi tanda T1-4;
5. Foto copy Kartu Keluarga (KK) atas milik Penggugat dengan kepala keluarga atas nama Penggugat, copy dari copy diberi tanda T1-5;
6. Foto copy Buku Nikah atas nama Pasangan suami isteri MOC. CHUSEN ABROR, S.E. /Penggugat dan IDA LISTIANA/isteri, copy dari copy, diberi tanda T1-6;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas objek sengketa, sesuai dengan asli diberi tanda T1-7;
8. Foto copy Kutipan Letter C Desa atas objek sengketa (Nomor: 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b H. ASARI, terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, seluas \pm 154 M2) yang sudah dilegalisir Desa, copy dari copy legalisir diberi tanda T1-8;
9. Foto copy Akta Notaril "Kesepakatan Bersama" Nomor: 03, Tanggal 10 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat I, sesuai dengan asli diberi tanda T1-9;

Halaman 29 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



10. Foto copy Akta Notaril "Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa" Nomor: 06, Tanggal 10 Agustus 2021 antara Penggugat dan Tergugat I, sesuai dengan asli diberi tanda T1-10;
11. Foto copy Surat Permohonan Bantuan Mediasi Pengosongan dan Penyerahan Rumah Kepada Kepala Desa Terungkulon tertanggal 29 Mei 2023, sesuai dengan asli diberi tanda T1-11;
12. Foto copy Tanda Terima Surat Permohonan Bantuan Mediasi Pengosongan dan Penyerahan Rumah tertanggal 29 Mei 2023, sesuai dengan asli diberi tanda T1-12;
13. Foto Copy Berita Acara Mediasi tertanggal 05 Juni 2023, sesuai dengan asli diberi tanda T1-13;
14. Foto copy Print out tagihan PBB, sesuai dengan asli diberi tanda T1-14;
15. Foto copy E-SPPT, sesuai dengan asli diberi tanda T1-15;
16. Foto copy SSPD, sesuai dengan asli diberi tanda T1-16;
17. Foto copy Permohonan Pembuatan Sertifikat Tanah, sesuai dengan asli diberi tanda T1-17;
18. Foto copy Tanda Terima sesuai dengan asli diberi tanda T1-18;
19. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1224, foto copy dari foto copy diberi tanda T1-19;

Setelah fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T1-3, T1-4, T1-5, T1-6, T1-8 dan T1-19 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan pembanding dari surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I;

B. Saksi dari Tergugat I:

1. Kanjawi, di persidangan saksi telah memberikan keterangan di bawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, dan tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja;
 - Bahwa saksi mengenal Penggugat sudah lama sedangkan dengan Pak Burus (Tergugat I) sudah 25 tahun namun terhadap keduanya sekedar kenal saja;

Halaman 30 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



- Bahwa benar yang mengenalkan antara Pak Kusen (Penggugat) dengan Pak Burus (Tergugat I) adalah saksi sendiri dan yang menjadi perantara Pak Kusen (Penggugat) meminjam uang kepada Pak Burus (tergugat I) adalah saksi juga;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Kusen (Penggugat) meminjam uang kepada Pak Burus (tergugat I) awalnya tahun 201, meminjam uang sebesar 27 juta untuk bisnis bebek, sampai 2020, lalu pada tahun 2021 Pak Burus datang ke rumah saksi, karena Pak Kusen tidak bisa melunasi utangnya, maka saksi disuruh mengumpulkan Pak Kusen dengan istrinya, dan itu terjadi pada bulan Februari 2021;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang punya inisiatif untuk berkumpul dan bertemu adalah Pak Burus (Tergugat I) dan tempat bertemunya di rumah Pak Kusen pada bulan Februari 2021;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Kusen (Penggugat) minta dipertemukan dengan Pak Burus (Tergugat I) terkait dengan Pak Burus belum bisa melunasi utangnya terhadap Pak Burus (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah pertemuan yang pertama tersebut ada pertemuan selanjutnya, yaitu karena Pak Kusen belum bisa melunasi hutangnya jadi Pak Burus minta diadakan pertemuan lagi, jadi saya pertemukan lagi Pak Burus dengan istrinya dan Pak Kusen dengan istrinya di rumah Pak Kusen, akhirnya terjadi kesepakatan, untuk mengadakan kesepakatan di notaris;
- Bahwa sepengetahuan saksi sewaktu pertemuan yang kedua, ada kesepakatannya sebelum ke notaris, yaitu Pak Kusen diminta melunasi hutangnya oleh Pak Burus, akhirnya disepakati mereka berdua dan kemudian Pak Burus memberi saksi kabar 2 minggu berikutnya, kalau Pak Burus dan Pak Kusen sudah membuat kesepakatan di notaris, ada akta jual beli dengan waktu satu tahun;
- Bahwa sepengetahuan saksi sewaktu di notaris sudah dibuatkan akte jual beli terkait utang dan dalam utang piutang itu ada jaminannya, yaitu saurat tanah dan saksi tahu hal tersebut karena pada waktu penyerahan itu saksi juga tahu dan sebelum pertemuan yang pertama itu sudah ada penyerahan surat tanah itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi kenapa sampai dibuat PPJB tersebut saksi diberitahu oleh Pak Burus kalau Pak Kusen diberi waktu satu tahun untuk melunasi hutangnya, kalau jangka waktu satu tahun tidak bisa melunasinya maka itu terjadi PPJB;

Halaman 31 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



- Bahwa sepengetahuan saksi soal salinan PPJB tersebut, Pak Burus sempat ke rumah saksi dan menunjukkan surat PPJB tersebut dan berkata "Ini nunggu satu tahun, kalau satu tahun tidak bisa melunasi, yang ini terjadi jual beli" dan surat jual beli itu, oleh Pak Burus ditunjukkan kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi dari Pak Burus (Tergugat I) sebelum munculnya PPJB, Pak Burus cerita kalau obyek tanah yang ada di dalam PPJB mau diganti dengan tanah yang ada di Sugihwaras namun tidak jadi;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang pertama kali minta dikenalkan adalah Pak Kusen yang waktu itu mencari modal untuk beternak bebek dan setahu saksi sejak dulu Pak Kusen memang beternak bebek dan saksi memperkenalkan Pak Kusen (Penggugat) kepada Pak Burus (Tergugat I) karena saksi memang kenal dan saksi juga tahu kalau Pak Burus (Tergugat I) memang punya modal dan sebelumnya saksi tidak pernah menjembatani untuk orang lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi awal kesepakatan antara Pak Kusen (Penggugat) dan Pak Burus (Tergugat I) untuk pinjam meminjam uang Rp 27 (duapuluh tujuh) juta pada tahun 2017 dan waktu itu ketemu di rumah Pak Burus (Tergugat I) dengan isterinya Pak Kusen (Penggugat) dan waktu itu diberikan oleh Pak Burus secara kontan;
- Bahwa sepengetahuan saksi apakah selanjutnya ada utang lagi dari Pak Kusen (Penggugat) ke Pak Burus (Tergugat I) saksi tidak mengikuti lagi, namun Pak Burus (Tergugat I) pernah cerita dan menegur saksi karena hasil keuntungan dari peminjaman uang belum dikasih oleh Pak Kusen (Penggugat) ke Pak Burus (Tergugat I);
- Bahwa sepengetahuan saksi memang sebelumnya ada perjanjian bagi hasil, yaitu Pak Burus diberi keuntungan atau bagi hasil senilai 5 persen setelah meminjami uang itu, namun sepengetahuan saksi tahun 2021 Pak Kusen ngomong ke saksi kalau dirinya bangkrut dan saksi tidak tahu apa penyebabnya dan sebelum bangkrut tersebut apakah sudah ada cicilan pinjaman dari Pak Kusen (Penggugat) ke Pak Burus (Tergugat I) saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi kemudian Pak Burus (Tergugat I) minta tolong kepada saksi karena Pak Burus tidak bisa menghubungi Pak Kusen, akhirnya minta tolong saksi untuk dipertemukan dengan Pak Kusen, karena tidak ada pembayaran dan saksi juga ikut pertemuannya, dan ada kesepakatan untuk ke notaris, tapi saksi tidak ikut di notaris

Halaman 32 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



kemudian saksi hanya diberitahu sudah ada PPJB oleh Pak Burus yang isinya adalah tentang jual beli tanah atas tanah itu dijamin dalam waktu satu tahun kalau pinjamannya bisa lunas dalam 1 tahun maka PPJBnya batal demi hukum namun tanah yang menjadi jaminan itu tanah yang mana saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa sepengetahuan saksi Pak Burus (Tergugat I) sepulang dari notaris pernah menunjukkan surat kesepakatan jual beli yang berjangka 1 tahun untuk surat piutang belum pernah;
- Bahwa sepengetahuan saksi atas surat bukti P-1, yaitu Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021, dan surat bukti P-4, yaitu copy Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 58, tanggal 26 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Asri Ningtyas Asmoro, S.H., saksi pernah melihatnya sedangkan untuk bukti surat P-3, yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 dibuat di hadapan Notaris ENDRAWATI. S.H., M.Kn., saksi pernah melihatnya namun hanya bagian depan saja tidak untuk seluruhnya sedangkan untuk bukti surat P-2, yaitu Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021 dibuat di hadapan Notaris ENDRAWATI. S.H., M.Kn. saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi hubungan antara Pak Kusen (Penggugat) sebagai peternak bebek dengan Pak Burus, yaitu karena Pak Kusen butuh uang dan Pak Burus punya uang jadinya Pak Burus kasih modal Pak Kusen tapi belum dikembalikan dan setahu saksi itu adalah perjanjian biasa saja;

Terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

III. Pembuktian pihak Tergugat II:

A. Surat-surat:

1. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.06 tertanggal 10 Agustus 2021, Sesuai dengan asli diberi tanda T2-1;
2. Foto copy Akta Kesepakatan Bersama No. 3 tertanggal 10 Agustus 2021, Sesuai dengan asli diberi tanda T2-2;

Setelah fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat kemudian fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini,

Halaman 33 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



sedangkan pembeding dari surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk kepastian dan kejelasan tanah obyek sengketa, pada hari Jum'at, tanggal 05 Januari 2023, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) bertempat di lokasi tanah obyek sengketa, yakni berupa tanah seluas + 154 M2 yang terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur berdasarkan Kutipan Letter C Nomor 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAKIYAH b. H. ASARI dan lokasi tanah obyek sengketa tersebut dalam penguasaan Penggugat, yang mana hasil dari pemeriksaan termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara yang terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Para Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi melainkan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini haruslah dipandang sebagai sudah termasuk dalam duduknya perkara ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

I. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat I telah mengajukan atau memohon putusan amar yang dalam eksepsinya, pada intinya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Halaman 34 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



1. Eksepsi gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam menyusun suatu gugatan haruslah jelas siapa-siapa yang ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara harus jelas, jelas dalam pengertian kedudukannya sebagai Tergugat atau sebagai turut tergugat, selain itu juga jelas hubungan hukum dengan Penggugat, dan pada akhirnya apa yang dituntut oleh Penggugat pada Tergugat maupun Turut Tergugat sesuai dengan kedudukannya masing-masing;

2. Eksepsi gugatan salah pihak (*error in persona / gemis aan hoedanigheid*):

Menimbang, bahwa bentuk atau jenis eksepsi *error in persona* yang dapat diajukan terdiri atas a) *eksepsi diskualifikasi* atau *gemis aanhoedanigheid* dimana Penggugat bukan orang yang berhak, b) keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat, dan c) *exceptio plurium litis consortium* dimana orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap;

Menimbang, bahwa dari uraian eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I maka *eksepsi error in persona* yang diajukan adalah mengenai *eksepsi diskualifikasi* atau *gemis aanhoedanigheid* dimana Penggugat bukan orang yang berhak, dimana Penggugat dalam gugatannya menarik atau menempatkan MOCHAMMAD SAICHU, SS., Msi, sebagai pihak Turut Tergugat, sedangkan fakta hukumnya Turut Tergugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat dan Para Tergugat terkait objek gugatan Akta PPJB dan Kuasa Nomor: 06 tanggal 10 Agustus 2021 atas sebidang tanah milik Penggugat dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor: 81, Persil 91, Kelas D1 tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI yang terletak di Desa Terungkulon Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo dengan luas \pm 154 m2 (selanjutnya disebut tanah objek jual beli/objek sengketa), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
- Sebelah Timur : Tanah Hak Abdul Basir;
- Sebelah Selatan : Sisa (tanah M. Saichu;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Hanifah.

Menimbang, bahwa salah satu kaedah hukum acara perdata dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang penentuan pihak dalam gugatan menyatakan bahwa jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan, dimana Penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya

Halaman 35 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor: 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



(Putusan Mahkamah Agung RI No. 305K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI tanggal 11 April 1997 No. 3909 K/Pdt/1994 Jo. Putusan MARI tanggal 29 Juli 1997 No. 507 K/Pdt/1996);

Menimbang, bahwa secara praktis penentuan siapa yang digugat pada prinsipnya diserahkan kepada Penggugat, namun demikian harus selalu dikaitkan dengan penyelesaian perkara sampai tahap eksekusinya, jangan sampai suatu perkara tidak dapat dieksekusi karena terdapat pihak yang tidak digugat. Sehingga pihak yang harus digugat, adalah pihak yang tidak hanya memiliki kepentingan dan hubungan hukum saja akan tetapi juga adalah pihak yang kepada siapa eksekusi nantinya harus dijalankan; Menimbang, bahwa oleh karena proses pembuktian suatu peristiwa hukum atau dalil yang dikemukakan oleh para pihak dari suatu perkara gugatan perdata sebagaimana dimaksud dalam uraian pertimbangan di atas, dimana proses *a quo* berada dalam tahapan pembuktian oleh para pihak dan proses *a quo* sudah memasuki pemeriksaan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi *a quo* sebagaimana tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai dalil eksepsi *a quo* bukanlah materi atau alasan yang diatur dalam ketentuan hukum acara perdata yang berlaku (*HIR*. dan *Rbg*. serta ketentuan hukum lainnya) untuk dapat dimasukkan sebagai suatu dalil eksepsi dari gugatan Penggugat, dimana yang dimaksud dengan dalil eksepsi adalah untuk menjelaskan kepada Majelis Hakim akan hal-hal atau keadaan dari suatu gugatan yang di dalamnya mengandung cacat formil, sehingga gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna, bertentangan antara posita dengan petitumnya, kekurangan pihak, tidak jelas dan cermat, kesalahan obyek sengketa, kesalahan dalam menarik para pihak dalam gugatan, dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa tentang kedua eksepsi tersebut menurut hemat Majelis Hakim baru dapat diketahui setelah memasuki pemeriksaan pokok perkara dan disamping itu juga menurut Majelis Hakim adalah merupakan hak dari Penggugat untuk menetapkan siapa-siapa yang akan dijadikan pihak dalam gugatannya, maka oleh karena itu eksepsi tersebut patut ditolak, karena telah menyangkut pada masalah pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Eksepsi Tergugat I tersebut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Dalam Konpensasi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut di atas;

Halaman 36 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam gugatannya penggugat pada pokoknya mendalilkan baik di dalam posita gugatan angka 3, 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 serta dalam petitum gugatan angka 4, yakni Menyatakan hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hutang piutang, yaitu sebagai berikut:

- Bahwa pada awal tahun 2017, Penggugat membutuhkan modal untuk membuat usaha ternak bebek sehingga Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Pada saat meminjam Tergugat I meminta jaminan dan meminta bunga pinjaman sebesar 5% (lima persen) untuk setiap bulannya.
- Bahwa atas permintaan Tergugat I tersebut Penggugat setuju dan memberikan 'obyek sengketa' sebagai jaminannya, Tergugat I kemudian memberikan pinjaman sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dengan kwitansi sebagai tanda terima yang dipegang oleh Tergugat I. Kemudian seiring berjalannya waktu, Penggugat telah beberapa kali meminta tambahan pinjaman kepada Tergugat I dimana rinciannya adalah sebagai berikut :

No.	Keterangan	Jumlah
1	Pinjaman Kesatu Tahun 2017	Rp. 20.000.000,-
2	Pinjaman Kedua Tahun 2018	Rp. 10.000.000,-
3	Pinjaman Ketiga Tahun 2020	Rp. 30.000.000,-
	Total	Rp. 60.000.000,-

- Bahwa pada saat Tergugat I memberikan pinjaman kepada Pengugat, Tergugat I membuat kwitansi tanda terima uang untuk ditandatangani oleh Penggugat dan kwitansi tersebut semuanya dipegang oleh Tergugat I. Bahwa sebaliknya apabila Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I, Penggugat tidak pernah diberikan kwitansi pembayaran dan bukti pembayarannya hanya dicatat pada buku milik Tergugat I. Adapun rincian pembayaran yang telah dibayar Penggugat kepada Tergugat I adalah sebagai berikut :

No.	Keterangan	Jumlah
-----	------------	--------



1	Total Bayar Tahun 2017	Rp. 15.500.000,-
2	Total Bayar Tahun 2018	Rp. 10.000.000,-
3	Total Bayar Tahun 2019	Rp. 30.000.000,-
5	Total Bayar Tahun 2020	Rp. 46.000.000,-
6	Total Bayar Tahun 2021	Rp. 10.500.000,-
	Total	Rp. 112.000.000,-

- Bahwa Penggugat merasa telah melunasi seluruh utang dan bunganya kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tetap menagih utang kepada Penggugat dan Penggugat tidak mengerti bagaimana cara perhitungan utang Tergugat I. Akibat penagihan dan tekanan dari Tergugat I, Penggugat terpaksa menandatangani Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 yang dibuat oleh Tergugat I dimana pada pokoknya menerangkan Tergugat I menitipkan uang sebesar RP. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) kepada Penggugat, padahal Penggugat tidak pernah menerima titipan uang tersebut dan uang sebesar RP. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) adalah sisa utang Penggugat berdasarkan perhitungan Tergugat I.
- Bahwa Obyek sengketa juga dijadikan jaminan untuk menjamin pengembalian uang titipan yang sebenarnya utang Penggugat kepada Tergugat I, dan jangka waktu pengembalian utang Penggugat kepada Tergugat I adalah 1 (satu) tahun sejak perjanjian ditandatangani.
- Bahwa meskipun jangka waktu Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021 belum jatuh tempo, akan tetapi Tergugat I Kembali mengajak Penggugat untuk membuat perjanjian utang-piutang secara autentik di kantor notaris sebagaimana Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021 dibuat dihadapan Notaris ENDRAWATI. S.H., M.Kn (Tergugat II). Adapun isi perjanjian tersebut pada pokoknya adalah Penggugat meminjam uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dari Tergugat I dan objek sengketa adalah sebagai jaminannya.
- Bahwa Penggugat benar-benar tidak tahu bagaimana cara hitung Tergugat I atas hutang Penggugat, berdasarkan perhitungan Penggugat utangnya kepada Tergugat I sudah lunas. Akan tetapi perhitungan Tergugat I masih sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) sesuai Surat Perjanjian tanggal 04 Februari 2021, kemudian meningkat menjadi Rp. 180.000.000,-

Halaman 38 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



(seratus delapan puluh juta rupiah) sesuai Akta Kesepakatan Bersama hanya dalam tempo waktu 6 (enam) bulan lamanya. Adapun alasan Penggugat mau menandatangani Akta Kesepakatan Bersama adalah karena merasa tertekan dan terpaksa atas penagihan-penagihan yang dilakukan oleh Tergugat I.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagaimana tersebut dalam bukti (P-1) sampai dengan (P-5) serta 2 (dua) orang saksi yaitu : saksi Bahrul Mu'minin dan saksi Syaiful Amin;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I, telah mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut dalam bukti (TI-1,) sampai dengan bukti (TI-19) serta 1 (satu) orang saksi yaitu : saksi Kanjawi sedangkan Tergugat II, telah mengajukan bukti surat sebagaimana tersebut dalam bukti (TII-1,) sampai dengan bukti (TII-2);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis akan mempertimbangkan apakah penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, atau sebaliknya Para Tergugat yang dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang yang di dalam positanya di angka 6, bahkan Penggugat merasa sudah lunas membayar hutangnya kepada Tergugat I tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berdasarkan keterangan saksi baik dari pihak Penggugat, yakni saksi Bahrul Mu'minin dan saksi Syaiful Amin serta saksi pihak Tergugat I, yakni saksi Kanjawi maupun dari bukti-bukti surat, baik dari pihak Penggugat, yaitu bukti P-1 sampai dengan P-5 serta bukt-bukti surati dari pihak Tergugat I, yaitu bukti TI-1 sampai dengan T1-19 serta bukti-bukti surat dari pihak Tergugat II, yaitu bukti-bukti surat T2-1 sampai T2-2, Majelis Hakim dalam hal ini tmendapatkan bukti serta fakta yang tidak disangkal karena diakui oleh baik pihak Penggugat dan Tergugat I bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi hutang piutang, yang dalam hal ini Tergugat I memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Penggugat sebagai modal untuk beternak bebek oleh Penggugat, dan dalam hal ini juga Majelis Hakim berkaitan dengan posita angka 6 dalam gugatan Penggugat yang merasa sudah melunasi hutangnya kepada tergugat I tersebut, namun dari bukti-bukti maupun saksi-saksi baik dari pihak Penggugat dan Tergugat I dan II, Majelis Hakim di dalam

Halaman 39 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



persidangan belum dan tidak melihat serta terbukti kalau hutang dari pihak Penggugat kepada Tergugat I sudah terselesaikan ataupun dibayar lunas oleh Penggugat, sehingga apa yang disampaikan Penggugat seperti yang tercantum dalam posita angka 6 tersebut tidak terbukti secara hukum sehingga menurut Majelis Hakim akhirnya terjadilah hal-hal seperti yang tercantum di dalam bukti-bukti surat baik dari pihak Penggugat (bukti P-1 s/d P-5) maupun bukti-bukti surat dari pihak Tergugat I (T1-1 s/d T1-19) maupun bukti-bukti surat Tergugat II (TII-1s/dTII-2), yang dalam hal ini menurut Majelis terjadinya peralihan atas tanah, yaitu atas sebidang tanah dengan bukti kepemilikan Kutipan Letter C Desa Nomor : 81, Persil 91, Kelas DI tertulis atas nama DJAMAKIYAH b. H. ASARI, terletak di Desa Terungkulon, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo, seluas ± 154 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Hak Siti Hidayah;
- Sebelah Timur : Tanah hak Abdul Basir;
- Sebelah Selatan : Sisa (tanah M, Saichu);
- Sebelah Barat : Tanah hak Hanifah.

yang dalam hal ini oleh pihak Penggugat telah dijadikan jaminan berkaitan hutang piutangnya dengan pihak Tergugat I sehingga keluarlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 06 tertanggal 10 Agustus 2021 serta Akta Kesepakatan Bersama No. 3 tertanggal 10 Agustus 2021 (*vide* bukti surat : P-2, P-3/T1-9, T1-10/T2-1, T2-2) yang dalam hal ini dibuat oleh pihak Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat II dalam upaya menyelesaikan masalah hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari hal-hal seperti terurai di atas Majelis Hakim dalam hal ini melihat bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat seperti tersebut di atas dengan tidak membayar hutang piutangnya kepada Tergugat I adalah jelas menimbulkan kerugian kepada Tergugat I, yang semestinya mendapatkan hak-hak Tergugat I dalam urusan hutang piutang dengan Penggugat yang belum lunas tersebut dan termasuk juga yang berkaitan dengan posita angka 18 dalam gugatan yang pada pokoknya bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021 (*vide* bukti surat : P-2 / T1-10 / T2-1) dilakukan berdasarkan Itikad Tidak Baik dan tanpa prosedur yang patut dan sah adalah juga tidak terbukti dari pembuktian seperti tersebut di atas sehingga hal tersebut juga menimbulkan kerugian untuk diri pribadi Tergugat;

Halaman 40 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka apa yang menjadi posita maupun petitum di dalam gugatan Penggugat adalah tidak berdasarkan serta beralasan hukum, maka terhadap petitum gugatan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, serta haruslah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi adalah sebagaimana dalam gugatan Penggugat Rekonsensi ;

Menimbang bahwa dalam gugatan rekonsensi ini, Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Rekonsensi yang mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konvensi telah mengajukan duplik dalam Rekonsensi, dengan dalil sangkalannya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Dalam Rekonsensi :

1. Bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi menolak semua dalil-dalil Gugatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi dalam persidangan ini.
2. Bahwa Tergugat Rekonsensi secara tegas menolak dalil-dalil pada poin, 2,3,4,5,6 dan 7 gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi, karena Tergugat Rekonsensi tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonsensi. Sebaliknya justru Penggugat Rekonsensi yang telah melakukan Penyalahgunaan Keadaan terhadap Tergugat Rekonsensi dalam pembentukan dan penandatanganan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 03, Tanggal 10 Agustus 2021 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor : 06, tanggal 10 Agustus 2021.

Bahwa selama Tergugat Rekonsensi menjadi debitur dari Penggugat Rekonsensi, sering kali Penggugat Rekonsensi melakukan penagihan dengan cara menekan Tergugat Rekonsensi, bahkan Penggugat Rekonsensi juga memaksa Tergugat Rekonsensi apabila akan diajak menandatangani surat-surat/ dokumen autentik.

Menimbang, bahwa seluruh bukti baik bukti surat maupun saksi yang diajukan dalam gugatan konvensi adalah juga menjadi bukti dalam gugatan rekonsensi,

Halaman 41 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



sehingga apa-apa yang telah dipertimbangkan dalam konpensi mempunyai hubungan yang erat dan menjadi dasar dari pertimbangan rekonpensi;

Menimbang bahwa demikian pula tentang dalil rekonpensi, ternyata baik posita maupun petitumnya adalah sangat erat dan berhubungan serta mendasarkan pada dalil gugatan konpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua uraian pertimbangan sebelumnya di atas tentang dalil eksepsi dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat I dalam Konpensi serta Duplik yang memuat Eksepsi dari Tergugat Rekonpensi / Penggugat dalam Konpensi, dan pada pokoknya Majelis Hakim menolak semua dalil eksepsi dari Tergugat I maka selanjutnya untuk semua dalil eksepsi dari Para pihak dalam perkara ini, baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konpensi serta Eksepsi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konpensi menurut Majelis Hakim haruslah dinyatakan secara hukum untuk ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan - ketentuan dalam *HIR.*, *KUHPerdata*, dan ketentuan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

I. DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM REKONPENSI

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Halaman 42 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)



- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.043.000,00 (dua juta empat puluh tiga puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas I A Khusus, pada hari Senin, tanggal 01 April 2024, oleh kami Heru Dinarto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Agus Pambudi, S.H. dan Dwiana Kusumastanti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor : 234/Pdt/G/2023/PN Sda tanggal 01 Agustus 2023, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari Kamis, tanggal 04 April 2024, oleh Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama, dan dibantu oleh Bambang Supriyono, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Sidoarjo pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Agus Pambudi, S.H.

Hakim Ketua,

Heru Dinarto, S.H., M.H.

Dwiana Kusumastanti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Bambang Supriyono, S.H.



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3. Proses	:	Rp 100.000,00;
4. PNPB	:	Rp 50.000,00;
5. Panggilan	:	Rp 832.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp 966.000,00;
7. Sita	:	
8. Biaya sumpah	:	Rp 45.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.043.000,00;</u>

(dua juta empat puluh tiga puluh ribu rupiah)

Halaman 44 dari 44 Putusan Perdata Gugatan Nomor 234/Pdt.G/2023/PN Sda

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)