

PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Gresik yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Ismi Mazidah**, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Umur/Tanggal Lahir 47 tahun/07 Januari 1974, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, NIK 3525124701740001, beralamat di Rt 01/Rw 01 Desa Abar Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Khoirul Anam, S.H. dan Nur Insyani, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Khoirul Anam, S.H. Nur Insyani, S.H., & Partners, berkantor di Jalan Sunan Drajat No. 211 Ruko Demangan Baru, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2021, sebagai **Penggugat I**;



2. **Hamim**, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Umur/Tanggal Lahir 48 tahun/02 Februari 1973, Pekerjaan Wiraswasta, NIK 3525120202730001, beralamat di Rt 01/Rw 01 Desa Abar Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Khoirul Anam, S.H. dan Nur Insyani, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Khoirul Anam, S.H. Nur Insyani, S.H., & Partners, berkantor di Jalan Sunan Drajat No. 211 Ruko Demangan Baru, Kelurahan Sidoharjo, Kecamatan Lamongan, Kabupaten Lamongan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2021, sebagai **Penggugat II**;

Lawan:

1. **Koe Hartono Kurniawan**, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur/Tanggal Lahir 67 tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Darmo Permai Utara, Rt 01/Rw 01, Kelurahan Tanjungsari, Kecamatan Sukomanunggal Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Irianto, S.H., M.Hum, Dr. H.M. Shoinuddin Umar, SH.,M.Si dan Much. Dwi Ardiansyah, SH.,M.Kn Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum "Persadar Bangsa Nusantara Surabaya" yang berkedudukan hukum di Jalan Diponegoro No. 85 Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Februari 2022, sebagai **Tergugat I**;
2. **Thoriq Majiddanor**, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur/Tanggal Lahir Gresik 23 Agustus 1994, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Awikoen I, Rt 01/Rw 02, Kelurahan Gending, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Yulieanto, S.H., S.Psi., M.H., Kadi, SH.,M.H. dan Sulkaris Suleman Lepa Ratu, SH.,M.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Dwi Yulieanto, S.H., S.Psi., M.H. & Rekan", yang berkedudukan di Gubeng Kertajaya 4-B/15, Rt 06 Rw 11, Kelurahan Kertajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Februari 2022, sebagai **Tergugat II**;
3. **Notaris & PPAT Amrida Thalib, S.H., Mkn**, Notaris Wilayah Kerja Kabupaten Gresik, beralamat di Pesona Wahidin Regency Blok C-08, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, sebagai **Tergugat III**;
4. **Notaris & PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., Mkn**, Notaris Wilayah Kerja Kabupaten Gresik, beralamat di Jalan Veteran No. 155 Gresik, dalam hal ini memberikan kuasa



kepada Bambang Irianto, S.H., M.Hum, Dr. H.M. Shoinuddin Umar, SH.,M.Si dan Much. Dwi Ardiansyah, SH.,M.Kn Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum "Persadar Bangsa Nusantara Surabaya" yang berkedudukan hukum di Jalan Diponegoro No. 85 Surabaya. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Februari 2022, sebagai **Tergugat IV**;

5. **Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gresik**, berkedudukan di Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 234 Gresik 61116, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sharih Nirawasi, SH., MH., Bambang Sudijanto, SH., Dra. Endang Ninik Pudjilestari, Virda Rukmana, SH dan Indra Jaya Susanto, SH kelimanya adalah ASN di Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 April 2022, sebagai **Tergugat V**;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Januari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 17 Januari 2022 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah selaku Pemilik yang Sah atas sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor :118/Desa Abar-Abir, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.09.12.10.00239, Yaitu Seluas : 3,806 M2 (Tiga Ribu Delapan Ratus Enam Meter Persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 03 (tiga) Desember 2013, Nomor: 106/12.10/2013, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPTPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP) : 35.25.120.017.002.0076.0,

Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
- Sebeiah Selatan : Jl Raya Abar Abir
- Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
- Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah.

Berdasarkan Gambar Situasi Nomor :300/BA/643/35.25/V/2014;

2. Bahwa Penggugat II adalah Selaku Pemilik yang Sah atas sebidang Tanah Hak Milik Sertifikat Nomor :119/Desa Abar-Abir, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.09.12.10.00238, Yaitu Seluas: 1,788 M2 (Seribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 03 (tiga) Desember 2013, Nomor: 105/12.10/2013 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPTPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP): 35.25.120.017.002.0076.0, Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
- Sebeiah Selatan : Jl Raya Abar Abir
- Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
- Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah.

Berdasarkan Gambar Situasi Nomor :300/BA/643/35.25/V/2014;

3. Bahwa Tanah Pekarangan dimaksud diperoleh Penggugat I dan ALM H. SONIKHON dan ALMH. HI MASLAKHAH selaku Orang Tua Penggugat I sebagai Warisan setelah Ayah Penggugat I meninggal Dunia pada tahun 1997 dan hal tersebut telah tercantum dalam Buku C Desa Sebagaimana tercantum dalam Buku C Desa No. 666A Persil 18 b Kelas d-IV dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Kepala Desa Abar Abir No. 459/228/437.113.10/2013, Tanggal 22-03-2013. Dan di Sertifikatkan pada tahun 2014 sehingga Telah Terbit Sertifikat Hak Milik No : 118, Luas : 3806 M2 atas nama ISMI MAZIDAH (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No : 119, Luas : 1788 M2 atas nama HAMIM (Penggugat II), yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)



- Sebeiah Selatan : Jl Raya Abar Abir
- Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
- Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah.

Berdasarkan Gambar Situasi Nomor :300/BA/643/35.25/V/2014;

4. Bahwa pada sekitar tahun 2013 sampai 2015 Penggugat II (selaku Direktur CV Bede Jaya Gresik) dan Tergugat I (Selaku Direktur PT Soyo Apik (SA Surabaya) terlibat kerjasama beberapa Pekerjaan Urugan dan Suplay Bahan Material di Proyek-proyek di Wilayah Gresik dan Lamongan. Dalam Kerjasama tersebut antara Penggugat II dan Tergugat I terlibat **Utang Piutang yaitu sebesar Rp. 1.600.000.000,-** sebagai mana di sepakati dan ditandatangani pada bulan Desember 2015 antara Penggugat II dan Tergugat I. *(Bukti Terlampir)*;
5. Bahwa untuk Membayar Utang dan untuk Tambahan Modal Usaha Penggugat II meminta tolong kepada Tergugat I untuk Menjaminkan asetnya di bank. Antara Penggugat II dan Tergugat I akhirnya sepakat untuk Menjaminkan Aset milik Penggugat I dan Penggugat II di bank mandiri dengan atas nama Tergugat I;
6. Bahwa pada Tanggal 23 Maret 2016 Penggugat I dan II **Mengadakan Perjanjian Hutang Sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah) dengan Tergugat I dengan Menyerahkan JAMINAN Sertifikat Asli** yang di AJB kan kepada Tergugat I untuk dijaminkan ke Bank Mandiri dengan bunga 2% per bulan di kantor Tergugat I di Surabaya.*(Bukti Surat Terlampir)*;
7. Bahwa setelah Mengadakan Perjanjian Utang tersebut Tergugat I mengajak Penggugat I dan II untuk meng AJB kan Sertifikatnya pada Tanggal 05 April 2016 di Notaris & PPAT AMRIDA THALIB, SH.,M.Kn wilayah Kerja Kabupaten Gresik berdasar SK Kepala BPN RI Nomor : 9-XVII — PPAT — 2008, Tanggal : 12-11-2008, sehingga Dibuatlah AJB Nomor 56/2016 dan Nomor: 57/2016. *(Bukti Terlampir)*;
8. Bahwa setelah beberapa Bulan 2 (dua) Sertifikat tersebut di AJB dengan seluruh **biaya Pajak Penjual, Pembeli dan Biaya AJB di tanggung oleh Penggugat I & II sebesar Kurang lebih Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah)** Ternyata Dana Pinjaman yang dijanjikan Tergugat I sebesar **Rp. 5.000.000.000,- Tidak kunjung cair** dan menurut



Pengakuan Tergugat I Bank Mandiri menolak Pengajuan Kredit dan Tergugat I dengan berbagai alasan sehingga Kredit Tidak bisa di cairkan. Setiap Tergugat I di Tanya oleh Penggugat II selalu beralasan bahwa dana tersebut tidak cair, padahal menurut pengakuan dan informasi dan Notaris Amrida Thahib jaminan itu benar di jaminkan di KPR Bank Mandiri, karena yang bersangkutan memang bekerjasama dengan KPR Mandiri selama ini;

9. Bahwa selang beberapa bulan dan tahun Tergugat I tidak kunjung memberikan kejelasan status atas 2 (dua) Sertifikat tersebut dan Kejelasan Tentang Pencairan dana dan Bank Mandiri, Tergugat I malah menguasai 2 (dua) sertifikat tersebut dan **Tidak Mau Mengembalikan kepada Penggugat I dan II pada saat di minta;**

10. Bahwa kemudian pada bulan Desember tahun 2018 Tergugat I malah memaksa Penggugat II untuk Menyetujui Jaminan 2 (dua) sertifikat tersebut di AJB kan kepada Tergugat II. Pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II meyakinkan dan menjamin kepada Penggugat II kalau AJB dan Tergugat I dan II hanyalah sebagai Formalitas saja tidak ada maksud ingin menguasai dan/atau memiliki jaminan tersebut. Mengingat pada saat itu antara Penggugat II dan Tergugat II ada kerjasama Pengerjaan Proyek Urugan Pedel di ORF — Ketapang II, Petronas di Area Maspion Gresik, dengan volume : 200.000 M3 nilai **Proyek Sebesar Rp. 13.000.000.000,- (Tiga Belas Milyar Rupiah)**, yang posisi Penggugat II sebagai subcont Tergugat II. *(Bukti Terlampir);*

Menyetujui Asetnya dijadikan Jaminan Utang kepada Tergugat II & AJB itu hanya Formalitas saja tanpa maksud dan atau tujuan Memiiki dan atau Menguasal Aset Milik Penggugat I & II;

11. Bahwa dalam Kerjasama Suplay Pedel di Urugan Tersebut Penggugat II menyuplai Pedel senilai Rp. 2.000.000.000,- *(Dua Milyar Ruplah)* kepada Tergugat II dibayar dengan cek Tunai tertanggal 06 November 2013 **Sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) yang ternyata pencairannya tidak bisa dilakukan karena di tahan oleh Tergugat II** dengan alasan Penggugat II masih punya tanggungan utang **kepada Bpk Dr. Jr. Sambari Hallm Radianto, ST M.Si** dalam hal ini orang tua **Tergugat It** *(Bukti Terlampir);*

12. Bahwa Awalnya Penggugat II Bekerjasama Utang Piutang Jual **Bell Kendaraan Truk** dengan orang tua Tergugat II yaitu bpk. Dr. Jr. Sambari Hafim Radianto, ST MSI (Orang Tua Tergugat II) selaku pemiik PT. Kembar Group. Pada bulan Agustus 2013 Penggugat II di hutangi oleh Bpk Sambari sebanyak 26 (dua puluh enam) unit mobil dengan rincian 7 (tujuh) unit Truk Dump Kecil (8 M³) dan 19 (sembilan belas) unit Dump Truk Tronton (24 M³) yang di nilai Sebesar Rp. 7. 050.000.000, - akan di bayar secara mencicil / bertahap. (Bukti Terlampir);
13. Bahwa dari 7 Unit dump truk kecil yang 5 (lima) unit telah dikembalikan oleh Penggugat II dan dan 19 Unit Dump truk tronton yang 4 (empat) unit tidak di ambil oleh Penggugat II dan masih tersisa di garasi milik Bpk. Sambari karena mesinnya pada saat itu masih diperbaiki dan belum terpasang. Sehingga **Total Sisa Utang kendaraan Penggugat II ke orang tua Tergugat II jika dikalkulasi masih sebesar Rp. 4.790.000.000, - dengan perhitungan pengembalian 5 unit dump kecil harga Rp. 220.000.000, - x 5 unit = Rp. 1.100.000.000, - dan pengembalian 4 tronton harga Rp. 290.000.000, - x 15 unit = Rp. 1.160.000.000,-;**
14. Bahwa pada tahun yang sama yaitu 2013 Bpk. Sambari juga **Menginvestasikan (uang senilai Rp. 1.000.000.000, - kepada Penggugat II untuk Kerjasama Pengelolaan Quarry di desa Abar Abir Bungah Gresik** Dan keseluruhan utang dengan Bpk. Sambari **Penggugat II telah melakukan Pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000, - yang pada saat itu di cover dengan BG dan sudah dicairkan secara tunai oleh Penggugat II dan cicilan sebesar Rp. 50.000.000, - yang di bayar melalui transfer. Sehingga Sisa Utang Penggugat II kepada Bpk Sambari pada saat itu yaitu sebesar Rp. 4.790.000.000. - + Rp. 1.000.000.000. - = Rp. 5,790,000.000, - (Lima Milyar Tujuh Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah) dikurangi cicilan Sebesar Rp 2.050.000.000, - = Rp. 3.740.000.000, - (Tiga Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);**
15. Bahwa dengan alasan sesuatu hal Utang Piutang antara Penggugat II dengan bpk Sambari kemudian dialihkan kepada Tergugat II. Sehingga **terjadilah Pada Tahun 2018 Tergugat I memaksa Penggugat II untuk Menyetujui Pengalihan 2 (dua) Jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat II di Depan Notaris & PPAT Raditya Eko Hartanto Tanpa Mellibatkan dan Persetujuan dan Penggugat I** Padahal

Penggugat I juga Berhak atas Jaminan Tersebut. Pada saat itu *Tergugat I dan Tergugat II dengan berbagai Tipu Muslihat Meyakinkan kepada Penggugat II untuk dengan cara melawan hukum*, sehingga berakibat Para Penggugat menderita kerugian materiil maupun immateril atas perbuatan tersebut, maka patutlah perbuatan-perbuatan PARA TERGUGAT itu disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata telah ditentukan, bahwa Tiap Perbuatan Melanggar hukum, yang membawa Kerugian itu, mengganti Kerugian tersebut. Adapun 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi yaitu : 1. Hrs ada yang melakukan perbuatan, 2. Perbuatan itu harus Melawan Hukum, 3. Perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian pada orang lain, 4. Perbuatan itu karena Kesalahan. Dan 4 (empat) unsur tersebut maka kami menilai semua Perbuatan yang dilakukan TERGUGAT I & II kepada PENGGUGAT I & II adalah Perbuatan Melawan Hukum;

16. Bahwa Akhirnya ***Penggugat II dengan Terpaksa Menyetujui Keinginan Tergugat I dan Tergugat II Tanpa Melibatkan Penggugat I*** sehingga terjadilah Peralihan Hak Atas Tanah dari Tergugat I ke Tergugat II dengan Akte Jual Beli (AJB) No. 54/2019 & Akte Jual Beli (AJB) No. 55/2019 Pada Tanggal 22 Februari 2019 melalui Notaris &PPAT di Gresik Radiyta Eko Hartanto S.H., M.kn;

17. Bahwa ternyata Tergugat II Tidak Menepati Janjinya pada Penggugat II yang hanya Menjadikan Jaminan Milik Penggugat I & II untuk formalitas jaminan utang saja. Bahwa pada bulan-bulan terakhir Tahun 2021 Terbukti Tergugat II melalui kuasa hukumnya mensomasi Penggugat I dan II untuk Mengosongkan Rumah Tempat Tinggal Penggugat I & II dan Menyuruh anak buahnya mendatangi Rumah Penggugat I & II untuk Segera Mengosongkan Rumahnya. Dan Puncaknya Pada Tanggal 20 Desember 2021 Tergugat II Mengerahkan puluhan anak buahnya dan kalangan Preman dan Aparat Kepolisian, Garnisun Untuk Mengusir, Menduduki Rumah Penggugat I & II dan Memaksa Penggugat I & II keluar dan Rumah Tempat Tinggalnya. Yang Akibatnya Menyebabkan Penggugat I sampai Pingsan, Shock & Jatuh Sakit. Penggugat I & II bersama seluruh



keluarganya juga merasa Sangat Tertekan dan Malu atas Tindakan Tergugat II tersebut;

18. Bahkan Tergugat II Juga Terbukti Telah Mengalihkan Sertifikat Milik Penggugat I & II kepada pihak ketiga dalam hal ini PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Persero TBK dengan dibebani Hak Tanggungan 04094/2020 dan Hak Tanggungan 04111/2020 Pada tahun 2020 Tanpa Se Ijin dan Se Pengetahuan Penggugat I dan Penggugat II. *(Bukti Terlampir)*;
19. Bahwa dengan terus terjadinya Perbuatan Tanpa Hak dan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan II atas Penguasaan Tanah Milik Penggugat I dan II, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat H tersebut jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap Nilai-Nilai Keadilan yang bertentangan dengan hukum dan keadilan;
20. Bahwa atas semua perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I yaitu Bertindak untuk dan atas nama sendiri telah mengalihkan hak milik PENGGUGAT I dan II dengan Akta Jual Beli di hadapan Notaris & PPAT AMRIDA THALIB S.H., M.Kn (Tergugat III) lalu Mengalihkan ke Tergugat II dengan Akta Jual Beli di hadapan Notaris RADITYA EKO HARTANTO, S.H., M.Kn, (Tergugat IV) yang kenyataannya hanya Tipu Muslihat TERGUGAT I dan II yang ingin memiliki dan atau menguasai tanah hak milik PENGGUGAT I & II untuk kepentingannya sendiri. Belum lagi mengenal keterangan palsu tentang harga tanah yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat III pada saat itu, maka sudah tampak kepentingan TERGUGAT I **adalah ingin memiliki tanah tersebut tanpa hak dengan harga yang sangat murah yaitu Rp. 1.903.000.000, - (Satu Milyar Sembilan Ratus Tiga Juta Rupiah) dan Rp. 894.000.000, - (Delapan Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Rupiah) & tidak wajar**
21. Bahwa oleh karena TERGUGAT I yang telah mengalihkan Hak Milik Tanah PENGGUGAT I & II Menjadi atas nama TERGUGAT II melalui Proses Perjanjian Jual Beli & Balik Nama Sertifikat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka PENGGUGAT I & II Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Untuk Menghukum TERGUGAT I & II agar Mengembalikan Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 118



dan Nomor : 119 yang di miliki PENGGUGAT I & II kepada PENGGUGAT I & II Dengan Tanpa Tebusan dan Syarat Apapun;

22. Bahwa patutlah bagi TERGUGAT I & II dihukum pula untuk membayar *dwangsom* tiap hari keterlambatan tidak melaksanakan bunyi putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini tiap hari keterlambatan **sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)** terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan sampai TERGUGAT melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini;
23. Bahwa PENGGUGAT I & II mengkhawatirkan Tindakan TERGUGAT II yang dengan berbagai jalan dan cara serta pengaruh orang lain akan Memindahtangankan, Mengalihkan status hukum obyek sengketa. Karenanya PENGGUGAT I & II Mohon agar atas obyek sengketa diletakkan Sita Jaminan;
24. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat V yang telah menerbitkan sertifikat atas tanah dengan sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No : 118 atas nama ISMI MAZIDAH (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No 119 atas nama HAMIM (Penggugat II), yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:



- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
- Sebelah : Jl Raya Abar Abir
- Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
- Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah.

Berdasarkan Gambar Situasi Nomor : 300/BA/643/35.25/V/2014. Mengenai hal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut hukum Sertifikat tersebut harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi serta dinyatakan tidak berlaku;

25. Bahwa atas tindakan Tergugat V dalam Menerbitkan Sertifikat Tanah sengketa kepada dan atas nama tanpa melalui prosedur undang-undang yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat I & II maka Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

26. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. **Kerugian Materiil:**

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas Penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Para Penggugat di kemudian hari atau kerugian dan kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Para Penggugat di kemudian hari. Apabila Para Penggugat Menjual Tanah dan Bangunannya pada saat sekarang, dapat diperhitungkan **Kerugian Para Penggugat sebesar Rp. 21.846.500.000, -**
Dengan Rincian Kerugian Sebagai Berikut:

1. Kerugian Materiil Atas Sertifikat Hak Milik No. 119 atas Nama Hamim

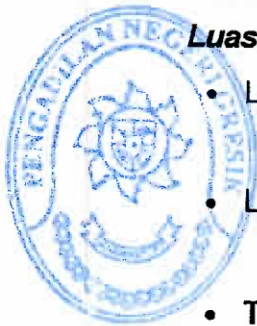
Luas: 1788 M² yaitu:

- Luas Bangunan Tingkat/Lantai 2 : 471 M² x Rp. 12.000.000,- = Rp. 5.625.000.000,-
- Luas Tanah : 1317 M² x Rp. 2.500.000 = Rp. 3.292.500.000,-
- **Total Kerugian : Rp. 8.917.500.000,-**

2 Kerugian Materiil Atas Sertifikat Hak Milik No. 118 Atas Nama Ismi Mazidah

Luas: 3806 M² yaitu:

- Luas Tanah : 2916 M² x Rp. 2.500.000,- = Rp. 7.290.000.000,-
- Luas Bangunan Tingkat/Lantai 2 : 244 M² x Rp. 10.000.000,- = Rp. 2.440.000.000,-
- Luas Bangunan Biasa : 8 M² + 23 M² = 31 M² x Rp. 4.000.000,- = Rp. 124.000.000,-
- Luas Bangunan Gudang : 596 M² x Rp. 5.000.000,- = Rp. 2.980.000.000,-
- Luas Bangunan Fasilitas Gudang : 19 M² x Rp. 5.000.000,- Rp. 95.000.000,-
- **Total Kerugian : Rp. 12.929.000.000,-**



b. Kerugian Moril:

Berupa Keresahan di dalam keluarga, malu/dipermalukan dan tekanan batin yang mengakibatkan Penggugat I & II menderita shock dan sakit akibat ulah Tergugat II yang mendatangkan sekelompok preman, aparat dan oknum aparat untuk menggeruduki bahkan menduduki selama beberapa hari dan memaksa Penggugat beserta keluarganya untuk keluar dari rumah tempat tinggal mereka. Yang apabila dijumlahkan kerugian yang di tanggung oleh Para Penggugat adalah **Sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah)** yang harus dibayarkan oleh Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang *tetap (Inkracht Van Gewisjde)*;

27. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat I dan II di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

28. Bahwa Gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gresik untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, IV & V maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan Mengadili perkara ini berkenan untuk Memberikan Putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Demi Hukum atas Sebidang Tanah Hak Milik Sebagaimana tercantum dalam Buku C Desa No. 666A Persil 18 b Kelas d-IV dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Kepala Desa Abar Abir No. 459/228/437.113.10/2013, Tanggal 22-03-2013. Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No : 118 Seluas : 3806 M2 atas nama ISMI MAZIDAH (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No : 119 Seluas : 1788

M2 atas nama HAMIM (Penggugat II), yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
- Sebelah : Jl Raya Abar Abir
- Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
- Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah.

Berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 300/BA/643/35.25/V/2014 adalah Milik Penggugat I dan Penggugat II;

3. Menyatakan Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dan Para Tergugat terbukti telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan **Tidak Sah dan Batal Demi Hukum Atas Akta Jual Beli No. 56/2016 dan No. 57/2016 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT AMRIDA THALIB, S.H.,M.Kn (Tergugat III) Pada Tanggal 05 April 2016;**
5. Menyatakan **Tidak Sah dan Batal Demi Hukum Atas Akta Jual Beli No. 54/2019 dan No. 55/2019 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT RADITYA EKO HARTANTO, S.H.,M.Kn (Tergugat IV) Pada Tanggal 22 Februari 2019;**
6. Menyatakan **Tidak Sah dan Batal Demi Hukum Penerbitan Sertifikat Atas Nama THORIQ MAJIDDANOR Nomor : 12091210100118 Desa Abar Abir Luas : 3806 M2 Yang dulunya Tercatat Atas Nama ISMI MAZIDAH dan Sertifikat Nomor 12091210100119 Desa Abar Abir Luas: 1788 M2 yang dulunya Tercatat Atas Nama HAMIM, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.09.12.10.00238, Sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPTPBB) Nomor Obyek Pajak (NOP): 35.25.120.017.002.0076.0, Yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas**
 - Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
 - Sebelah Selatan: Jl Raya Abar Abir
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Allyong
 - Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah. Berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 300/BA/643/35.251V/2014;



7. Menyatakan Bahwa Perbuatan TERGUGAT I yang Telah Mengalihkan Tanah Hak Milik PENGGUGAT I & II Menjadi atas nama TERGUGAT II melalui Proses Perjanjian Jual Beli & Balik Nama Sertifikat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka **PENGGUGAT I & II Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik Untuk Menghukum TERGUGAT I & II Agar Mengembalikan Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 118 dan Nomor: 119 kepada PENGGUGAT I & II Dengan Tanpa Tebusan dan Syarat Apapun;**
8. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Atas Sebidang Tanah Hak Milik Sebagaimana tercantum dalam Buku C Desa No. 666A Persil 18 b Kelas d-IV dan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Kepala Desa Abar Abir No. 459/228/437.113.10/2013, Tanggal 22-03-2013. Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik No: 118 Seluas : 3806 M2 atas nama ISMI MAZIDAH (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No: 119 Seluas: 1788 M2 atas nama HAMIM (Penggugat II), yang Terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H Bisri Ilyas)
 - Sebelah Selatan : Jl Raya Abar Abir
 - Sebelah Timur: Tanah Hak Aliyong
 - Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah.Berdasarkan Gambar Situasi Nomor: 300/BA/643/35.25/V/2014;
9. Menghukum Tergugat I & II untuk membayar **Kerugian Materiil Sebesar Rp. 21.846.500.000,- (Tiga Puluh Milyar Rupiah)** mau pun **Immateriil** kepada Para Penggugat **Sebesar Rp. 3.000.000.000,-** Yang Harus dibayarkan oleh Tergugat I & II sekaligus dan Tunai serta seketika setelah Putusan ini Mempunyai Hukum Yang Tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk **Membayar Uang Paksa (dwangsom) Sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta Rupiah)** untuk Setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan Putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk Tunduk dan Patuh pada Putusan ini;
12. Menyatakan bahwa Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Perlawanan, Banding, Kasasi



ataupun Upaya Hukum Lainnya dan Tergugat I dan Tergugat II (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);

13. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dan perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, Mohon Agar memberikan Putusan yang Seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir masing-masing kuasanya kecuali Tergugat III hadir menghadap sendiri dan Tergugat V tidak hadir walau sudah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut, namun pada persidangan selanjutnya Tergugat V hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rina Indrajanti, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

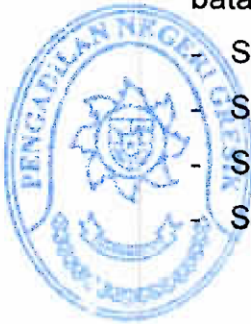
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban pokok perkara *a quo*, Tergugat I dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Tergugat I *a quo*;
2. Bahwa, didalam gugatannya Penggugat I telah mendalilkan bahwasanya Penggugat I adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 118/Desa Abar – Abir, Tanggal Penerbitan Sertipikat 16 Juni 2014, Surat Ukur No. 106/12.10/2013 Tanggal 3

Desember 2013, seluas 3.806 M2 (*tiga ribu delapan ratus enam meter persegi*), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H. Bisri Ilyas)
- Sebelah Selatan : Jalan Raya Abar – Abir
- Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
- Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah,
Berdasarkan Gambar Situasi Nomor :
300/BA/643/35.25/N/2014.

3. Bahwa, selain itu, Penggugat II didalam gugatan a quo, juga mendalilkan sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah terletak di Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 119/Desa Abar – Abir, Tanggal Penerbitan Sertipikat 16 Juni 2014, Surat Ukur No. 105/12.10/2013 Tanggal 3 Desember 2013, seluas 1.788 M2 (*seribu tujuh ratus delapan puluh delapan meter persegi*), dengan batas-batas sebagai berikut :

- 
- Sebelah Utara : Batas Desa Kisik (Tanah Hak H. Bisri Ilyas)
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya Abar – Abir
 - Sebelah Timur : Tanah Hak Aliyong
 - Sebelah Barat : Tanah Hak H Manan, Tanah Hak Napilah,
Berdasarkan Gambar Situasi Nomor :
300/BA/643/35.25/N/2014.

4. Bahwa, terhadap dalil yang sedemikian dapat Tergugat I sampaikan dan tanggapi bahwasanya dalil Para Tergugat tersebut adalah **dalil yang tidak benar dan tidak berdasar bukti hukum** yang berlaku.
5. Bahwa, adapun yang sebenarnya adalah **DAHULU** Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah – bidang tanah tersebut, namun semenjak tanggal 05 April 2016 kedua bidang tanah sebagaimana terurai dalam SHM No. 118/Desa Abar-Abir dan SHM No. 119/Desa Abar-Abir tersebut **TELAH DIJUAL** oleh Para Penggugat kepada Tergugat I.
6. Bahwa, proses jual beli kedua bidang tanah tersebut juga **telah sesuai dengan aturan perundangan yang berlaku, dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang**, yakni dihadapan AMRIDA THALIB,SH.,M.Kn. (*incasu* : Tergugat III) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Gresik, sebagaimana terurai dalam Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05

April 2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 Tertanggal 05 April 2016, yang mana dalam kedua akta jual beli tersebut telah pula ditandatangani oleh Para Penggugat ;

7. Bahwa, oleh karenanya dalil Para Penggugat dalam gugatannya bahwasanya diantara Para penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas kedua bidang tanah tersebut adalah merupakan dalil yang **TIDAK BENAR**, karena diantara Para Penggugat dan Tergugat I **TELAH TERJADI PERBUATAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI** sebagaimana dalam kedua akta jual beli sebagaimana tersebut;
8. Bahwa, dalam kedua akte jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut **TELAH JELAS MENYEBUT DAN MENJADI BUKTI HUKUM YANG TIDAK TERBANTAHKAN** bahwa dalam hal ini Penggugat I, yang mana dalam melakukan perbuatan hukum jual beli atas sebidang tanah seluas 3.806 M2 (*tiga ribu delapan ratus enam meter persegi*), terletak di Desa Abar-Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik tersebut **TELAH PULA MENDAPAT PERSETUJUAN DARI SUAMINYA** (*Incasu* : Penggugat II), bahkan Penggugat II ikut hadir dan ikut menghadap pada Tergugat III selaku PPAT Kab. Gresik.

Begitu pula terhadap bidang tanah seluas 1.788 M2 (*seribu tujuh ratus delapan puluh delapan meter persegi*), terletak di Desa Abar-Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, dalam hal ini berdasarkan akte jual beli tersebut ternyata telah pula dilakukan jual beli oleh Penggugat II kepada Tergugat I, yang **mana dalam melakukan tindakan jual beli tersebut Penggugat II telah mendapat persetujuan dari istrinya (*incasu* : Penggugat I)**, yang mana bahkan atas jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah pula diketahui oleh Penggugat I, terbukti dengan adanya Perjanjian Pengosongan yang dibuat antara Penggugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Desember 2018, perjanjian mana telah di *warmeerking* oleh Tergugat IV, dan pada pokoknya perjanjian tersebut berisi bahwasanya Penggugat I masih diberi hak oleh Tergugat II untuk menempati rumah selama 2 (dua) tahun sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II.

9. Bahwa, seandainya (*quad non*) dalil Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat bahwasanya atas kedua bidang tanah tersebut



adalah benar milik Para Penggugat, maka sudah barang tentu Tergugat I **TIDAK AKAN MAU** membuat dan menandatangani perjanjian pengosongan *a quo*.

10. Bahwa, Perjanjian Pengosongan antara Penggugat I dan Tergugat II tertanggal 26 Desember 2018 tersebut sekaligus membuktikan bahwa seluruh dalil dalam gugatan Para Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan hanya mengada-ada saja.

11. Bahwa, lebih lanjut, setelah Para Penggugat menjual kedua bidang tanah tersebut kepada Tergugat I, maka sebagaimana telah diatur dalam ketentuan perundangan, atas Jual beli tersebut telah pula dilakukan balik nama pada Kantor Pertanahan setempat (*incasu* : Tergugat V), sehingga oleh karenanya jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat I tersebut adalah SAH dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, dan dengan telah dilakukannya proses balik nama tersebut maka dengan demikian maka atas kedua bidang tanah seluas 3.806 M2 (*tiga ribu delapan ratus enam meter persegi*) dan seluas 1.788 M2 (*seribu tujuh ratus delapan puluh delapan meter persegi*), yang terletak di Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik tersebut adalah SAH menjadi milik Tergugat I.

12. Bahwa, segala proses peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan sebagaimana telah diatur dan dipersyaratkan didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 37

(1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

13. Bahwa, oleh karena proses peralihan hak atas tanah atas kedua bidang tanah sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No. 118/Desa Abar – Abir, dan Sertipikat Hak Milik No. 119/Desa Abar-Abir dari Para Penggugat kepada Tergugat I adalah SAH dan telah sesuai prosedur hukum yang berlaku, maka kepemilikan atas kedua bidang tanah tersebut secara hukum



telah beralih kepada Tergugat I, dan oleh karenanya secara hukum Tergugat I dalam hal ini adalah pembeli beritikad baik yang kepentingannya haruslah dilindungi oleh hukum, maka dalam perkara *a quo* Tergugat I adalah merupakan Pemilik yang sah atas kedua bidang tanah tersebut.

14. Bahwa, untuk itu adalah hak daripada Tergugat I apabila Tergugat I kemudian mengalihkan kepemilikan hak atas tanahnya tersebut kepada pihak lain (in casu : Tergugat II) melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, SH.,M.KN. (In casu : Tergugat IV) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Gresik, untuk itu maka seluruh proses peralihan hak atas tanah dari semula milik Para Penggugat hingga kemudian beralih kepada Tergugat II adalah sah dan mengikat serta telah sesuai dengan hukum yang berlaku;
15. Bahwa, oleh karena seluruh proses peralihan hak atas tanah dari semula milik Para Penggugat hingga kemudian beralih kepada Tergugat II adalah sah dan sesuai hukum yang berlaku, maka dalil Para Penggugat bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya terhadap dalil yang sedemikian haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
16. Bahwa, oleh karena dalam perkara *a quo* Tergugat I adalah merupakan pembeli yang beritikad baik dan proses peralihan hak atas tanah telah sesuai prosedur hukum yang berlaku serta tidak terbukti sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), maka dalam jawaban *a quo* Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat didalam petitum gugatan *a quo*, serta mohon kehadiran Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian/hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka bersama ini Tergugat I dengan penuh kerendahan hati mohon kehadiran Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim pemeriksa



A

perkara *a quo* agar dapatnya berkenan memeriksa perkara *a quo* seraya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku ;

Dan / Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

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

I. DALAM KONVENS

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (Para PENGGUGAT) Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa memperhatikan Surat Gugatan Para PENGGUGAT Perkara Nomor 4/Pdt.G/ 2022/PN.Gsk; maka TERGUGAT II menolak dengan tegas atau *expressis verbis* menyatakan bahwa gugatan Para PENGGUGAT adalah Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*); sehingga secara yuridis tidak sempurna dan sudah seharusnya ditolak setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima; oleh karena :

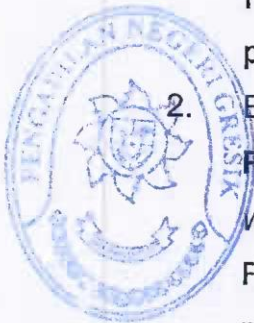
1. Bahwa gugatan Para PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II yakni Perkara No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk yang Gugatan tersebut oleh Para PENGGUGAT dinyatakan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; secara yuridis adalah gugatan yang tidak jelas/kabur bahkan diduga kuat sebagai rekayasa belaka dari Para PENGGUGAT; oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT II (khususnya) dengan TERGUGAT II adalah hubungan Hukum Keperdataan yakni adanya **Perjanjian Pengosongan** (rumah dan tanah) di Desa Abar-Abir yang ditandai dengan bukti kepemilikan hak berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 118 Desa Abar-Abir, sebagaimana Surat Ukur tanggal 03-12-2013, Nomor 106/12.10/2013, seluas 3.806 M2, dengan NIB 12.09.12.10.00239, dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomer Objek Pajak (NOP) 35.25.120.017.002-0076.0 dan
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 119 Desa Abar-Abir, sebagaimana Surat Ukur tanggal 03-12-2013, Nomor 105/12.10/2013, seluas 1.788 M2, dengan NIB 12.09.12.10.00238, dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomer Objek Pajak (NOP) 35.25.120.017.002-0077.0;

yang sudah disepakati oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT II dan ditanda-tangani pada 26 Desember 2018 dan telah di-*waarmerking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn.; dengan demikian terhadap **Perjanjian Pengosongan** aquo bukanlah termasuk Perbuatan Melawan Hukum, melainkan telah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

2. Bahwa fakta sebenarnya yang terjadi seputar **Perjanjian Pengosongan** adalah PENGGUGAT II telah melakukan tindakan *wanprestasi* terhadap TERGUGAT II sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, dimana PENGGUGAT II tidak melaksanakan prestasi dalam Perjanjian Pengosongan dengan tidak mengosongkan atau meninggalkan obyek gugatan, terhitung batas waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengosongan, namun demikian TERGUGAT II dengan rekayasanya tersebut mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (yang tentunya berbeda dengan *wanprestasi*) untuk selanjutnya berharap dapat menguasai kembali obyek gugatan dengan mengabaikan hak kepemilikan dari TERGUGAT II;

3. Oleh karena itu dalil gugatan Para PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang oleh Para PENGGUGAT didalilkan dilakukan kepada TERGUGAT II;



adalah gugatan yang mengada-ada bahkan bernuansa rekayasa belaka; sehingga gugatan Para PENGGUGAT *aquo* sudah seharusnya DITOLAK untuk seluruhnya setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima; satu dan lainnya karena gugatan Para PENGGUGAT tidak jelas alur hukumnya.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa memperhatikan Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Nomor: 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk, yang sekarang ini disidangkan, maka kami Pihak TERGUGAT II menolak tegas (*expressis verbis*) menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah Gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum yang benar sehingga secara yuridis sudah seharusnya Ditolak untuk seluruhnya; oleh karena:

1. Bahwa dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap TERGUGAT II terkait obyek gugatan, yakni terhadap 2 (dua) bidang tanah yang ditandai dengan bukti kepemilikan hak atas tanah, berupa:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 118 Desa Abar-Abir, sebagaimana Surat Ukur tanggal 03-12-2013, Nomor 106/12.10/2013, seluas 3.806 M2, dengan NIB 12.09.12.10.00239, dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomer Objek Pajak (NOP) 35.25.120.017.002-0076.0;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 119 Desa Abar-Abir, sebagaimana Surat Ukur tanggal 03-12-2013, Nomor 105/12.10/2013, seluas 1.788 M2, dengan NIB 12.09.12.10.00238, dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomer Objek Pajak (NOP) 35.25.120.017.002-0077.0;

keduanya terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Gresik, Kecamatan Bungah, Desa Abar-Abir, adalah sepenuhnya TIDAK BENAR;

2. Bahwa obyek gugatan sebagaimana tersebut diatas, yang ditandai dengan bukti kepemilikan hak atas tanah, berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 118 Desa Abar-Abir dan Sertifikat Hak Milik Nomor 119 Desa

Abar-Abir, saat ini merupakan hak kepemilikan dan tercatat atas nama TERGUGAT II;

3. Bahwa TERGUGAT II mendapatkan hak kepemilikan atas tanah yang menjadi obyek gugatan dimaksud, melalui proses peralihan hak yang telah terjadi dan dilakukan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara BENAR dan Sah, ditandai dengan dokumen jual beli otentik, antara lain:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 54 Tahun 2019, bertanggal 22 Februari 2019, Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., PPAT Daerah Kerja Kabupaten Gresik untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 118 Desa Abar-Abir;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 55 Tahun 2019, bertanggal 22 Februari 2019, Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., PPAT Daerah Kerja Kabupaten Gresik untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 119 Desa Abar-Abir;
4. Bahwa sehubungan dengan peralihan kepemilikan hak atas obyek gugatan yang dilakukan antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGGUGAT II sebelumnya telah membuat kesepakatan dengan TERGUGAT II berupa **Perjanjian Pengosongan** antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT II yang mengikat kedua belah Pihak sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, pada 26 Desember 2018 dan telah di-*waarmerking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn.; sebagaimana ternyata PENGGUGAT II (bersama PENGGUGAT I dan keluarganya) yang akan menempati obyek gugatan selama 2 (dua) tahun sejak ditanda-tanganinya perjanjian jual beli antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II; dengan kata lain, PENGGUGAT II (bersama PENGGUGAT I dan keluarganya) diberikan kesempatan untuk menempati obyek gugatan selama 2 (dua) tahun, sambil mencari lokasi tempat tinggal yang baru setelah tidak menempati obyek gugatan;
5. Bahwa setelah masa menempati obyek gugatan selama 2 (dua) tahun terlampaui, namun ternyata PENGGUGAT II tidak menepati janji (*wanprestasi*) dengan tidak meninggalkan obyek gugatan



sebagaimana tertuang dalam perjanjian pengosongan yang telah dibuat dan ditanda-tanganinya sendiri, berikutnya membuat narasi negatif melalui dalil-dalil yang tidak mempunyai landasan hukum yang cukup, hingga diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, yang tidak lain ada bentuk pengingkaran terhadap yang telah disepakati dengan TERGUGAT II;

6. Bahwa dalil dalam gugatan Para PENGGUGAT sama sekali yang Tidak mengungkapkan Fakta adanya **Perjanjian Pengosongan** antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT II atas rumah (bangunan) dan tanah yang sudah disepakati oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT II yang ditanda-tangani pada 26 Desember 2018 dan telah di-*waarmerking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., maka dari itu tindakan PENGGUGAT II (khususnya) berikut Para PENGGUGAT meniadakan dan mengesampingkan fakta hukum terkait Perjanjian Pengosongan adalah bentuk rekayasa Para PENGGUGAT untuk mengingkari fakta hukum yang nyata;
7. Bahwa tindakan PENGGUGAT II (khususnya) berikut Para PENGGUGAT yang telah meniadakan dan mengesampingkan **Perjanjian Pengosongan** yang sudah disepakati oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT II dan ditanda-tangani pada 26 Desember 2018 dan telah di-*waarmerking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., tidak lain dilakukan oleh Para PENGGUGAT, sebagaimana ternyata telah melakukan *wanprestasi* terhitung 2 (dua) tahun sejak ditanda-tanganinya Akta Jual Beli, pada 22 Februari 2019; yakni sejak 22 Februari 2021 hingga saat dibuatnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para PENGGUGAT dan bahkan hingga proses persidangan berlangsung, PENGGUGAT II dan PENGGUGAT I, tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan tindakannya yang telah melakukan *wanprestasi*, dengan masih menguasai obyek gugatan yang dilakukan TANPA HAK dan secara melawan hukum;



4

8. Bahwa fakta-fakta sebagaimana terurai diatas, kiranya dapat menunjukkan bahwa PENGGUGAT II (khususnya) atau Para PENGGUGAT (pada umumnya) memiliki itikad tidak baik untuk menyelesaikan perbuatan *wanprestasi* yang telah dilakukannya dan bahkan membuat rekayasa dengan mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini, serta berupaya untuk dapat menguasai kembali obyek gugatan yang telah dialihkan secara BENAR dan Sah; oleh karena itu sudah seharusnya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para PENGGUGAT dan didasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sudah sepatutnya DITOLAK atau TIDAK DAPAT DITERIMA, sebagai Tidak Berdasarkan Hukum;

II. DALAM REKONVENSII

Bahwa TERGUGAT II (Penggugat Rekonvensi) dengan ini menarik PENGGUGAT II (sebagai Tergugat Rekonvensi I) dan PENGGUGAT I (sebagai Tergugat Rekonvensi II), untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut Para Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini; dan semua alasan yang dirangkum pada uraian Jawaban Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Konvensi di atas, diambil alih dan dijadikan alasan dalam mengajukan Gugatan Rekonvensi yang selanjutnya diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa jawaban (dalam Konvensi, dalam Pokok Perkara) diatas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi (TERGUGAT II) bersama Tergugat Rekonvensi I (PENGGUGAT II) telah membuat kesepakatan dalam bentuk **Perjanjian Pengosongan** yang disepakati dan ditandatangani pada 26 Desember 2018, di-*waarmarking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., saat peralihan hak kepemilikan obyek gugatan dari TERGUGAT I kepada Penggugat Rekonvensi I (TERGUGAT II), disepakati selama 2 tahun sejak penanda-tanganan akte jual beli antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT II (Penggugat Rekonvensi)

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi I (PENGGUGAT II) setelah masa berlaku perjanjian 2 (dua) tahun, sebagaimana ternyata tidak mengosongkan obyek gugatan dalam perjanjian pengosongan dimaksud dan dapat dinyatakan telah melakukan *wanprestasi* sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, bahkan hingga saat ini dapat dinyatakan menguasai obyek gugatan yang dilakukan TANPA HAK dan secara Melawan Hukum bersama Tergugat Rekonvensi II (PENGGUGAT I, Istrinya);
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi I (PENGGUGAT II) sebagaimana ternyata diketahui memanfaatkan obyek gugatan dengan menjadikan lahan parkir bagi kendaraan dan memungut tarif parkir (sewa lahan) atas obyek gugatan, yang dilakukan TANPA HAK dan secara Melawan Hukum, terlebih tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi (TERGUGAT II); dan dengan memperhatikan jumlah rata-rata kendaraan yang parkir setiap harinya sebanyak 50 (lima puluh) unit kendaraan dengan tarif parkir dari kendaraan tersebut Rp.10.000,- (sepuluh ribu Rupiah), potensi pendapatan perbulannya adalah berkisar ± Rp.15.000.000,- (lima belas juta Rupiah);
5. Bahwa sebagaimana ternyata juga diketahui lokasi yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi II (PENGGUGAT I) juga didirikan warung kopi atau tempat istirahat bagi pengemudi kendaraan, yang mana seharusnya tidak dilakukan TANPA HAK dan Secara Melawan Hukum dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi (TERGUGAT II), sehingga secara nyata diketahui Tergugat Rekonvensi II juga mengambil manfaat ekonomi dari obyek gugatan;
6. Bahwa patutlah bagi Tergugat Rekonvensi I dan (bersama) Tergugat Rekonvensi II, atas tindakannya mengambil keuntungan ekonomis terhadap obyek gugatan dimaksud dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi atas tindakannya sebagaimana tersebut diatas setiap bulannya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), terhitung sejak batas waktu pengosongan di awal tahun 2021 atau sejak Januari 2021 hingga putusan berkekuatan hukum tetap;



Berdasarkan hal-hal yang sudah diuraikan diatas; maka TERGUGAT II (Penggugat Rekonvensi) mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik YTH. memutuskan perkara ini pada waktunya sebagai berikut:

PRIMAIR

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT II sebagai Benar beralasan hukum;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya, setidaknya dinyatakan Tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I telah melakukan *wanprestasi* (cidera janji) tidak melaksanakan Perjanjian Pengosongan, yang dibuat dan ditanda-tangani pada 26 Desember 2018, *waarmerking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., sehingga merugikan kepada Penggugat Rekonvensi.

Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta Rupiah*) setiap bulannya, terhitung sejak Januari 2021 hingga putusan berkekuatan hukum tetap;

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

SUBSIDAIR:

- Apabila Majelis Hakim YTH. berpendapat lain; mohon putusan yang seadil-adilnya (*Pro aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban eksepsi *a quo*, Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali



atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Tergugat III *a quo*;

2. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat telah mendudukkan Tergugat III sebagai "Tergugat", padahal Tergugat III hanyalah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang salah satu tugas pokok dan fungsinya adalah membuat akta jual-beli yang mana dalam proses pembuatannya telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
3. Bahwa, gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang tidak tepat dan keliru menurut hukum. Hal ini juga semakin jelas terlihat dari poin-poin tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya. Di dalam poin 3 petitumnya: Para Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dan Para Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), namun ternyata disisi yang lain, didalam poin 11 petitumnya Para Penggugat juga meminta agar Para Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;
4. Bahwa, pencantuman kedua petitum tersebut kepada semua Tergugat dalam gugatan *a quo* telah secara nyata membuktikan bahwa gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), hal ini dikarenakan bahwa atas kedua petitum tersebut memiliki implikasi dan konsekuensi yang berbeda secara hukum. **Apakah seseorang tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum, ataukah seseorang tersebut hanyalah sekedar dihukum untuk mematuhi isi putusan, keduanya tentu saja memiliki kadar yang berbeda di muka hukum.** Namun ternyata didalam gugatan *a quo* Para Penggugat telah menyamaratakan kedua petitum tersebut, sehingga oleh karenanya adalah terbukti bahwasanya gugatan Para Penggugat *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dan Tergugat III mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



DALAM POKOK PERKARA :

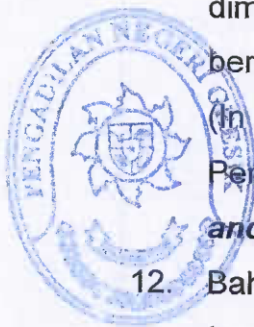
5. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban pokok perkara *a quo*, Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis di dalam jawaban Tergugat III *a quo*;
6. Bahwa, Tergugat III mohon agar dapatnya jawaban dalam eksepsi tersebut di atas dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan didalam jawaban pada pokok perkara *a quo* ;
7. Bahwa, di dalam poin 20 gugatannya, Para Penggugat telah mendalilkan dengan kutipan sebagai berikut :

*"20. Bahwa atas semua perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I yaitu Bertindak untuk dan atas nama sendiri telah mengalihkan hak milik PENGGUGAT I dan II dengan Akta Jual Beli di hadapan Notaris &PPAT AMRIDA THALIB., S.H., M.Kn (Tergugat III) lalu Mengalihkan ke Tergugat II dengan Akta Jual Beli di hadapan Notaris RADITYA EKO HARTANTO, S.H., M.Kn, (Tergugat IV) yang kenyataannya hanya Tipu Muslihat TERGUGAT I dan II yang ingin memiliki dan atau menguasai tanah hak milik PENGGUGAT I &II untuk kepentingannya sendiri. **Belum lagi mengenai keterangan palsu tentang harga tanah yang diberikan Tergugat I kepada Tergugat III pada saat itu. dst..."***

8. Bahwa, terhadap dalil yang sedemikian ini adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dalam hal ini Tergugat III selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gresik, dalam membuat Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 **telah bertindak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;**
9. Bahwa, di dalam Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 bertindak selaku Pihak Pertama/Penjual adalah Nyonya ISMI MAZIDAH (Penggugat I) dan kawan kawannya yaitu Tuan HAMIM (Penggugat II), dan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 bertindak selaku Pihak Pertama/Penjual adalah Tuan HAMIM (Penggugat II) dan kawan kawannya yaitu Nyonya ISMI MAZIDAH (Penggugat I), yang mana di dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut keduanya hadir dan

turut menandatangani kedua akta jual beli tersebut. Sedangkan yang menjadi Pihak Kedua/Pembeli adalah Tuan KOE HARTONO KURNIAWAN (in casu : Tergugat I);

10. Bahwa, yang menjadi objek jual beli di dalam Akta No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 bidang tanah sebagaimana dalam sertipikat hak milik nomor : 118/Desa Abar-Abir, Surat Ukur Nomor 106/12.10/2013, seluas 3.806 M2 (*tiga ribu delapan ratus enam meter persegi*), terletak di Desa Abar-Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur. Sedangkan yang menjadi objek jual beli di dalam Akta No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 adalah bidang tanah sebagaimana dalam sertipikat hak milik nomor : 119/Desa Abar-Abir, Surat Ukur Nomor 105/12.10/2013, seluas 1788 M2 (*seribu tujuh ratus delapan puluh delapan meter persegi*), terletak di Desa Abar-Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur;
11. Bahwa Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sertipikat mana sebelum Tergugat III membuat kedua akte jual beli dimaksud juga telah dilakukan pengecekan (*checking*) ke instansi yang berwenang, yakni melalui Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik (in casu : Tergugat V), dan kedua sertipikat tersebut oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional (in casu : Tergugat V) juga telah dinyatakan **clean and clear**.
12. **Bahwa harga transaksi yang tertuang di dalam kedua Akta Jual Beli tersebut merupakan harga yang disepakati oleh kedua belah pihak (Para Penggugat selaku Penjual dan Tergugat I selaku Pembeli).**
13. Bahwa, oleh karenanya dalil Para Penggugat bahwasanya Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) adalah dalil yang tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum.
14. Bahwa, lebih lanjut perbuatan hukum (jual beli) yang dilakukan antara Para Penggugat dengan in casu Tergugat I sebagaimana dalam kedua akte jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan Tergugat III dimaksud, adalah juga **tidak termasuk dalam kategori akta yang harus ditolak oleh**



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta, hal mana telah diatur didalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1). surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.



15. Bahwa, oleh karena kedua akta jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 yang dibuat di hadapan Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan wilayah kerja Kabupaten Gresik adalah **BUKAN** akta yang termasuk dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka secara hukum **perbuatan Tergugat III dalam menjalankan tugasnya selaku PPAT yang membuat kedua akta dimaksud adalah juga bukan merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatiggedaad*)** sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*.
16. Bahwa, oleh karena itu dalil Para Penggugat selanjutnya yang meminta kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar kedua akta sebagaimana Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 yang dibuat di hadapan Tergugat III agar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta seluruh dalil-dalil lain dalam gugatan *a quo* haruslah pula dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeljik verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian/hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka bersama ini Tergugat III dengan penuh kerendahan hati mohon kehadapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar dapatnya berkenan memeriksa perkara *a quo* seraya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankeljik verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankeljik verklaard*) ;

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku ;

Dan / Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon untuk Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban eksepsi *a quo*, Tergugat IV dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Tergugat IV *a quo*;
2. Bahwa, gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gresik adalah merupakan gugatan yang telah melanggar eksepsi tentang *legal standing*, oleh karena dalam akte jual beli nomor Akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akte Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku PPAT, dalam hal ini Para Penggugat adalah **BUKAN MERUPAKAN PIHAK-PIHAK** didalam kedua akte yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut;
3. Bahwa, oleh karena kedudukan Para Penggugat yang bukan sebagai pihak dalam kedua akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut secara nyata telah menunjukkan bahwasanya **Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat IV, terlebih lagi dalam perkara a quo Para penggugat ternyata telah mendudukkan Tergugat IV sebagai Tergugat, padahal Tergugat IV hanyalah selaku PPAT yang membuat akta jual-beli** yang mana dalam proses pembuatannya telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, yang mana juga Tergugat IV sama sekali tidak tahu menahu dengan seluruh kejadian yang telah didalilkan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan *a quo*;
4. Bahwa, gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang tidak tepat dan keliru menurut hukum. Hal ini juga semakin jelas terlihat dari poin-poin



tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya. Didalam poin 3 petitumnya Para Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dan Para Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), namun ternyata disisi yang lain, didalam poin 11 petitumnya Para Penggugat juga meminta agar Para Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo.

5. Bahwa, pencantuman kedua petitum tersebut kepada semua Tergugat dalam gugatan a quo telah secara nyata membuktikan bahwa gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), hal ini dikarenakan bahwa atas kedua petitum tersebut memiliki implikasi dan konsekuensi yang berbeda secara hukum. **Apakah seseorang tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum (*onrechtmatigedaad*), ataukah seseorang tersebut hanyalah sekedar dihukum untuk mematuhi isi putusan, keduanya tentu saja memiliki kadar yang berbeda dimuka hukum.** Namun ternyata didalam gugatan a quo Para Penggugat telah menyama-ratakan kedua petitum tersebut, sehingga oleh karenanya adalah terbukti bahwasanya gugatan Para Penggugat a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dan Tergugat IV mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapatnya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

6. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban pokok perkara a quo, Tergugat IV dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan a quo karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Tergugat IV a quo;
7. Bahwa, Tergugat IV mohon agar dapatnya jawaban dalam eksepsie tersebut diatas dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan didalam jawaban pada pokok perkara a quo ;
8. Bahwa, didalam poin 15 dan 16 gugatannya, Para Penggugat telah mendalilkan sebagai berikut :

- “ 15. Bahwa, dengan alasan sesuatu hal utang piutang antara Penggugat II dengan Bpk Sambari kemudian dialihkan kepada Tergugat II. Sehingga **terjadilah pada Tahun 2018 Tergugat I memaksa Penggugat II untuk menyetujui pengalihan 2 (dua) Jaminan sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat II di depan Notaris & PPAT Raditya Eko Hartanto tanpa melibatkan dan persetujuan dari Penggugat I. dst.”**
16. Bahwa, akhirnya **Penggugat II dengan terpaksa menyetujui keinginan Tergugat I dan Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat I sehingga terjadilah Peralihan Hak Atas Tanah dari Tergugat I ke Tergugat II dengan akte jual beli (AJB) No. 54/2019 & Akta Jual Beli No. 55/2019 pada tanggal 22 Februari 2019 melalui Notaris & PPAT di Gresik Raditya Eko Hartanto, SH.,M.Kn. ;**
9. Bahwa, terhadap dalil yang sedemikian ini adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum. Dalam hal ini Tergugat IV selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gresik, dalam membuat Akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 **telah bertindak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;**
10. Bahwa, didalam akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV, bertindak selaku Pihak Pertama/Penjual adalah Tuan KOE, HARTONO KURNIAWAN ditulis juga KOE HARTONO KURNIAWAN (in casu : Tergugat I), yang mana didalam melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut telah mendapat persetujuan dari Istrinya, yang mana turut hadir dan turut menandatangani kedua akta jual beli tersebut. Sedangkan yang menjadi Pihak Kedua/Pembeli adalah Tuan THORIQ MAJIDDANOR (incasu : Tergugat II) ;
11. Bahwa, yang menjadi objek jual beli didalam akte No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 bidang tanah sebagaimana dalam sertipikat hak milik nomor : 118/Desa Abar-Abir, Surat Ukur Nomor 106/12.10/2013, seluas 3.806 M2 (*tiga ribu delapan ratus enam meter persegi*), terletak di Desa Abar-Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur. Sedangkan

yang menjadi objek jual beli didalam akta No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 adalah bidang tanah sebagaimana dalam sertipikat hak milik nomor : 119/Desa Abar-Abir, Surat Ukur Nomor 105/12.10/2013, seluas 1788 M2 (*seribu tujuh ratus delapan puluh delapan meter persegi*), terletak di Desa Abar-Abir, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur;

12. Bahwa, atau dengan kata lain, yang menjadi pemegang hak atas tanah didalam kedua sertipikat yang pada saat itu ditunjukkan kepada Tergugat IV, **Pemegang haknya adalah Koe, Hartono Kurniawan** (incasu : Tergugat I), sehingga dengan demikian Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sertipikat mana sebelum Tergugat IV membuat kedua akte jual beli dimaksud juga telah dilakukan pengecekan (*checking*) ke instansi yang berwenang, yakni melalui Badan Pertanahan Nasional (Kantor Agraria) Kabupaten Gresik (Incasu : Tergugat V), dan ternyata kedua sertipikat tersebut oleh Pejabat Badan pertanahan Nasional (incasu : Tergugat V) juga telah dinyatakan ***clean and clear***, yang artinya bahwa **terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah sebagaimana termuat didalam kedua sertipikat tersebut adalah benar sesuai warkah tanah** yang tersimpan dalam sistim pencatatan tanah Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

" Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

13. Bahwa, oleh karenanya dalil Para Penggugat bahwasanya Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) adalah dalil yang tidak benar dan tidak memiliki dasar hukum.

14. Bahwa, lebih lanjut perbuatan hukum (jual beli) yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam kedua akte jual beli (AJB) yang dibuat dihadapan Tergugat IV dimaksud, adalah juga **tidak termasuk dalam kategori akta yang harus ditolak** oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta, hal mana telah diatur didalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 39

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau

b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan

2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau

d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut



diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
atau

f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau

g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

15. Bahwa, oleh karena kedua akta jual beli sebagaimana dalam akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku PPAT Kab. Gresik adalah **BUKAN** akta yang termasuk dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, maka secara hukum **perbuatan Tergugat IV selaku PPAT Kab. Gresik yang membuat kedua akta dimaksud adalah juga bukan merupakan suatu perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*)** sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam perkara *a quo*.

16. Bahwa, oleh karena itu dalil Para Penggugat selanjutnya yang meminta kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar kedua akta sebagaimana akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat IV agar dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, serta seluruh dalil-dalil lain dalam gugatan *a quo* haruslah pula dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan uraian/hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka bersama ini Tergugat IV dengan penuh kerendahan hati mohon kehadapan Bapak/Ibu Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* agar dapatnya berkenan memeriksa perkara *a quo* seraya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku ;

Dan / Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, Para Penggugat mengajukan replik pada tanggal 11 April 2022 dan atas replik dari Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan duplik pada tanggal 9 Mei 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di lapangan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa di dalam perkara ini, sebagaimana terlampir di dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 15 Agustus 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I di dalam jawabannya tidak mengajukan eksepsi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di dalam perkara ini sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Gugatan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (Para PENGGUGAT) Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa memperhatikan Surat Gugatan Para PENGGUGAT Perkara Nomor 4/Pdt.G/ 2022/PN.Gsk; maka TERGUGAT II menolak dengan tegas atau *expressis verbis* menyatakan bahwa gugatan Para PENGGUGAT adalah Gugatan yang kabur (*Obscuur Libel*); sehingga secara yuridis tidak sempurna dan sudah seharusnya ditolak setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima; oleh karena :

1. Bahwa gugatan Para PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II yakni Perkara No. 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk yang Gugatan tersebut oleh Para PENGGUGAT dinyatakan sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum; secara yuridis adalah gugatan yang tidak jelas/kabur bahkan diduga kuat sebagai rekayasa belaka dari Para PENGGUGAT; oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara PENGGUGAT II (khususnya) dengan TERGUGAT II adalah hubungan Hukum Keperdataan yakni adanya **Perjanjian Pengosongan** (rumah dan tanah) di Desa Abar-Abir yang ditandai dengan bukti kepemilikan hak berupa:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 118 Desa Abar-Abir, sebagaimana Surat Ukur tanggal 03-12-2013, Nomor 106/12.10/2013, seluas 3.806 M2, dengan NIB 12.09.12.10.00239, dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomer Objek Pajak (NOP) 35.25.120.017.002-0076.0 dan

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 119 Desa Abar-Abir, sebagaimana Surat Ukur tanggal 03-12-2013, Nomor 105/12.10/2013, seluas 1.788 M2, dengan NIB 12.09.12.10.00238, dan nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomer Objek Pajak (NOP) 35.25.120.017.002-0077.0;

yang sudah disepakati oleh TERGUGAT II dan PENGGUGAT II dan ditanda-tangani pada 26 Desember 2018 dan telah di-*waarmerking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn.; dengan demikian terhadap **Perjanjian Pengosongan** aquo bukanlah termasuk Perbuatan Melawan Hukum,

melainkan telah memenuhi syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;

2. Bahwa fakta sebenarnya yang terjadi seputar **Perjanjian Pengosongan** adalah PENGGUGAT II telah melakukan tindakan *wanprestasi* terhadap TERGUGAT II sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, dimana PENGGUGAT II tidak melaksanakan prestasi dalam Perjanjian Pengosongan dengan tidak mengosongkan atau meninggalkan obyek gugatan, terhitung batas waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengosongan, namun demikian TERGUGAT II dengan rekayasanya tersebut mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (yang tentunya berbeda dengan *wanprestasi*) untuk selanjutnya berharap dapat menguasai kembali obyek gugatan dengan mengabaikan hak kepemilikan dari TERGUGAT II;
3. Oleh karena itu dalil gugatan Para PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang oleh Para PENGGUGAT didalilkan dilakukan kepada TERGUGAT II; adalah gugatan yang mengada-ada bahkan bernuansa rekayasa belaka; sehingga gugatan Para PENGGUGAT *aquo* sudah seharusnya DITOLAK untuk seluruhnya setidaknya dinyatakan Tidak Dapat Diterima; satu dan lainnya karena gugatan Para PENGGUGAT tidak jelas alur hukumnya.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai mana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur atau obscur libel, Majelis Hakim berpendapat setelah membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat baik posita maupun petitum dari surat gugatan Para Penggugat sudah cukup jelas menguraikan tentang perbuatan hukum baik yang dilakukan Para Penggugat dengan Para Tergugat dan setelah dihubungkan dengan petitum surat gugatan mempunyai hubungan dan tidak saling bertentangan, oleh karena eksepsi dari Tergugat II tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban eksepsi *a quo*, Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat

dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Tergugat III *a quo*;

2. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat telah mendudukan Tergugat III sebagai "Tergugat", padahal Tergugat III hanyalah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang salah satu tugas pokok dan fungsinya adalah membuat akta jual-beli yang mana dalam proses pembuatannya telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
3. Bahwa, gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang tidak tepat dan keliru menurut hukum. Hal ini juga semakin jelas terlihat dari poin-poin tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya. Di dalam poin 3 petitumnya: Para Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dan Para Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), namun ternyata disisi yang lain, didalam poin 11 petitumnya Para Penggugat juga meminta agar Para Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;
4. Bahwa, pencantuman kedua petitum tersebut kepada semua Tergugat dalam gugatan *a quo* telah secara nyata membuktikan bahwa gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), hal ini dikarenakan bahwa atas kedua petitum tersebut memiliki implikasi dan konsekuensi yang berbeda secara hukum. **Apakah seseorang tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum, ataukah seseorang tersebut hanyalah sekedar dihukum untuk mematuhi isi putusan, keduanya tentu saja memiliki kadar yang berbeda di muka hukum.** Namun ternyata didalam gugatan *a quo* Para Penggugat telah menyamaratakan kedua petitum tersebut, sehingga oleh karenanya adalah terbukti bahwasanya gugatan Para Penggugat *a quo* adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dan Tergugat III mohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dapat menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai mana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat III nomor 2 tentang keliru mendudukan Tergugat III sebagai pihak di dalam perkara ini, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat adalah hak dari Para Penggugat untuk menarik siapa saja yang dianggap oleh Para Penggugat yang menyebabkan kerugian kepadanya dan dengan ditariknya pihak Tergugat III di dalam perkara ini tidak menyebabkan gugatan salah pihak atau *error in persona* karena dengan ditariknya Tergugat III di dalam perkara ini akan memperjelas sejauh mana peran dari Tergugat III di dalam perkara ini, oleh karena eksepsi dari Tergugat III tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat III nomor 3 dan nomor 4 pada pokoknya tentang gugatan tidak jelas kabur, Majelis Hakim berpendapat setelah membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat baik posita maupun petitum dari surat gugatan Para Penggugat sudah cukup jelas menguraikan tentang perbuatan hukum baik yang dilakukan Para Penggugat dengan Para Tergugat dan setelah dihubungkan dengan petitum surat gugatan mempunyai hubungan dan tidak saling bertentangan, oleh karena eksepsi dari Tergugat III tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai mana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, untuk pertama kalinya didalam jawaban eksepsi *a quo*, Tergugat IV dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatan *a quo* karena kesemuanya adalah tidak benar, terkecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan tertulis didalam jawaban Tergugat IV *a quo*;
2. Bahwa, gugatan yang diajukan Para Penggugat kepada Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Gresik adalah merupakan gugatan yang telah melanggar eksepsi tentang *legal standing*, oleh karena dalam akte jual beli nomor Akte Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akte Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku PPAT, dalam hal ini Para Penggugat adalah **BUKAN MERUPAKAN PIHAK-PIHAK** didalam kedua akte yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut;



3. Bahwa, oleh karena kedudukan Para Penggugat yang bukan sebagai pihak dalam kedua akta yang dibuat dihadapan Tergugat IV tersebut secara nyata telah menunjukkan bahwasanya **Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat IV, terlebih lagi dalam perkara a quo Para penggugat ternyata telah mendudukkan Tergugat IV sebagai Tergugat, padahal Tergugat IV hanyalah selaku PPAT yang membuat akta jual-beli** yang mana dalam proses pembuatannya telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, yang mana juga Tergugat IV sama sekali tidak tahu menahu dengan seluruh kejadian yang telah didalilkan oleh Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan a quo;
4. Bahwa, gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang tidak tepat dan keliru menurut hukum. Hal ini juga semakin jelas terlihat dari poin-poin tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya. Didalam poin 3 petitumnya Para Penggugat meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dan Para Tergugat untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*), namun ternyata disisi yang lain, didalam poin 11 petitumnya Para Penggugat juga meminta agar Para Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan a quo.
5. Bahwa, pencantuman kedua petitum tersebut kepada semua Tergugat dalam gugatan a quo telah secara nyata membuktikan bahwa gugatan yang sedemikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), hal ini dikarenakan bahwa atas kedua petitum tersebut memiliki implikasi dan konsekuensi yang berbeda secara hukum. **Apakah seseorang tersebut haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum (*onrechtmatigedaad*), ataukah seseorang tersebut hanyalah sekedar dihukum untuk mematuhi isi putusan, keduanya tentu saja memiliki kadar yang berbeda dimuka hukum.** Namun ternyata didalam gugatan a quo Para Penggugat telah menyama-ratakan kedua petitum tersebut, sehingga oleh karenanya adalah terbukti bahwasanya gugatan Para Penggugat a quo adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), dan Tergugat IV mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapatnya menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat IV nomor 2 tentang Para Penggugat sudah bukan sebagai pihak di dalam perkara ini sehingga sudah tidak mempunyai legal standing sebagai Para Penggugat di dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat dalam hal ini Para Penggugat masih mempunyai kedudukan hukum di dalam perkara ini karena tanah yang menjadi obyek sengketa di dalam perkara ini dahulu adalah milik Para Penggugat, oleh karena eksepsi dari Tergugat IV tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat IV nomor 3 tentang keliru mendudukan Tergugat III sebagai pihak di dalam perkara ini, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini telah dipertimbangkan di dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III nomor 2 dan telah dinyatakan tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga eksepsi dari Tergugat IV nomor 3 patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat IV nomor 4 dan nomor 5 pada pokoknya tentang gugatan saling bertentangan antara petitum yang satu dengan petitum yang lain adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan Para Penggugat baik posita maupun petitum dari surat gugatan Para Penggugat sudah cukup jelas menguraikan tentang perbuatan hukum baik yang dilakukan Para Penggugat dengan Para Tergugat dan setelah dihubungkan dengan petitum yang satu dengan petitum yang lain saling berhubungan dan tidak saling bertentangan, oleh karena eksepsi dari Tergugat IV nomor 4 dan nomor 5 tidak beralasan dan berdasar hukum sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh

Tergugat I, Tergugat II, atas perjanjian jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 118 seluas : 3806 m² atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No : 119 seluas : 1788 m² atas nama Hamim (Penggugat II), yang terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalihkan bahwa tidak pernah ada jual beli sebidang tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sebelumnya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang yang akhirnya karena Para Tergugat tidak bisa membayar menjadi jual beli dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat I membantah bahwa hubungan yang sebenarnya antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat ditolak oleh Para Tergugat maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 118, atas nama Ismi Mazidah, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 119, atas nama Hamim, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan NOP : 35.25.120.017.002.0075.0 tahun 2017 atas nama Hj. Maslakhah, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Hamim dan Ismi Mazidah No 12/12/I/2006, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Hutang antara Hamim, Ismi Mazidah dan Koe Hartono Kurniawan tertanggal 23 Maret 2016, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Penyerahan Sertifikat sebagai jaminan pinjaman antara Hamim dan Koe Hartono Kurniawan, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 antara Ismi Mazidah sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa

- Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016, antara Hamim sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda P-8;
 9. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Quarry di Desa Abar Abir Bungah Gresik antara Hamim dan Thoriq Majiddanor tanggal 16 April 2013 di hadapan Notaris Syaifuddin Zuhri, S.H., M.Kn., selanjutnya diberi tanda P-9;
 10. Fotokopi Kesepakatan hutang mobil dump truk dan tronton antara Hamim dengan Kembar Group ditandatangani oleh Sambari bulan Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda P-10;
 11. Fotokopi P.O. Supplay urugan dari CV. Rajawali Utama kepada CV. Bede Jaya tanggal 01 September 2013, selanjutnya diberi tanda P-11;
 12. Fotokopi Bilyet Giro (BG) BCA Nomor 324991 tanggal 25 Nopember 2013, Nomor 324992 tanggal 25 Desember 2013, BG Nomor 079277 tanggal 03 Januari 2014, dari CV. Bede Jaya Kepada Bapak Sambari, selanjutnya diberi tanda P-12;
 13. Fotokopi Cek tunai BNI tanggal 06 Nopember 2013 dari Thoriq Majiddanor selaku Direktur CV. Rajawali Utama kepada CV. Bede Jaya senilai 2 Milyar, selanjutnya diberi tanda P-13;
 14. Fotokopi Surat Keterangan dibebani Hak Tanggungan No. 04094/2020 atas sertifikat No. 119 di PT. BNI, Tbk, selanjutnya diberi tanda P-14;
 15. Fotokopi Surat Keterangan dibebani Hak Tanggungan No. 04111/2020 atas sertifikat No. 118 di PT. BNI, Tbk, selanjutnya diberi tanda P-15;
 16. Fotokopi gambar lokasi Tanah dan Bangunan Tanah sengketa, selanjutnya diberi tanda P-16;
 17. Fotokopi Surat Pernyataan pelunasan utang antara Thoriq Majiddanur dengan Hamim, selanjutnya diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda

P-1, P-2, P-9, P-11, P-12, P-13, P-16 dan P-17 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Para Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Mei Wulandari:

- Bahwa Saksi adalah Sekretaris di perusahaannya Penggugat;
- Bahwa saat ini Saksi sudah tidak bekerja di perusahaannya Penggugat sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadinya sengketa tanah antara Pak Hamim dan Bu Ismi Mazidah dengan Koe Hartono;
- Bahwa letak tanah tersebut berada di Desa Abar Abir Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik;
- Bahwa pemilik tanah obyek sengketa adalah Bu Ismi Mazidah dan Pak Hamim;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik Bu Ismi Mazidah dan Pak Hamim dimana bukti kepemilikannya adalah SHM No. 118 dan 119;
- Bahwa luas masing masing bidang tanah tersebut untuk SHM No. 118 luas tanahnya 3.806 m² sedangkan SHM No.119 luas tanahnya 1.788 m²;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas obyek tanah tersebut;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat 1 (Koe Hartono) memiliki hubungan bisnis dengan Tergugat 1 di bidang alat-alat berat dan pengurusan tanah di daerah Brondong Lamongan dan Gresik;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat dan Tergugat I memiliki hubungan utang piutang;
- Bahwa utang piutang Penggugat dan Tergugat I tersebut besarnya kurang lebih 1,6 milyar (satu koma enam milyar);
- Bahwa hutang piutang itu terjadi pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut sudah dibaliknamakan kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui tujuan Para Penggugat membaliknamakan tanah tersebut kepada Tergugat I adalah agar sertifikat tanah tersebut bisa digunakan sebagai agunan utang di Bank Mandiri, karena Tergugat I sudah

- memiliki nama di Bank Mandiri sehingga lebih mudah mendapatkan fasilitas utang dari bank sedangkan Pak Hamim tidak bisa;
- Bahwa atas peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan perjanjian Akta Jual Belinya dibuat di hadapan Notaris Bu Amrida Thalib;
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat I memilih Bu Amrida Thalib sebagai Notaris atas perjanjian jual beli tanah tersebut karena Bu Amrida Thalib rekannya Bank Mandiri;
 - Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I Saksi tidak melihat langsung tapi Saksi tahu dari cerita Penggugat bahwa tanahnya telah di AJB-kan atas nama Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui setelah penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, Tergugat I memberikan sejumlah uang kepada Para Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat Hak Milik Nomor 118 dan 119;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari Para Penggugat kepada Tergugat I dan kemudian dari Tergugat I kepada Tergugat II;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat Akte jual beli atas tanah tersebut dari Para Penggugat kepada Tergugat I dan kemudian dari Tergugat I kepada Tergugat II dan Saksi juga tahu tanah tersebut sudah jadi milik pak Thoriq;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa telah terjadi perjanjian pengosongan tanah antara para Penggugat dan Tergugat II;
 - Bahwa Saksi terakhir kali melihat SHM No 118 dan No 119 masih atas nama Hamim dan Ismi Mazidah pada tahun 2014, kemudian terjadi peralihan hak atas tanah SHM No 118 dan No 119 dari Para Penggugat kepada Tergugat I;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kemudian terjadi lagi peralihan hak atas tanah SHM No 118 dan No 119 dari Tergugat I kepada Tergugat II;
 - Bahwa terkait dengan pengajuan pinjaman hutang ke Bank Mandiri yang diajukan oleh Tergugat I, mengapa pengajuan hutang itu tidak diatasnamakan Hamim atau Ismi Mazidah saja, karena alasannya pak Koe pada waktu itu dia punya chanel di Bank Mandiri sehingga bisa lebih mudah mengajukan pinjaman;
 - Bahwa saat ini tanah yang menjadi sengketa tersebut yang menempati adalah Pak Hamim dan keluarganya;

- Bahwa setahu Saksi awalnya Para Penggugat hanya butuh uang 1,6 milyar saja untuk membayar hutang kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I mengatakan bahwa kalau nanti sertifikat tanahnya di atasnamakan Tergugat I nanti bisa dapat pinjaman 5 sampai 10 milyar sehingga Para Penggugat bersedia meng-AJB-kan tanahnya kepada Tergugat I, akan tetapi Tergugat I tidak pernah memberikan uang pinjaman tersebut kepada Para Penggugat;
- Bahwa pada saat dibuat perjanjian hutang antara Penggugat II dan Tergugat I tersebut Saksi mendampingi Penggugat II saat dibuat perjanjian tersebut;
- Bahwa atas perjanjian tersebut Para Penggugat awalnya keberatan Sertifikat tanahnya di atasnamakan Tergugat I karena hutangnya cuma 1,6 milyar saja, akan tetapi Tergugat I meyakinkan Para Penggugat bahwa jika nanti hutang Para Penggugat sudah lunas Sertifikat tanah akan dikembalikan kepada Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat sudah berkali-kali meminta SHM-nya kepada Tergugat I, akan tetapi setiap kali mencari tidak pernah ketemu Tergugat I baik di rumahnya maupun di kantornya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, II, IV, Tergugat III dan Tergugat V akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

2. Saksi Enik Setyaningsih:

- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan Tergugat I;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai bawahan Tergugat I selama 23 (tiga puluh tiga) tahun;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Penggugat dengan Tergugat I pernah menjalin kerja sama bisnis;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I menjalin kerja sama bisnis tersebut sekitar tahun 2016 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadi permasalahan sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa letak posisi tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat I tersebut terletak di Desa Abar Abir RT 01/RW 01 Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik;
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang satu atas nama Ismi Mazidah dan yang satunya lagi atas nama Hamim;

- Bahwa luas masing masing bidang tanah tersebut bidang tanah atas nama Ismi Mazidah seluas 3.806m2 sedangkan bidang tanah atas nama Hamim seluas 1.788m2;
- Bahwa batas batas bidang tanah tersebut, sebelah Utara : tanah milik H. Bisri, sebelah Selatan : Jalan Raya Abar Abir, sebelah Timur : tanah milik Aliyong dan Sebelah Barat : tanah milik H. Manan dan H. Napilah;
- Bahwa tanah obyek sengketa dimanfaatkan untuk rumah yang ditempati Penggugat dan lahan parkir;
- Bahwa pada waktu Saksi menjadi sekretaris Tergugat I, tugas Saksi mengurus administrasi;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian utang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa yang membuat surat perjanjian utang piutang tersebut adalah Saksi;
- Bahwa yang memerintahkan Saksi membuat surat perjanjian utang piutang tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa pada saat penandatanganan surat perjanjian hutang piutang tersebut Para Penggugat datang sendiri ke kantor Tergugat I yang berada di Jl. Simogunung 104 Surabaya;
- Bahwa isi dari perjanjian tersebut adalah penyerahan SHM dari Penggugat kepada Tergugat I dengan tujuan untuk dijaminkan ke Bank Mandiri;
- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I pernah datang ke Bank Mandiri untuk mengurus pencairan dana tersebut;
- Bahwa pengajuan hutang tersebut diproses oleh Bank Mandiri;
- Bahwa pengajuan hutang tersebut sudah sesuai syarat-syarat dan prosedurnya;
- Bahwa setahu Saksi pengajuan hutang ke Bank Mandiri tersebut tidak bisa dicairkan karena Para Penggugat tidak menerima pencairan uang dari Bank Mandiri;
- Bahwa respon Para Penggugat mengetahui pangajuan hutangnya tidak cair, Pak Hamim telpon Saksi dan menanyakan perihal tidak cairnya pengajuan hutang tersebut kepada Saksi berkali kali;
- Bahwa respon Tergugat I mengetahui pangajuan hutang tersebut tidak cair hanya diam saja;

- Bahwa setelah pengajuan hutangnya tidak kunjung cair respon Para Penggugat selanjutnya Pak Hamim pernah bertanya kepada Saksi jika pengajuan hutangnya ke Bank Mandiri tidak cair mengapa sertifikat tanahnya tidak dikembalikan saja oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui apa sebabnya sehingga Para Penggugat ini mau sertifikat tanahnya di AJBkan kepada Tergugat I karena Pak Hamim ini sangat percaya sekali kepada Tergugat I, dan mereka sudah lama bekerja sama bisnis, setiap ada proyek Tergugat I selalu memberikan kepada Pak Hamim;
- Bahwa Saksi mengetahui mengapa pengajuan hutang itu tidak atas nama Para Penggugat saja, karena kata Tergugat I jika menggunakan nama Para Penggugat nanti akan kesulitan mendapatkan fasilitas hutang di Bank Mandiri, selain itu nanti dikuatirkan Para Penggugat tidak membayar hutangnya kepada Tergugat I sebesar 1,6 milyar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebab pengajuan hutang di Bank Mandiri tersebut tidak bisa cair;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Sertifikat tanah atas nama Hamim dan Ismi Mazidah tersebut sudah dibaliknamakan atas nama Tergugat I (Koe Hartono Kurniawan);
- Bahwa setelah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I, Saksi tidak tahu karena Tergugat I tidak pernah bercerita kepada Saksi, hanya yang Saksi ketahui dari Penggugat 2 (Pak Hamim) sering bertanya kepada Saksi awalnya tanya mengenai pencairan uang di Bank Mandiri, kemudian tanya kenapa Sertifikatnya tidak dikembalikan saja, terus kemudian bercerita kepada Saksi bahwa tanahnya sudah dijual kepada mas Jidan (Tergugat II);
- Bahwa terkait dengan perjanjian pengosongan rumah tersebut Para Penggugat tidak pernah bercerita kepada Saksi;
- Bahwa Surat Penjanjian Hutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam bukti P-5 dan P-6 yang membuat surat tersebut adalah Saksi;
- Bahwa hutang Para Penggugat kepada Tergugat I sebesar 1,6 milyar;
- Bahwa Saksi menjadi sekretaris Tergugat I terakhir sampai tahun 2021;
- Bahwa selain Saksi, Tergugat I tidak memiliki sekretaris yang lain hanya Saksi saja;

- Bahwa pada saat penandatanganan AJB dan balik nama Sertifikat tanah di Notaris Amrida Thalib, Saksi tidak mengetahui karena Saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah milik Penggugat I dijual kepada Tergugat I seharga 1,9 milyar sedangkan tanah milik Penggugat II dijual kepada Tergugat 1 seharga 800 juta;
- Bahwa Saksi telah menjelaskan bahwa setelah penandatanganan perjanjian hutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I terjadi penyerahan Sertifikat Hak Milik Tanah yang asli dari Para Penggugat kepada Tergugat I, pada saat Sertifikat Hak Milik tersebut diserahkan kepada Saksi oleh Tergugat I untuk disimpan dan setahu Saksi Sertifikat Hak Milik tanah tersebut masih atas nama Ismi Mazidah dan Hamim;
- Bahwa tugas Saksi sebagai Sekretaris mengadministrasikan semuanya tetapi juga serabutan;
- Bahwa pendidikan terakhir Saksi D1 Sekretaris;
- Bahwa Saksi tahu tujuan Para Penggugat membaliknamakan Sertifikat tanahnya kepada Tergugat I adalah untuk dijadikan jaminan hutang di Bank;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II kurang lebih 1 (satu) tahun setelah penyerahan SHM itu kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penandatanganan AJB antara Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi telah menjelaskan bahwa Saksi tahu sertifikat tanah tersebut telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat I tetapi Saksi tidak ikut masuk ke ruangan notaris, setahu Saksi yang hadir pada saat penandatanganan AJB di Notaris Amrida Thalib tersebut yang hadir pada saat penandatanganan AJB di Notaris Amrida Thalib antara lain bu Ismi Mazidah, Pak Hamim, Sekretarisnya Pak Hamim yaitu Bu Mei Wulandari dan pak Koe;
- Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I sudah sepakat bahwa Sertifikat tanah tersebut akan digunakan sebagai jaminan hutang di Bank dan dibuat perjanjiannya;
- Bahwa setahu Saksi mereka sadar melakukan kesepakatan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebab pengajuan hutang di Bank tersebut tidak cair;

- Bahwa Saksi tidak berani bertanya kepada Tergugat I mengapa pinjaman ke Bank Mandiri tidak cair;
- Bahwa Saksi mengetahui penyebab pengajuan hutang di Bank tersebut tidak cair seingat Saksi pada waktu itu istri Tergugat I (Ibu Rosari) tidak bersedia menandatangani pengajuan hutang tersebut;
- Bahwa Saksi masih ingat, perjanjian hutang antara Para Penggugat dan Tergugat I tersebut dibuat tahun 2016;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, mengapa Para Penggugat baru mengajukan gugatan pada tahun 2022 ini, hanya Pak Hamim pernah menelepon Saksi dan menceritakan kalau rumahnya didatangi preman dan mau dieksekusi;
- Bahwa terakhir kali Saksi datang ke rumah Para Penggugat saat lebaran kemarin;
- Bahwa yang lebih dulu penyerahan sertifikat tanah baru penandatanganan perjanjian hutang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I, II, IV, Tergugat III dan Tergugat V akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 antara Ismi Mazidah sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016, antara Hamim sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn.,

Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.I-3;

4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.I-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.I-3 dan T.I-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi-saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kabupaten Gresik, tertulis atas nama Thoriq Majiddanor, selanjutnya diberi tanda T.II-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kabupaten Gresik, tertulis atas nama Thoriq Majiddanor, selanjutnya diberi tanda T.II-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.II-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.II-4;

5. Fotokopi Perjanjian Pengosongan yang dibuat antara Tuan Thoriq Majiddanor (Tergugat II/Penggugat Rekonvensi) bersama Tuan Hamim (Penggugat II/Tergugat Rekonvensi I), selanjutnya diberi tanda T.II-5;
6. Fotokopi bukti pembayaran berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) NOP 35.25.120.017.002-077.0 (SHM No.118) tahun 2018 dan 2019 tanggal 08 Februari 2019 atas nama Hj. Maslakhah, selanjutnya diberi tanda T.II-6;
7. Fotokopi bukti pembayaran berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) NOP 35.25.120.017.002-077.0 (SHM No.119) tahun 2017, 2018 dan 2019 tanggal 08 Februari 2019 atas nama Rasmin, selanjutnya diberi tanda T.II-7;
8. Fotokopi bukti pembayaran berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP 35.25.120.017.002-077.0 (SHM No.119) tahun 2020 tanggal 13 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-8;
9. Fotokopi bukti pembayaran berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP 35.25.120.017.002-076.0 (SHM No.118) tahun 2020 tanggal 13 Februari 2020, selanjutnya diberi tanda T.II-9;
10. Fotokopi bukti pembayaran berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP 35.25.120.017.002-076.0 (SHM No.118) tahun 2021 tanggal 22 September 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-10;
11. Fotokopi bukti pembayaran berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan NOP 35.25.120.017.002-077.0 (SHM No.119) tahun 2021 tanggal 22 September 2021, selanjutnya diberi tanda T.II-11;
12. Fotokopi dari foto foto lokasi obyek gugatan yang digunakan sebagai lahan parkir kendaraan (truk) oleh para Penggugat, selanjutnya diberi tanda T.II-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.II-1 dan T.II-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya sedangkan bukti surat bertanda T.II-12 berupa foto-foto gambar obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Saksi Junaidi Abdullah:

- Bahwa Sertifikat tanah obyek sengketa tersebut atas nama Thoriq Majiddanor (Tergugat II);
- Bahwa sebelumnya Saksi pernah melihat sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi melihat sertifikat tanah tersebut pada waktu di kantor Notaris Saksi diperlihatkan oleh Mas Jidan (Tergugat II);
- Bahwa Saksi ke sana diajak sama Mas Jidan (Tergugat II), disana Saksi ketemu dengan Pak Koe (Tergugat I) dan Mas Jidan (Tergugat II), terus Saksi diajak makan-makan tapi Saksi tidak masuk ke dalam ruangan Notaris;
- Bahwa setahu Saksi isi dari surat tersebut adalah surat perjanjian antara Mas Jidan dan Pak Hamim mengenai pengosongan tanah dan rumah;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui dan melihat surat perjanjian itu sebelumnya pada waktu itu ada teman Saksi yang mau sewa rumah, kemudian Saksi sampaikan kepada Mas Jidan hal tersebut, dan waktu itu Mas Jidan mengatakan kalau tanah tersebut masih ditempati oleh Pak Hamim, sehingga teman Saksi tidak jadi menyewa;
- Bahwa Saksi melihat sertifikat tanah sudah atas nama Tergugat II pada tahun 2019;
- Bahwa saat itu diperlihatkan oleh Mas Jidan sendiri kepada Saksi;
- Bahwa Saksi masih ingat kapan Saksi bertemu dengan Tergugat I dan Tergugat II di kantor Notaris tersebut bulan Februari tahun 2019;
- Bahwa Saksi tidak ikut masuk ke ruangan Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebelumnya acara berkumpul di kantor Notaris tersebut;
- Bahwa Saksi melihat Sertifikat tanah tersebut pada saat ada teman Saksi yang mau sewa rumah itu, kemudian Saksi sampaikan perihal tersebut kepada Mas Jidan, kemudian Mas Jidan mengatakan rumahnya masih ditempati Pak Hamim;
- Bahwa tujuan Mas Jidan (Tergugat II) mengajak Saksi untuk datang ke Kantor Notaris hanya mengajak Saksi makan-makan saja karena sebelumnya Saksi sudah kenal baik dengan Mas Jidan, sehingga tanpa banyak tanya

Saksi diminta datang saja kesana (Kantor Notaris), dan disana Saksi diceritai bahwa dia sudah beli tanah tersebut;

- Bahwa Saksi datang ke Kantor Notaris tersebut Saksi hanya sendiri;
- Bahwa Tergugat II adalah teman main Saksi;
- Bahwa Saksi diperlihatkan Sertifikat tersebut dan kemudian juga Saksi diperlihatkan lagi beberapa waktu kemudian setelah Saksi sampaikan ada orang yang mau menyewa rumah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat I, II, IV, Tergugat III dan Tergugat V maupun Kuasa Para Penggugat akan menanggapinya di dalam kesimpulan;

2. Saksi Yan Musu:

- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah milik Thoriq Majiddanor (Tergugat II);
- Bahwa Saksi mengetahui yang menguasai tanah tersebut saat ini adalah Hamim (Penggugat II);
- Bahwa Saksi pernah melihat pada waktu mencarikan rumah sewaan teman Saksi yang bernama Bu Anita, waktu itu Saksi dengan Bu Anita kesana langsung, kemudian setelah melihat rumah dan tanah tersebut, awalnya Bu Anita Setuju dan mau minta untuk melihat legalitas tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah obyek sengketa pada waktu itu diperlihatkan oleh Tergugat II;
- Bahwa Saksi ketahui tentang bukti TII-5 adalah surat perjanjian pengosongan rumah antara Para Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi surat perjanjian itu dibuat bulan November tahun 2021;
- Bahwa Setahu Saksi, tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut masih ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa selain ditempati oleh Para Penggugat sebagai tempat tinggal, tanah tersebut digunakan sebagai tempat parkir kendaraan besar dari luar pulau;
- Bahwa setahu Saksi kendaraan-kendaraan besar tersebut menggunakan plat nomor daerah Sumatera;
- Bahwa berapa jumlah kendaraan kendaraan besar yang parkir di sana tidak mesti kadang banyak kadang sedikit;
- Bahwa Saksi sering melewati obyek sengketa tersebut pada saat Saksi akan berangkat ke tempat kerja Saksi;

- Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian pengosongan rumah antara Para Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat II memberi waktu kepada Penggugat selama 2 (dua) tahun sejak tahun 2018 sampai 2020;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut berada di Desa Abar Abir Kecamatan Bungah;
- Bahwa di obyek sengketa tersebut ada bangunan rumah, di sebelahnya ada bangunan rumah belum selesai dibangun dan tanah pekarangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah teman Saksi Ibu Anita jadi menyewa tanah milik Tergugat II, karena Saksi setelah itu tidak tahu kelanjutannya;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut saat ini Pak Hamim dan keluarganya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat I, II, IV, Tergugat III dan Tergugat V maupun Kuasa Para Penggugat akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli minuta Akta Jual Beli Nomor 56 / 2016 tertanggal 05 April 2016, dengan Pihak Pertama (Penjual): Ny. Izmi Mazidah dan suaminya, Tn. Hamim dan Pihak Kedua (Pembeli): Tn. Koe Hartono Kurniawan, selanjutnya diberi tanda T.III-1;
2. Fotokopi dari asli minuta Akta Jual Beli Nomor 57 / 2016 tertanggal 05 April 2016, dengan Pihak Pertama (Penjual): Tn. Hamim dan istrinya, Ny. Izmi Mazidah dan Pihak Kedua (Pembeli): Tn. Koe Hartono Kurniawan, selanjutnya diberi tanda T.III-2;
3. Fotokopi dari Surat Setoran Pajak atas SHM 118/Abar Abir, selanjutnya diberi tanda T.III-3;
4. Fotokopi dari Surat Setoran Pajak atas SHM 119/Abar Abir, selanjutnya diberi tanda T.III-4;
5. Fotokopi dari Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas atas SHM 118/Abar Abir, selanjutnya diberi tanda T.III-5;
6. Fotokopi dari Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas atas SHM 119/Abar Abir, selanjutnya diberi tanda T.III-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat T.III-1 sampai dengan T.III-6 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 56/2016 tertanggal 05 April 2016 antara Ismi Mazidah sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016, antara Hamim sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.IV-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi Salinan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, selanjutnya diberi tanda T.IV-4;
5. Fotokopi Surat Perjanjian Pengosongan tertanggal 26 Desember 2018, antara Thoriq Majiddanor (incasu : Tergugat II) dan Hamim (incasu : Penggugat II), Telah dilakukan waarmeding oleh Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Notaris Kab. Gresik, selanjutnya diberi tanda T.IV-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.IV-3, T.IV-4 dan T.IV-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV tidak mengajukan saksi-saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat V telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 118, Desa Abar Abir Kec. Bungah, Kab. Gresik, atas nama Thoriq Majiddanor, selanjutnya diberi tanda T.V-1;
2. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 119, Desa Abar Abir Kec. Bungah, Kab. Gresik, atas nama Thoriq Majiddanor, selanjutnya diberi tanda T.V-2;

Menimbang, bahwa bukti surat T.V-1 dan T.V-2 tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan saksi-saksi di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas perjanjian jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 118 seluas : 3806 m² atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No : 119 seluas : 1788 m² atas nama Hamim (Penggugat II), yang terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa oleh karena proses jual beli 2(dua) bidang tanah milik Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I adalah proses awal terjadinya peralihan hak milik Penggugat I dan Penggugat II beralih menjadi hak milik Tergugat I dimana proses peralihan hak milik tersebut dasarnya adalah adanya Surat Perjanjian Hutang antara Penggugat II dengan Tergugat I yang diketahui oleh Penggugat I dan Surat Penyerahan 2(dua) buah Sertifikat antara Penggugat II dengan Tergugat I sebagai jaminan pinjaman Penggugat II kepada Tergugat I, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan apakah Surat Perjanjian Hutang antara Penggugat II dengan Tergugat I yang diketahui oleh Penggugat I dan Surat Penyerahan 2(dua) buah Sertifikat antara Penggugat II dengan Tergugat I sebagai jaminan pinjaman Penggugat II kepada

Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara?;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa KUHPerdara mengatur ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Kata sepakat tersebut tidak boleh disebabkan karena adanya kekhilafan, paksaan, dan penipuan.
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan, artinya orang tersebut menurut hukum dapat melakukan perbuatan hukum. Seperti orang yang sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan, tidak cacat mental.
3. Hal tertentu, hal ini berarti perjanjian harus menentukan jenis objek yang akan diperjanjikan.
4. Suatu sebab atau klausula yang halal, perjanjian yang dibuat tersebut tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yang mana jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihaknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yang mana jika kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-5, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi perjanjian hutang antara Penggugat II dengan Tergugat I diketahui oleh Penggugat I dimana kedua belah pihak sepakat mengadakan perjanjian hutang sebesar Rp5.000.000.000,00(lima milyar rupiah) dimana Penggugat II menyerahkan 2(dua) buah sertifikat yaitu sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00119 dan sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00118 di AJBkan ke Tergugat I untuk dijaminan ke Bank Mandiri dengan bunga 2% yang dituangkan ke dalam Surat Perjanjian Hutang tertanggal 23 Maret 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-6, diperoleh fakta hukum bahwa telah

terjadi perjanjian penyerahan antara Penggugat II dengan Tergugat I dimana Penggugat II menyerahkan 2(dua) buah sertifikat yaitu sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00119 atas nama Hamim (Penggugat II) dan sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00118 atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I);

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Surat Perjanjian Hutang dan Surat Penyerahan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian?;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara, Majelis Hakim berpendapat Surat Perjanjian Hutang dan Surat Penyerahan yang dilakukan oleh Penggugat II dengan Tergugat I diketahui oleh Penggugat I telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dengan uraian dasar pertimbangan sebagai berikut:

- syarat adanya kesepakatan, dimana Penggugat II telah sepakat dengan Tergugat I dengan diketahui oleh isterinya Penggugat I untuk mengadakan perjanjian hutang sebesar Rp.5.000.000.000,00(lima milyar rupiah) dimana Penggugat II menyerahkan 2(dua) buah sertifikat yaitu sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00119 dan sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00118 di AJBkan ke Tergugat I untuk dijaminkan ke Bank Mandiri dengan bunga 2% selanjutnya atas kesepakatan tersebut Penggugat II dan Tergugat I melanjutkan dengan membuat perjanjian penyerahan 2(dua) buah sertifikat kepada Tergugat I, sehingga syarat adanya kesepakatan ini telah terpenuhi;
- syarat adanya kecakapan para pihak dimana Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat I pada saat perjanjian tersebut dibuat tidak ada halangan untuk melakukan perbuatan hukum, para pihaknya sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan dan tidak cacat mental, sehingga syarat kecakapan ini telah terpenuhi;
- syarat suatu hal tertentu atau obyeknya tertentu dimana obyek yang dijadikan perjanjian obyeknya jelas yaitu 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat sebab yang halal dimana perjanjian hutang dan perjanjian penyerahan yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan

Tergugat I adalah perjanjian yang tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, sehingga syarat ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat Surat Perjanjian dan Surat Penyerahan yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat I telah memenuhi ketentuan didalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Perjanjian dan Surat Penyerahan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian maka berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata maka Surat Perjanjian dan Surat Penyerahan tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Para Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah proses jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 118 seluas : 3806 m² atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik No : 119 seluas : 1788 m² atas nama Hamim (Penggugat II), yang terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur yang telah dituangkan di dalam Akta Jual Beli No. 56/2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT Amrida Thalib, S.H.,M.Kn (Tergugat III) pada tanggal 05 April 2016, yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata?;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"), yang berbunyi: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan" Jual Beli Menurut Hukum Perdata, termasuk jual beli rumah/tanah merupakan bagian dari hukum kebendaan juga perjanjian masuk sebagai hukum Perdata. Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang bersifat konsensuil. Maksudnya adalah perjanjian lahir ketika kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayarkan (pasal 1458 KUHPerdata). Namun dilihat dari sisi hukum nasional. Hukum perdata sendiri bermacam-macam yaitu terdiri dari hukum perdata peninggalan Belanda seperti termuat pada Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata (KUHPerdata), dan Hukum Adat yang terdapat pada setiap daerah. Kedua jenis hukum tersebut memiliki karakteristik yang berbeda. Perbedaannya adalah pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") perjanjian jual beli tanah memerlukan proses panjang, yaitu jual beli tanah dikategorikan sebagai benda tidak bergerak. Disamping didasarkan pada kesepakatan dari kedua belah pihak (penjual dengan pembeli) juga harus dilakukan melalui balik nama (AJB) dengan pembuatan Akta Autentik (Akta van Transport) yang dilakukan di hadapan Notaris melalui perbuatan hukum berupa penyerahan secara hukum (yuridis levering). Berikut prinsip-prinsip hukum perjanjian yang terdapat pada KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi : "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menimbang, bahwa proses jual beli disebut sah apabila telah terpenuhinya syarat materil dari perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Ketentuan ini mencakup kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, lantas dipenuhinya syarat oleh pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli, kemudian juga persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa syarat sahnya jual beli juga harus memenuhi syarat formil yaitu memenuhi ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan

hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-7 dan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV yaitu bukti surat bertanda T.I-1, T.III-1 dan T.IV-1 berupa fotocopy Akta Jual Beli Nomor 56/2016 tertanggal 05 April 2016 antara Ismi Mazidah sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik dan bukti surat bertanda P-8, T.I-2, T.III-2 dan T.IV2 yaitu fotocopy Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016, antara Hamim sebagai Penjual dengan Koe Hartono Kurniawan sebagai Pembeli jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli tanah seluas kurang lebih 3.806 m² dengan harga Rp1.903.000.000,00(satu milyar sembilan ratus tiga juta rupiah) antara Ismi Mazidah dengan Koe Hartono Kurniawan dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan telah terjadi jual beli tanah seluas kurang lebih 1.788 m² dengan harga Rp894.000.000,00(delapan ratus sembilan puluh empat juta rupiah) antara Hamim dengan Koe Hartono Kurniawan dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah ke-2(dua) jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian?;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Majelis Hakim berpendapat jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir yang dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dengan dasar uraian pertimbangan sebagai berikut:

- syarat adanya kesepakatan, dimana Penjual dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II telah sepakat menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir kepada Tergugat I sebagai Pembeli dan kesepakatan jual beli tersebut telah dituangkan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I ke dalam Akta Jual Beli Nomor 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli No. 57/2016 tertanggal 05 April 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Amrida Thalib, S.H.,M.Kn., sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat adanya kecakapan para pihak dimana Penggugat I dan Penggugat II sebagai Penjual serta Tergugat I sebagai Pembeli pada saat jual beli dilakukan tidak ada halangan untuk melakukan perbuatan hukum, para pihaknya sudah dewasa, tidak dibawah pengampunan dan tidak cacat mental, sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat suatu hal tertentu atau obyeknya tertentu dimana obyek yang diperjualbelikan jelas yaitu 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat sebab yang halal dimana tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir tersebut pemiliknya jelas yaitu Penggugat I dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir tersebut pemiliknya Penggugat II dan pada saat dijual tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga dan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak adalah suatu perjanjian yang tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, sehingga syarat ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan hukum diatas dihubungkan dengan syarat formil perjanjian jual beli sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim berpendapat ke-2(dua) jual beli tersebut telah memenuhi syarat formilnya perjanjian jual beli karena jual beli yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) Amrida Thalib, S.H.,M.Kn. dan jual beli tersebut telah dituangkan ke dalam suatu Akta Jual Beli Nomor 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 57/2016 tertanggal 05 April 2016;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat proses jual beli yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I atas 2(dua) bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir yang tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor 56/2016 tertanggal 05 April 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 57/2016 tertanggal 05 April 2016 yang diterbitkan oleh PPAT Amrida Thalib, S.H.,M.Kn. telah memenuhi syarat materiil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian jual beli dan telah memenuhi syarat formil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);


Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I adalah suatu perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa awalnya adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat II dengan Tergugat I dimana 2(dua) bidang tanah milik Pengugat I dan Penggugat II dijaminakan sebagai jaminan hutang dengan Tergugat I dan jual beli tersebut hanya pura-pura agar Penggugat I dan Penggugat II mendapatkan pinjaman dari pihak Bank;

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah dalil gugatan Para Penggugat bahwa hubungan yang terjadi antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I terhadap 2(dua) bidang tanah adalah benar-benar hubungan jual beli bukan jual beli pura-pura;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-5 yaitu Surat Perjanjian Hutang yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II dengan Tergugat I diketahui Penggugat I tertanggal 23 Maret 2016, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi perjanjian hutang antara Penggugat II dengan Tergugat I diketahui oleh Penggugat I dimana kedua belah pihak sepakat mengadakan perjanjian hutang sebesar Rp.5.000.000.000,00(lima milyar rupiah) dimana Penggugat II menyerahkan 2(dua) buah sertifikat yaitu sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00119 dan sertifikat nomor 12.09.12.10.1.00118 di AJBkan ke Tergugat I untuk dijaminakan ke Bank Mandiri dengan bunga 2%;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda P-6 yaitu Surat Penyerahan 2(dua) buah Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00119 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00118 untuk dijadikan jaminan atas pinjaman Para Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp1.600.000.000,00(satu milyar enam ratus juta rupiah), diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi perjanjian penyerahan antara Penggugat II dengan Tergugat I dimana Penggugat II menyerahkan 2(dua) buah Sertifikat Hak Milik yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00119 atas nama Hamim (Penggugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 12.09.12.10.1.00118 atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat bertanda T.II-5 yaitu Surat Perjanjian Pengosongan yang dibuat oleh Tergugat II dengan Penggugat II yang telah diwaarmerking

atau diregister atau didaftarkan di Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn tertanggal 26 Desember 2018, diperoleh fakta hukum telah terjadi perjanjian pengosongan rumah yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat II dimana diperjanjian tersebut pihak Penggugat II telah mengakui bahwa Penggugat II telah menjual 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 118/Abar-abir atas nama Ismi Mazidah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 119/Abar-abir atas nama Hamim kepada Tergugat I dimana Penggugat II akan menempati rumah mulai ditandatangani akta jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dan pihak Penggugat II diberikan izin oleh Tergugat II untuk menempati rumah tersebut selama 2(dua) tahun;


Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat yaitu Saksi Mei Wulandari dan Saksi Enik Setyaningsih dipersidangan bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I adalah jual beli pura-pura bukan jual beli sebenarnya karena jika sertifikat sudah diatasnamakan Tergugat I pihak Bank Mandiri akan percaya dan mudah memberikan pinjamannya daripada sertifikat masih atas nama Penggugat I dan Penggugat II sampai akhirnya pinjaman dari Bank Mandiri tidak bisa cair karena isteri Tergugat I tidak mau tandatangan untuk hutang ke Bank Mandiri, setelah tidak cair Penggugat I dan Penggugat II meminta 2 (dua) buah sertifikat tersebut namun tidak diberikan oleh Tergugat I:

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat II yaitu Saksi Junaidi Abdullah dan Saksi Yan Musu menerangkan dipersidangan bahwa mereka pernah diperlihatkan surat perjanjian pengosongan rumah yang dibuat oleh Penggugat II dengan Tergugat II dan sampai saat ini obyek sengketa masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 118 atas nama Ismi Mazidah (Penggugat I) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 119 atas nama Hamim (Penggugat II) yang dilakukan antara Penggugat I dan Penggugat II sebagai Penjual dengan Tergugat I sebagai Pembeli adalah benar adanya hal ini sesuai dengan bukti surat bertanda T.II-5 dimana di dalam surat tersebut Penggugat II telah mengakui adanya jual beli yang dilakukan dengan Tergugat I dan Tergugat II sebelum membeli 2(dua) bidang tanah

tersebut dari Tergugat I sudah mengadakan kesepakatan dengan Penggugat II sebagai pemilik awal ke-2(dua) bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah proses jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No 118 seluas : 3806 m² atas nama Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I) dan Sertifikat Hak Milik No : 119 seluas : 1788 m² atas nama Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I), yang terletak di Desa Abar Abir, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Propinsi Jawa Timur yang telah dituangkan di dalam Akta Jual Beli No. 54/2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 yang dibuat di Hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn (Tergugat IV) pada tanggal 22 Februari 2019, yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata?;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu bukti surat bertanda T.II-3 berupa fotocopy Akta Jual Beli Nomor 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I) sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor (Tergugat II) sebagai Pembeli atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik dan bukti surat bertanda T.II-4 berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019, antara Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I) sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor (Tergugat II) sebagai Pembeli atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli tanah seluas kurang lebih 3.806 m² dengan harga Rp2.000.000.000,00(dua milyar rupiah) antara Koe Hartono Kurniawan dengan Thoriq Majiddanor dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan telah terjadi jual beli tanah seluas kurang lebih 1.788 m² dengan harga Rp1.000.000.000,00(satu milyar rupiah) antara Koe Hartono Kurniawan dengan Thoriq Majiddanor dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir;

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah ke 2(dua) jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnyanya suatu perjanjian?;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum diatas dihubungkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Majelis Hakim berpendapat jual beli 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dengan dasar uraian pertimbangan sebagai berikut:

- syarat adanya kesepakatan, dimana Penjual dalam hal ini Tergugat I telah sepakat menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir kepada Tergugat II sebagai Pembeli dan kesepakatan jual beli tersebut telah dituangkan oleh Tergugat I dengan Tergugat II ke dalam Akta Jual Beli Nomor 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat adanya kecakapan para pihak dimana Tergugat I sebagai Penjual serta Tergugat II sebagai Pembeli pada saat jual beli dilakukan tidak ada halangan untuk melakukan perbuatan hukum, para pihaknya sudah dewasa, tidak dibawah pengampuan dan tidak cacat mental, sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat suatu hal tertentu atau obyeknya tertentu dimana obyek yang diperjualbelikan jelas yaitu 2(dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, sehingga syarat ini telah terpenuhi;
- syarat sebab yang halal dimana tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir tersebut pemiliknya jelas Tergugat I dan pada saat dijual ke Tergugat II tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak manapun juga karena pada saat akan melakukan akad jual beli Tergugat II sudah mengadakan perjanjian pengosongan dengan pemilik awal yaitu Penggugat II dan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak adalah suatu perjanjian yang tidak bertentangan dengan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum, sehingga syarat ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum diatas dihubungkan dengan syarat formil perjanjian jual beli sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Majelis Hakim berpendapat ke-2(dua) jual beli tersebut telah memenuhi syarat formilnya perjanjian jual beli karena jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn. dan jual beli tersebut telah dituangkan ke dalam suatu Akta Jual Beli Nomor 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat proses jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II atas 2(dua) bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir yang tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang diterbitkan oleh PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn. telah memenuhi syarat materiil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian jual beli dan telah memenuhi syarat formil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim berpendapat proses peralihan hak milik 2(dua) bidang tanah dari Penggugat I dan Penggugat II ke Tergugat I dan proses peralihan hak milik 2(dua) bidang tanah dari Tergugat I ke Tergugat II tidak ditemukan adanya perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum nomor 3 gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 4 mengenai tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 56/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 57/2016 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Amrida Thalib, SH.,M.Kn pada tanggal 5 April

t

2016, oleh karena Akta Jual Beli Nomor 56/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 57/2016 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Amrida Thalib, SH.,M.Kn pada tanggal 5 April 2016 telah Majelis Hakim pertimbangkan dan telah dinyatakan telah memenuhi syarat materiil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian jual beli dan telah memenuhi syarat formil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan demikian petitum nomor 4 gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019 yang diterbitkan oleh PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn. telah Majelis Hakim pertimbangkan dan telah dinyatakan telah memenuhi syarat materiil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian jual beli dan telah memenuhi syarat formil yaitu telah memenuhi ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan demikian petitum nomor 5 gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum nomor 6 gugatan Para Penggugat mengenai penerbitan Sertifikat atas nama Thoriq Majiddanor Nomor : 12091210100118 Desa Abar Abir Luas : 3806 m² yang dulunya tercatat atas nama Ismi Mazidah dan penerbitan Sertifikat atas nama Thoriq Majiddanor Nomor 12091210100119 Desa Abar Abir Luas: 1788 m² yang dulunya tercatat atas nama Hamim;

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan

hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II-1 yaitu Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kabupaten Gresik, tertulis atas nama Thoriq Majiddanor dan bukti surat bertanda T.II-2 yaitu Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar-Abir, Kec. Bungah, Kabupaten Gresik, tertulis atas nama Thoriq Majiddanor, diperoleh fakta hukum bahwa kepemilikan 2(dua) bidang tanah yang semula di Sertifikat Hak Milik Nomor 118 atas nama Penggugat I dan di Sertifikat Hak Milik Nomor 119 atas nama Penggugat II sudah beralih ke Tergugat II dimana proses peralihan hak milik ke-2(dua) bidang tanah tersebut adalah jual beli dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.V-1 yaitu Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 118, Desa Abar Abir Kec. Bungah, Kab. Gresik, atas nama Thoriq Majiddanor dan bukti surat bertanda T.V-2 yaitu Fotokopi Buku Tanah Hak Milik No. 119, Desa Abar Abir Kec. Bungah, Kab. Gresik atas nama Thoriq Majiddanor, diperoleh fakta hukum bahwa pihak Tergugat V telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 118 atas nama Thoriq Majiddanor dan Sertifikat Hak Milik Nomor 119 atas nama Thoriq Majiddanor;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 118 atas nama Thoriq Majiddanor dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 119 atas nama Thoriq Majiddanor yang dilakukan oleh Tergugat V telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian petitum nomor 6 gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap proses jual beli 2(dua) bidang tanah yang telah mereka lakukan yang semula adalah milik Para Penggugat, maka terhadap petitum yang meminta Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 118 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 119 tidak beralasan hukum, dengan demikian petitum nomor 7 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap proses jual beli 2(dua) bidang tanah yang telah mereka lakukan yang semula adalah milik Para Penggugat, maka terhadap petitum yang meminta sita jaminan 2(dua) bidang tanah yang saat ini adalah milik Tergugat II tidak beralasan hukum, dengan demikian petitum nomor 8 gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap proses jual beli 2(dua) bidang tanah yang telah mereka lakukan yang semula adalah milik Para Penggugat, maka terhadap petitum selebihnya tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan, sehingga patut untuk ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mendalilkan:

1. Bahwa jawaban (dalam Konvensi, dalam Pokok Perkara) diatas secara mutatis mutandis merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi (TERGUGAT II) bersama Tergugat Rekonvensi I (PENGGUGAT II) telah membuat kesepakatan dalam bentuk **Perjanjian Pengosongan** yang disepakati dan ditanda-tangani pada 26 Desember 2018, di-*waarmarking* pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., saat peralihan hak kepemilikan obyek gugatan dari TERGUGAT I kepada Penggugat Rekonvensi I (TERGUGAT II), disepakati selama 2 tahun sejak penanda-tanganan akte jual beli antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT II (Penggugat Rekonvensi)
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi I (PENGGUGAT II) setelah masa berlaku perjanjian 2 (dua) tahun, sebagaimana ternyata tidak mengosongkan obyek gugatan dalam perjanjian pengosongan dimaksud dan dapat dinyatakan telah melakukan *wanprestasi* sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, bahkan hingga saat ini dapat dinyatakan menguasai obyek gugatan yang dilakukan

TANPA HAK dan secara Melawan Hukum bersama Tergugat Rekonvensi II (PENGGUGAT I, Istrinya);

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi I (PENGGUGAT II) sebagaimana ternyata diketahui memanfaatkan obyek gugatan dengan menjadikan lahan parkir bagi kendaraan dan memungut tarif parkir (sewa lahan) atas obyek gugatan, yang dilakukan TANPA HAK dan secara Melawan Hukum, terlebih tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi (TERGUGAT II); dan dengan memperhatikan jumlah rata-rata kendaraan yang parkir setiap harinya sebanyak 50 (lima puluh) unit kendaraan dengan tarif parkir dari kendaraan tersebut Rp.10.000,- (sepuluh ribu Rupiah), potensi pendapatan perbulannya adalah berkisar \pm Rp.15.000.000,- (lima belas juta Rupiah);
5. Bahwa sebagaimana ternyata juga diketahui lokasi yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi II (PENGGUGAT I) juga didirikan warung kopi atau tempat istirahat bagi pengemudi kendaraan, yang mana seharusnya tidak dilakukan TANPA HAK dan Secara Melawan Hukum dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi (TERGUGAT II), sehingga secara nyata diketahui Tergugat Rekonvensi II juga mengambil manfaat ekonomi dari obyek gugatan;
6. Bahwa patutlah bagi Tergugat Rekonvensi I dan (bersama) Tergugat Rekonvensi II, atas tindakannya mengambil keuntungan ekonomis terhadap obyek gugatan dimaksud dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi atas tindakannya sebagaimana tersebut diatas setiap bulannya sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), terhitung sejak batas waktu pengosongan di awal tahun 2021 atau sejak Januari 2021 hingga putusan berkekuatan hukum tetap;


Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Pengosongan yang ditandatangani tanggal 26 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "*Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*" sehingga seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang

tersebut (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian;

Menimbang, bahwa wanprestasi seorang debitur terdiri dari empat macam, yaitu : 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan; 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya; atau jika ternyata dalam perjanjian tersebut terdapat klausul yang mengatakan debitur langsung dianggap lalai tanpa memerlukan somasi atau peringatan. Hal ini diperkuat yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang menyatakan bahwa *"apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum, debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur"*;

Menimbang, bahwa adapun akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang (debitur) yang melakukan wanprestasi tersebut adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara (Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II-5 berupa fotocopy Surat Perjanjian Pengosongan yang dibuat antara Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Hamim (Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi), diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi perjanjian pengosongan yang dilakukan oleh Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Hamim (Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi) dimana Hamim (Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi) berhak menempati rumah tersebut selama 2(dua) tahun sejak ditandatanganinya akta jual beli antara Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi) terhadap jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 118 dan jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 119 dimana Surat Perjanjian Pengosongan tersebut telah di waarmeding atau deregister atau didaftarkan di Notaris Raditya Eko Hartanto, SH.,M.Kn pada tanggal 26 Desember 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, yaitu bukti surat bertanda T.II-3 berupa fotocopy Akta Jual Beli Nomor 54/2019 tertanggal 22 Februari 2019 antara Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi) sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) sebagai Pembeli atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik dan bukti surat bertanda T.II-4 berupa fotocopy Akta Jual Beli No. 55/2019 tertanggal 22 Februari 2019, antara Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi) sebagai Penjual dengan Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) sebagai Pembeli atas jual beli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir, dibuat dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kabupaten Gresik, diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli tanah seluas kurang lebih 3.806 m² dengan harga Rp2.000.000.000,00(dua milyar rupiah) antara Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi) dengan Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan telah terjadi jual beli tanah seluas kurang lebih 1.788 m² dengan harga Rp1.000.000.000,00(satu milyar rupiah) antara Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi) dengan Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yaitu Saksi Junaidi Abdullah dan Saksi Yan Musu menerangkan dipersidangan bahwa mereka pernah diperlihatkan surat perjanjian pengosongan rumah yang dibuat oleh Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dan sampai saat ini obyek sengketa masih dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dan Penggugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian fakta hukum diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa jual beli 2(dua) bidang tanah yang dilakukan oleh Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Koe

Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi) dihadapan PPAT Raditya Eko Hartanto, SH.,M.Kn dilakukan pada tanggal 22 Februari 2019 dihubungkan dengan Surat Perjanjian Pengosongan dimana di surat tersebut pihak Hamim (Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi) berhak menempati selama 2(dua) tahun sejak ditandatanganinya akta jual beli antara Thoriq Majiddanor (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi) dengan Koe Hartono Kurniawan (Tergugat I Konvensi), maka berakhirnya masa 2(dua) tahun tersebut adalah pada tanggal 21 Februari 2021 dan sampai saat ini Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dan Penggugat I Konvensi masih menguasai dan menempati obyek sengketa, sehingga Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah wanprestasi/ingkar janji maka dengan demikian petitum Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi nomor 2 karena beralasan dan berdasarkan hukum patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi oleh karena Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak mengajukan alat bukti yang mendukung tuntutan penggantian kerugian tersebut maka petitum Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi nomor 3 tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa pada prinsipnya suatu putusan Hakim tidak boleh bersifat ultra petita (melebihi tuntutan Penggugat) akan tetapi karena dimungkinkan adanya reformatio in peius (membawa Penggugat dalam keadaan yang lebih buruk) maka Hakim dapat memutus ultra petita namun dengan batasan-batasan tertentu yang tidak boleh menyebabkan kerugian bagi pihak Tergugat dalam membela kepentingannya;

Menimbang, bahwa penjatuhan ultra petita ini telah termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor:140 K/Sip/1971 tanggal 12 Agustus 1972 dalam perkara Mertowidjojo cs lawan Mertodirdjo menyebutkan bahwa, "putusan Hakim yang mengabulkan ex aequo et bono masih harus terkait dalam kerangka petitum primair";

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.964 K/Pdt/1986 tanggal 1 Desember 1988 menyebutkan bahwa Hakim dalam mengadili perkara perdata dapat memberikan amar atau dictum putusan melebihi petitum asal tidak melebihi posita gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 menyebutkan bahwa Pengadilan dapat mengabulkan lebih dari yang digugat asal masih sesuai dengan kejadian material;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.425 K/Sip/1975 tanggal 15 Juli 1975 menyebutkan bahwa mengabulkan lebih dari petitum diizinkan, asal saja sesuai dengan posita;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Petitumnya Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi meminta agar Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dinyatakan telah wanprestasi terhadap perjanjian pengosongan yang dibuat antara Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi dan terbukti Tergugat I Rekonvensi/Penggugat II Konvensi telah melakukan wanprestasi maka supaya Penggugat Rekonvensi dapat menguasai dan menikmati obyek sengketa maka Majelis Hakim dengan berlandaskan asas ex aequo et bono perlu menambahkan petitum menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah sesuai Pasal 181 ayat (1) HIR, maka patut untuk dihukum membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Mengingat pasal-pasal dalam HIR, KUHPerdara dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II, III dan Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I telah melakukan wanprestasi (cidera janji) tidak melaksanakan Perjanjian Pengosongan, yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 26 Desember 2018, waarmeding pada hari Rabu, 26 Desember 2018 bernomor 01/Reh-W/XII/2018 oleh Notaris Raditya Eko Hartanto, S.H.,M.Kn., sehingga merugikan kepada Penggugat II Rekonvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi atau pihak lain atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya dan atau yang mendapatkan manfaat atasnya untuk segera mengosongkan dan atau menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi atas obyek sengketa berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 118/Desa Abar Abir dan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 119/Desa Abar Abir;
4. Menolak gugatan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.714.000,00(tiga juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Kamis, tanggal 18 Agustus 2022, oleh kami, Bagus Trenggono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Arni Mufida Thalib, S.H.,M.H. dan Sugiannur, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik

Nomor 4/Pdt.G/2022/PN.Gsk tanggal 17 Januari 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dedik Wandono, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan IV, Kuasa Tergugat II, Tergugat III dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat V.

Hakim Anggota,

ttd

Arni Mufida Thalib, S.H.,M.H.

ttd

Sugiannur, S.H.



Panitera Pengganti,

ttd

Dedik Wandono, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Bagus Trenggono, S.H.,M.H.

Perincian biaya :

1. PNBP Pendaftaran Gugatan ..	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp100.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp2.004.000,00;
4. PNBP Panggilan	:	Rp60.000,00;
5. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
6. Materai	:	Rp10.000,00;
7. Pemeriksaan Setempat	:	Rp1.500.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp3.714.000,00;</u>

(tiga juta tujuh ratus empat belas ribu rupiah)