



LEMBAGA BANTUAN HUKUM NUSANTARA

SK.MINKUMHAM No. AHU-0012220.AH.01.04.TAHUN 2015

Jl. PERUM GRIYA ABADI BLOK. BC,NO.9 BANGKALAN

Telp. 08175120399 - 081252842263

Bangkalan, 08 Oktober 2025

REPLIK PENGUGAT

Dalam Perkara Nomor; 15/Pdt.G/2025/PN.Bkl

Antara:

LAILA TRI KURNIASIH, Sebagai ----- **PENGUGAT**
Melawan

HJ. NUR WATI, Sebagai ----- **TERGUGAT**
MOHAMMAD, S.H., M.Kn, Sebagai ----- **TURUT TERGUGAT**

Kepada Yang kami Hormati:

Ketua Majelis Hakim Pemeriksa

Perkara 15/Pdt. G/2025/PN.Bkl

Pada Pengadilan Negeri Bangkalan.

DI –

BANGKALAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan hormat;

Yang bertanda tangan dibawah ini;

Drs FATHUR RAHMAN SAID, S.H., ZAIFUL IMRON MUSTAFA, S.H.,MM.,
NOVAL WALADHI IZNANI, S.H., NIMAS RONAA SALSABILA S.H.,
AHMAD FAKHRUR ROZY S.H.,M.H, SITI HOTIJEH, S.H

Yang berkantor di Perum. Griya Abadi Blok BC, No.9, Bangkalan. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Agustus 2025 bertindak untuk dan atas nama: **LAILA TRI KURNIASIH**

Dengan hormat, Para Penggugat mengajukan Replik atau jawaban atas Eksepsi Tergugat pada tanggal 08 Oktober 2025 dengan dalil – dalil sebagai berikut:

I. REPLIK TERHADAP JAWABAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil – dalil Tergugat dalam Eksepsi karena tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, kecuali dalil – dalil yang diakui secara tegas kebenaran dan keabsahannya;
2. Bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat terkait Gugatan Kurang Pihak itu tidak benar. Penggugat berpendapat tetap pada Gugatan karena pada dasarnya Gugatan Wanprestasi dilakukan karena adanya pelanggaran atau tidak diselenggaranya salah satu pasal yang diatur dalam perjanjian tersebut, dan perjanjian tersebut dilakukan dan disepakati oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, oleh karena itu perjanjian tersebut mengikat semua pihak yang ada didalamnya dan jika salah satu pihak tidak melaksanakan sebagaimana dalam perjanjian maka pihak tersebut dinyatakan wanprestasi sesuai pasal 1320 KUHPdata;
3. Bahwa berdasarkan poin diatas, menurut penggugat gugatan wanprestasi hanya ditujukan untuk salah satu pihak yang melanggar dari isi perjanjian yang telah disepakati. Oleh karena itu adanya tergugat dan turut tergugat sudah cukup pihak mengingat dalam perjanjian yang dibuat hanya mengikat penggugat, tergugat dan turut tergugat sebagai Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh para pihak bukan pihak lain diluar isi perjanjian;
4. Bahwa terhadap eksepsi tergugat dan turut tergugat yang menyatakan adanya penipuan dalam perjanjian adalah tidak benar. Menurut penggugat ini sudah di luar gugatan Penggugat mengenai Wanprestasi yang mana terdapat perbuatan tergugat yang merugikan pengugat. Pada terhadap poin ini perlu dibuktikan lebih lanjut dalam persidangan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas semua dalil – dalil Tergugat dalam Eksepsi karena tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, kecuali dalil – dalil yang diakui secara tegas kebenaran dan keabsahannya;
2. Bahwa terkait point 1 dan 2 tidak perlu Penggugat tanggapi lebih lanjut.

3. Bahwa terkait point nomor 3,4,5, dan 6 yang menyatakan saudara H.M Muzakki alias Mattoki alias Matloki sebagai pemilik tanah banyak membahas awal mulanya terjadi kesepakatan tersebut menurut hemat Penggugat itu sudah terjadi awal dari adanya perjanjian Kerjasama antara kedua belah pihak, dan menurut hemat Penggugat yang Penggugat ajukan saat ini ialah Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, bukan perjanjian lain diluar ini.
4. Bahwa terhadap dalil 7, Penggugat berpendapat seharusnya tergugat mempertanyakan semua isi atau siapa yang akan menjadi pihak dalam perjanjian itu sebelum adanya kesepakatan, jika Tergugat baru mempermasalahkan dan mempertanyakan ini sekarang maka hemat Penggugat ini tidak mendasar karena Perjanjian telah disepakati dan perjanjian tersebut dilanggar oleh Tergugat sehingga penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bangkalan. Serta masuknya nama Penggugat sebagai pihak dalam perjanjian merupakan saran atau masukan dari turut tergugat sendiri karena agar lebih nyaman karena sesama perempuan;
5. Bahwa dalil Tergugat nomor 8 dan 9 tentang Upah Pembangunan Perumahan yang tidak dibayarkan menurut hemat Penggugat tidak benar karena peran Hasip pada saat itu sebagai makelar tanah bukan sebagai pegawai, dan Hasip tersebut mendapatnya hanya presentase dari Tergugat, dan karyawan dari Penggugat hanya ada 2 orang serta digaji bulanan, Hasip bekerja karena dijanjikan mendapatkan fee oleh Tergugat;
6. Bahwa terhadap Point 10 tentang adanya Perjanjian lain menurut hemat Penggugat yang Penggugat permasalahan yakni adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Perjanjian Kerjasama, Kuasa Menjual dan Kuasa Membangun yang disepakati kedua belah pihak dan dimuat dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Kuasa Menjual nomot 147 dan Kuasa Membangun nomor 148 yang dibuat di Notaris Mohammad, S.H., M.Kn bukan perjanjian lain diluar ini. Serta pada awal pencairan dana, Tergugat tidak mau jika tabungan atas nama berdua antara tergugat dan penggugat, hanya mau diatasmamakan tergugat saja dan ini sudah melanggar perjanjian;
7. Bahwa terhadap point 11 dan 12 merupakan isi dari perjanjian tersebut dan terdapat pada Perjanjian Kerja Sama Nomor 146 yang dikeluarkan oleh

Notaris Mohammad/Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk perjanjian kerja sama ini;

8. Bahwa terkait dalil 13 merupakan isi dari Kuasa Menjual Nomor 147 yang dikeluarkan oleh Notaris Mohammad/ Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk perjanjian kerja sama ini;
9. Bahwa terkait point nomor 14 itu tidak benar dibuktikan dengan adanya pembangunan dan realisasi pembangunan 6 kavling perumahan tersebut, serta sudahnya kepengurusan izin perumahan dll, ini sudah membuktikan bahwa Penggugat telah bekerja sesuai dengan Kerjasama tersebut;
10. Bahwa terkait point nomor 15 itu tidak benar, bahwa terkait pernyataan suami Penggugat yang menggadaikan semua Sertifikat Tanah itu tidak benar hanya Sebagian sertifikat namun sertifikat tersebut sudah di tebus, karena pada saat pembangunan perumahan Penggugat kesulitan dana, dikarenakan tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, serta pada saat itu pembangunan perumahan dihentikan karena ada pernyataan bahwa Tergugat memiliki hutang kepada Kepala Desa setempat, dan faktanya Tergugatlah yang menjual 13 (tiga belas) kavling tanah kepada orang lain untuk keuntungan pribadi dan sepengetahuan Penggugat, mengenai hutang material bangunan memang sepatutnya yang membayar adalah Tergugat karena Tergugatlah yang menikmati hasil penjualan tanah tersebut, terkait hutang 24 April 2025 itu tidaklah benar dan sangat mengada-ngada dan diluar dari perjanjian ini;
11. Bahwa terkait point nomor 16 tidak benar, pada faktanya adanya realisasi 6 unit di perumahan yang seluruhnya diserahkan kepada turut tergugat tidak ada permasalahan. Hal ini diperkuat adanya pemberian sertifikat tanah kepada Penggugat, bagaimana pun seorang Notaris/PPAT tidak akan memberikan akta atau sertifikat yang diurusnya sebelum adanya pelunasan biaya jasa oleh Klien nya??
12. Bahwa terkait point nomor 17 itu tidak benar faktanya malah tergugat yang melakukan tindakan wanprestasi dengan menjual 13 kavling paling depan perumahan tersebut dan juga menjual beberapa sertifikat yang berhasil dipecah oleh penggugat,;
13. Bahwa terkait point nomor 18 dan 19 itu tidak benar faktanya malah tergugat yang melakukan tindakan wanprestasi dengan menjual 13 kavling paling depan perumahan tersebut dan juga menjual beberapa sertifikat yang berhasil dipecah oleh penggugat;

14. Bahwa terhadap point nomor 20 itu tidak benar, nampaknya tergugat sangat senang untuk membolak balikkan fakta yang terjadi sebenarnya, pada faktanya tergugatlah yang melanggar dengan menjual 13 kavling paling depan perumahan tersebut dan juga menjual beberapa sertifikat yang berhasil dipecah oleh penggugat, bahkan penggugat pun sudah mengurus segala perizinan pembangunan rumah tersebut baik dari segi perizinan perumahan dan lain lain;
15. Bahwa jika Tergugat mengatakan penggugat dan suami penggugat tidak ada iktikad baik, pada faktanya penggugat telah berusaha untuk mengajak mediasi atau bermusyawarah terkait permasalahan ini di BPN bahkan dengan adanya somasi dari Kuasa Penggugat akan tetapi tidak ditanggapi dan tidak ada iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, jadi sebenarnya tergugat lah yang tidak memiliki iktikad baik tersebut;
16. Bahwa terhadap point nomor 21 tidak benar, faktanya tergugatlah yang melanggar dengan menjual kavling paling depan perumahan tersebut dan juga menjual beberapa sertifikat yang berhasil dipecah oleh penggugat, bahkan penggugat pun sudah mengurus segala perizinan pembangunan rumah tersebut baik dari segi perizinan perumahan dan lain lain;
17. Bahwa terhadap point nomor 22 tidaklah benar, pada faktanya terdapat pihak lain yang datang ke rumah Penggugat untuk meminta Sertifikat kepada Penggugat, dan Hasip yang menendang pintu dan memakai besi, sedangkan atas kejadian tersebut sudah pernah dilaporkan ke Polres Bangkalan;
18. Bahwa terhadap point nomor 23, itu tidak benar dan tak mendasar penggugat selama mengerjakan dan bekerja sesuai dengan kuasa membangun, yang membayar untuk keperluan pembangunan ialah Penggugat;
19. Bahwa terhadap point nomor 24, itu tidak benar, suami Penggugat memang pernah menggadaikan Sebagian sertifikat namun sertifikat tersebut sudah di tebus, karena pada saat pembangunan perumahan Penggugat kesulitan dana, dikarenakan tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, serta pada saat itu pembangunan perumahan dihentikan dikarenakan ada pernyataan bahwa Tergugat memiliki hutang kepada Kepala Desa setempat;
20. Bahwa terhadap point nomor 25, menurut hemat penggugat adanya mediasi tersebut merupakan tindakan itikad baik yang dilakukan oleh

Penggugat, namun Tergugat dan Turut tergugat tidak beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan;

21. Bahwa terkait point nomor 26, 27 dan 28 itu tidak benar, semua akta yang dikeluarkan oleh notaris harus kesepakatan dan persetujuan kedua belah pihak, lebih lagi telah diatur dalam perjanjian pasal yang mengatur “ **Bahwa kerjasama ini dimulai sejak tanggal ditandatanganinya akta ini, dan berakhir untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya, akan tetapi dapat diakhiri sewaktu waktu dengan kesepakatan para pihak** “ jadi jika Turut Tergugat membuat akta pembatalan tanpa sepengetahuan Para pihak merupakan tindakan yang melanggar perjanjian yang dibuat kedua belah pihak dan disetujui turut tergugat sendiri, dan bertentangan dengan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan “**Perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain kecuali ada ketentuan lain dalam undang-undang**” serta tindakan tersebut juga telah melanggar tugas dan kewenangan notaris dan/atau PPAT ;
22. Bahwa terhadap point 29 itu tidak benar, karena Penggugat telah membayar kewajibannya terhadap Turut Tergugat secara tunai sebesar Rp. 90.000.000,00 (Sembilan Puluh Juta Rupiah) secara tunai akan tetapi tidak diberikan kuitansi dan Ketika di Mediasi BPN Kuasa Penggugat dan Penggugat menyampaikan sudah membayar akan tetapi Turut Tergugat hanya diam dan tidak membantah apapun;
23. Bahwa terhadap point 30 itu tidak benar, karena penggugat lah yang mengalami kerugian, maka dari itu mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Bangkalan oleh ulah Tergugat dan Turut tergugat yang melanggar ketentuan Kerjasama yang telah disepakati;
24. Bahwa terhadap point nomor 31, itu tidak benar, terkait pembayaran, Penggugat telah membayar uang jasa notaris tersebut karena adanya permintaan pembayaran tunai oleh Turut Tergugat, dan Penggugat membayar melalui tunai datang dan membayar Rp 90.000.000,00 (Sembilan Puluh Juta Rupiah) dibuktikan dengan sertifikat diberikan kepada Penggugat dan 6 Sertifikat telah terealisasi dan mengenai di Mediasi Penggugat diam bukan karena diam akan tetapi memang tidak diberikan hak bicara karena bukanlah pemohon audiensi dan sudah dikuasakan kepada kuasa hukum sehingga tidak diizinkan bicara oleh forum di BPN Bangkalan;

25. Bahwa terhadap point nomor 32, itu tidak benar, angka kerugian tersebut muncul karena penghitungan kerugian yang terdapat pada gugatan bukan seperti yang didalilkan oleh Tergugat;
26. Bahwa terhadap point 33 itu tidak benar, karena banyak sertifikat yang dijual sendiri oleh tergugat, Penggugat mengetahui informasi penjualan tersebut dari Moh Hasip;
27. Bahwa terhadap point 34 itu tidak benar, jelas Penggugat lah yang mengalami kerugian dengan tindakan tergugat yang melakukan wanprestasi maka dari itu Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangkalan;
28. Bahwa terhadap point 35, tidak benar dan tidak perlu penggugat tanggapi lebih lanjut;
29. Bahwa dalil Para Tergugat yang tidak ditanggapi oleh penggugat melalui replik ini mohon untuk ditolak kecuali yang telah diakui oleh Penggugat.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bangkalan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Wanprestasi Penggugat;
2. Menyatakan perjanjian yang dituangkan dalam Akta Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 sah secara hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat dengan tindakan tergugat yang menjual 13 kavling sertifikat tanah paling depan yang sudah siap garap dengan segala perizinannya sudah selesai diluar sepengetahuan penggugat dan menjual dan membagikan kepada orang lain 21 kavling sertifikat merupakan perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat yang bekerja sama dengan Turut Tergugat membuat Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147 dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanpa sepengetuan Penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi atau ingkar janji;

5. Menghukum Tergugat membayar kerugian penggugat sebesar 7.649.000.000 (Tujuh Milyar enam ratus empat puluh Sembilan juta rupiah) dengan tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;
6. Menghukum tergugat untuk mengembalikan semua Sertifikat Hak Milik yang menjadi kesepakatan akta Perjanjian Kerjasama yang dilakukan;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar atau mengembalikan keuntungan dari jual beli aset tanah kavling serta bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan Akta Surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147, dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanggal 26 April 2016 yang dibuat di Kantor Notaris Turut Tergugat;
8. Menyatakan Tindakan Turut Tergugat mengeluarkan akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147 dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan tindakan Wanprestasi dan oleh sebab itu Akta Pembatalan Perjanjian Kerjasama Nomor 146, Surat Kuasa Menjual Nomor 147 dan Surat Kuasa Membangun Nomor 148 tersebut batal demi hukum;
9. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran Tergugat tidak melaksanakan ketentuan hukum dan guna terjaminnya pembayaran serta pemenuhan hak-hak Penggugat, maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan, terdapat dalam sebidang tanah kahir nomor 9231, Persil nomor 60 Blok II, seluas kurang lebih 6,340 M² (Enam Ribu Tiga Ratus Empat Puluh Meter Persegi) yang saat ini telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik No 00385 atas nama Hj Nur Wati atau dalam hal ini Tergugat yang terlerak di Desa Karang Nangkah, Kecamatan Blega, Kabupaten Bangkalan sesuai dengan Surat Ukur No 0385/Karang Nangkah/2016 tanggal 30 agustus 2016 yang memiliki batas batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah P. Suud
 - Selatan : Jalan Setapak
 - Barat : Tanah P. Suud, Tanah P. Slamah dan Tanah P. Rokayyah
 - Timur : Tanah H. Munir dan Tanah H. Abd Aziz
10. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom atas keterlambatan Tergugat dalam menjalankan putusan Aquo perharinya sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah);

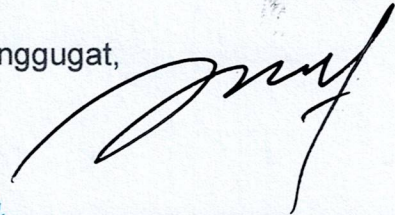
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi dari Tergugat;
12. Membebankan biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini kepada Tergugat;

Atau bilamana majelis hakim pada Pengadilan Negeri Bangkalan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***)
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

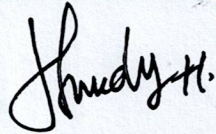
Hormat
Kuasa Hukum Penggugat,



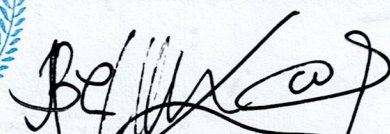
Drs. FATHUR RAHMAN SAID S.H



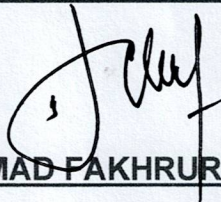
ZAIFUL IMRON MUSTAFA, S.H., MM



NOVAL WALADHI IZNANI S.H



NIMAS RONAA SALSABILA S.H



AHMAD FAKHRUR ROZY, SH., MH



SITI HOTIJEN S.H

