



**P U T U S A N**

**NOMOR 487/PDT/2018/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI JAWA TIMUR**, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Nama : **Kartika Widyawati M;**  
Umur : 45 Tahun;  
Jenis kelamin : Perempuan;  
Agama : Islam;  
Warganegara: Indonesia;  
Alamat : Jalan Ketintang Baru 02/20 RT.001/002 Kelurahan Ketintang. Kecamatan Gayungan Surabaya;  
Pekerjaan : PNS;

Dalam hal ini diwakili kuasanya masing-masing bernama: 1. **Sabar Johnson Situmorang, SH., 2.Ian Sahala Hutahaeen, SH., 3.Amos Don Bosco, SH., 4.Ruddy Bagus Hary Wijaya, SH.,** Kesemuanya Para Advokat pada kantor hukum "**Saliamosan Law Firm**" beralamat kantor di Jalan Klampis Jaya No.80 Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal **31 Mei 2018**;

Dan 1.**Dr.Anner Mangatur Sianipar, SH.MH, 2.Bimboy Frengky Hasudungan, SH.MH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Firma Hukum **Dr.Anner Mangatur Sianipar, SH.MH. & Partners (AMS Law Firm)** yang beralamat kantor di Apartemen TAMANSARI PAPILIO, Tower A Lt.23 Unit 05 (2305) Jalan Jenderal Ahmad Yani No.176-178 Surabaya dan Jalan Garuda No.71 Betto, Sedati-Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal **01 Agustus 2018** sebagai: **Penggugat / Pembanding**;

**Halaman 1 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY**



Lawan

1. **Gunawan Julyanto**, beralamat di Villa Bukit Regensi 3 PE / 11 Surabaya, yang dalam hal ini diwakili kuasanya bernama: **Syahriel Achmad, SH**. Advokat & Konsultan Hukum dari Kantor Hukum **Syahriel Achmad, SH Dan Rekan**, beralamat kantor di Kompleks Ruko Panji Makmur Blok D-21, Jalan Raya Panjang Jiwo No.46-48 Surabaya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal **31 Oktober 2017**: sebagai: **Tergugat I / Terbanding-I**;
2. **Notaris / PPAT Wahyudi Suyanto, SH**. beralamat di Jalan Embong Sawo No. 7 Surabaya, sebagai: **Turut Tergugat / Turut Terbanding**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

**Telah membaca:**

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 29 Agustus 2018, Nomor 487/PEN.PDT/2018/PT SBY, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Surabaya diputus tanggal 21 Mei 2018 Nomor 777/Pdt.G/2017/PN.Sby, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya mengajukan gugatan tertanggal 31 Oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 03 Oktober 2017 dengan Register Nomor 777/Pdt.G/2017/PN.Sby telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, pada awalnya Penggugat membutuhkan pinjaman dana dibank namun oleh karena tidak mendapat kejelasan maka pada tanggal 2 Desember 2016 pada akhirnya Penggugat bertemu dengan Tergugat dimana dari pertemuan tersebut Tergugat sebagai pendana **SECARA LISAN**, berkenan membantu meminjam uang kepada Tergugat sebesar **Rp.2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah)** dengan syarat



dari pinjaman tersebut langsung dipotong bunga pinjaman didepan sebesar **15% x Rp.2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) = Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah)** sehingga jumlah yang nantinya akan diterima Penggugat seharusnya sebesar **Rp.2.040.000.000,- (dua miliar empat puluh juta rupiah)**, selain itu untuk perbulannya Tergugat juga meminta bunga **5% x 2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah) = Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);**

2. Bahwa, selain permintaan bunga tersebut ternyata Tergugat tidak meminta dibuatkan perjanjian hutang-piutang melainkan meminta kepada Penggugat untuk dibuatkan perjanjian Jual-beli atas obyek Tanah beserta bangunan rumah SHM No.1017/Kel. Kejawan Putih Tambak seluas  $\pm 200$  m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Kejawan Putih Mutiara X/11 (dahulu Jl. Kejawan Putih mutiara Perum. Taman Mutiara kav. C-3/27) Milik Penggugat padahal pada saat itu Tergugat juga mengetahui bahwa obyek tersebut masih dalam status jaminan di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk;
3. Bahwa, oleh karena saat itu kondisi Penggugat sangat terjepit dengan waktu dan sangat membutuhkan pinjaman dana maka meskipun berat persyaratan yang diminta Tergugat dengan terpaksa Penggugat mengikuti permintaan Tergugat tersebut, yang mana **pada akhirnya hubungan hutang-piutang tersebut dikaburkan dengan cara seolah-olah (Quad Non) terjadi transaksi Jual beli atas obyek milik Penggugat tersebut dengan bentuk Perjanjian Jual beli nomor 055 tertanggal 19-12-2016, Kuasa menjual nomor : 057, tanggal 19 -12-2016 dan kuasa pengurusan Roya nomor 056 tertanggal 19-12-2016 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT;**
4. Bahwa, didalam isi Perjanjian Jual beli tersebut dibuat seolah-olah (Quad non) harga kesepakatan sebesar Rp.2.215.000.000,- (dua miliar dua ratus lima belas juta rupiah), yaitu Tergugat rencananya akan :
  - membayarkan langsung kepada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk. sebesar Rp.820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah) untuk proses roya
  - dan sisanya Rp.1.395.000.000,- (satu miliar tiga ratus sembilan puluh lima juta rupiah) rencananya akan ditransfer ke Rekening bank milik Penggugat;



5. Bahwa, akan tetapi realitanya jumlah uang yang ditransfer Tergugat bukan untuk Perjanjian Jual-beli (Quad Non) yaitu sebesar Rp. 2.215.000.000,- (dua miliar dua ratus lima belas juta rupiah) dan juga ternyata tidak sesuai dengan kesepakatan pinjaman yang seharusnya uang diterima Penggugat yaitu sebesar Rp. 2.040.000.000,- (dua miliar empat puluh juta rupiah) Melainkan Tergugat hanya mentransfer :
- Rp. 820.000.000,- ( Delapan Ratus Dua Puluh Juta Rupiah) ditransfer Tergugat ke PT. Bank Muamalat pada tanggal 19 Desember 2016, dan
  - Rp.1.031.875.000,-(Satu Miliar Tiga Puluh Satu Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh lima ribu rupiah) ke Rekening Bank BCA milik Tergugat pada tanggal 20 Desember 2016,
- sehingga total jumlah uang yang sebenarnya sudah dikeluarkan Tergugat dan diterima Penggugat hanya sebesar : Rp.820.000.000,- + Rp.1.031.875.000,- = Rp.1.851.875.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
6. Bahwa, apabila perihal pentransferan sejumlah Rp.1.851.875.000,-(satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tersebut dikaitkan pada isi perjanjian jual beli jumlah yang dibayarkan Tergugat tersebut jelas tidak sesuai dengan harga kesepakatan (Quad Non) sebesar Rp.2.215.000.000,- (dua miliar dua ratus lima belas juta rupiah), Dimana terdapat selisih sebesar : Rp.2.215.000.000 (-) Rp.1.851.875.000 = Rp. 363.125.000 ( Tiga ratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) yang mana dari perihal tersebut menjelaskan bahwa perjanjian jual-beli nomor 055 dan surat kuasa menjual nomor 057 tertanggal 19-12-2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat tersebut cacat hukum dan perjanjian tersebut hanyalah sebagai KEDOK adanya hutang-piutang,
- Bahwa apabila Pentransferan Rp.1.851.875.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tersebut, jika dikaitkan dengan hutang piutang yang seharusnya Tergugat mentransfer Rp. 2.040.000.000,-,- (dua miliar empat puluh juta rupiah), sangat jelas bahwa Tergugat juga masih kurang memberikan uang kepada Penggugat sebesar Rp 2.040.000.000 (-) Rp.1.851.875.000 = 188.125.000,-, yang mana perbuatan Tergugat tersebut telah menyimpangi dari kesepakatan awal kaitan hutang piutang;\_



7. Bahwa, terkait jumlah pentransferan yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal hutang-piutang Penggugat sempat komplain terhadap Tergugat akan tetapi bukannya mendapatkan penjelasan, justru Tergugat tidak memperdulikan komplain dari Penggugat, yang kemudian untuk mendapatkan kejelasan tersebut pada akhirnya Penggugat mencari Informasi melalui pihak Turut Tergugat sebagai Notaris yang dikenalkan Tergugat, dan ternyata dari Pihak Turut Tergugat memberikan penjelasan bahwa potongan tersebut dilakukan secara sepihak oleh Tergugat dengan alasan untuk keperluan pembayaran Pajak Penjual kaitan dengan perjanjian jual-beli (Quad Non).
8. Bahwa, setelah Penggugat mendengar penjelasan tersebut, Penggugat merasa kaget dan sangat kecewa dengan Sikap Tergugat, yang telah mencurangi dan membohongi Penggugat ternyata Tergugat terindikasi mempunyai maksud untuk mencari keuntungan dibalik kondisi Penggugat pada saat itu, apalagi kebohongan Tergugat terkait dengan alasan pemotongan uang untuk pajak Penjual terlihat jelas tidak masuk akal dan Kontradiktif dengan isi pasal 9 angka 2.1 perjanjian jual beli (Quad Non) tersebut, Penggugat sebagai pihak penjual hanya dibebani 2 biaya saja yaitu :
  - Biaya ceking sertifikat sebelum dilakukan roya
  - Biaya untuk honorarium pembuat perjanjian dikenakan  $\frac{1}{2}$  bagian dari ketentuan umum honorarium notaris yang berlaku
9. Bahwa, tindakan Tergugat yang berusaha mencurangi Penggugat tidak hanya sebatas itu saja melainkan Tergugat tetap menagih dan memaksa Penggugat supaya membayar uang bunga pinjaman perbulan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke rekening Tergugat namun oleh karena Penggugat merasa ditekan terus apalagi Penggugat hanya seorang wanita, maka pada tanggal 20 januari 2017 meskipun dengan berat hati, terpaksa Penggugat mentransfer uang bunga tersebut kepada Tergugat;
10. Bahwa, apabila dicermati secara seksama **Bunga perbulan yang dimintakan Tergugat sebesar Rp.120.000.000,- (5% dari Rp.2.400.000.000,-)** tersebut dibandingkan dengan bunga bank pada umumnya sangat jelas bunga yang dimintakan Tergugat tersebut melebihi dari nilai bunga pinjaman yang wajar, termasuk penentuan potongan bunga diawal sebesar Rp. 360.000.000,- (15%dari





**Rp.2.400.000.000,-) juga terkesan ditentukan seenaknya saja secara sepihak dan juga menyimpang dari nilai bunga yang wajar;**

11. Bahwa, perhitungan bunga per-bulan yang diminta oleh Tergugat sebesar **Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta tersebut)** adalah perhitungan dari pinjaman yang seharusnya ditransferkan Tergugat sebesar **Rp. 2.040.000.000,- (Quad Non)**, sehingga jika **nyatanya Tergugat hanya mentransfer kepada Penggugat sebesar Rp.1.851.875.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**, maka secara otomatis perhitungan bunga perbulan sebesar Rp. 120.000.000,- yang dimintakan Tergugat tersebut adalah **keliru dan tidak benar, begitu juga kaitan dengan bunga awal yang langsung dipotong oleh Tergugat sebesar Rp. 360.000.000,- (15% dari Rp.2.400.000.000), perhitungannya juga keliru dan tidak benar;**

12. Bahwa, oleh karena Penggugat merasa selalu dicurangi terkait jumlah uang yang seharusnya diterima **apalagi ditekan oleh Tergugat secara terus menerus soal bunga pinjaman tersebut**, maka pada akhirnya sekitar bulan Maret 2017 **Penggugat berusaha beritikad baik untuk menyelesaikan pinjaman/hutang tersebut dengan berusaha mencari pembeli yang kiranya mau membeli rumah milik Penggugat tersebut, yang mana nantinya sebagian hasil dari penjualan rumah tersebut akan dibayarkan sebagai penyelesaian pinjaman kepada Tergugat sesuai dengan jumlah pinjaman yang diterima Penggugat**, namun setelah Tergugat mengetahui perihal tersebut, Tergugat justru marah dan mengklaim rumah tersebut tidak boleh dijual karena sudah menjadi miliknya (QuadNon) sesuai Perjanjian Jual-beli (Quad Non) yang jelas-jelas hanya kedok, bahkan yang lebih ironisnya setiap usaha Penggugat untuk mencari pembeli rumah tersebut selalu mendapatkan halangan dan intimidasi dari Tergugat;

13. Bahwa, oleh karena Tergugat secara sepihak beranggapan rumah tersebut telah menjadi miliknya (Quad Non) dan tidak memperbolehkan Penggugat untuk menjual rumah tersebut, maka dalam rangka sebagai wujud itikad baik, maka Penggugat tetap berusaha mencari cara lain untuk menyelesaikan hutang tersebut, dimana penggugat telah berusaha meminta tolong pihak ketiga untuk meminjamkan uangnya, **supaya pinjaman Penggugat kepada Tergugat dapat terselesaikan dan perjanjian jual beli (quad non) yang selama ini yang menjadi kedok adanya hutang piutang untuk dibatalkan oleh Tergugat,**



akan tetapi kenyataannya uang tersebut ditransferkan pihak ketiga kepada Tergugat dan Tergugat membatalkan secara sepihak.

14. Bahwa, kemudian supaya Penggugat untuk mendapatkan kejelasan apa sebenarnya yang diinginkan Tergugat dan dalam rangka penyelesaian, maka pada tanggal 5 Mei 2017, Penggugat menemui kembali pihak Tergugat, akan tetapi didalam pertemuan tersebut setiap Penggugat berbicara penyelesaian Hutang, pihak Tergugat justru marah bahkan didalam pembicaraan tersebut Tergugat selalu sepihak beranggapan bahwa rumah Penggugat telah menjadi milik Tergugat dengan membeli harga murah (quad Non) dan pada intinya Tergugat juga tidak suka dengan usaha Penggugat yang berencana menjual rumah tersebut serta mengambil alih atas rumah tersebut, yang mana perasaan ketidak-sukaan Tergugat tersebut di wujudkan dengan cara menyuruh orang lain masuk dan mengganti kunci rumah milik Penggugat pada tanggal 20 Mei 2017, yang bertujuan supaya Penggugat tidak dapat berbuat banyak untuk memanfaatkan atau mengalihkan rumah tersebut;

15. Bahwa, akan tetapi meskipun Tergugat terkesan ingin mengambil alih secara sepihak rumah milik Penggugat tersebut dan menekan Penggugat supaya tidak ikut campur soal kepemilikan rumah tersebut, ternyata disisi lain Penggugat juga mensinyalir bahwa Tergugat mempunyai niat yang tidak baik dan juga berambisi mencari keuntungan dibalik kondisi Penggugat yang semakin terdesak dengan keadaan tersebut, yaitu **dengan seenaknya menaikkan secara sepihak nilai pinjaman/hutang sesuai dengan keinginannya, sehingga membuat Penggugat menjadi dilema harus memilih untuk menyelesaikan hutang dengan nilai pinjaman yang tinggi atau menyerahkan rumah milik Penggugat dengan dasar Perjanjian Jual beli (Quad Non) sebagai kedok atas hutang-piutang**

Bahwa, ternyata ambisi Tergugat tersebut ternyata memang benar diwujudkan dengan mengajak dan menekan Penggugat datang ke kantor pihak Turut Tergugat pada tanggal 8 Juni 2017 untuk membuat surat Pernyataan dibawah tangan, yang mana Penggugat disuruh dan diminta mengakui bahwa :

1. **Penggugat mempunyai Kewajiban penyelesaian terhadap Tergugat senilai Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dalam batas waktu 31 Agustus 2017, meskipun Tergugat secara sadar dan mengetahui uang yang diterima Penggugat sebenarnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal.**



2. Apabila Penggugat tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan batas waktu yang ditentukan, maka tanah beserta Rumah milik Penggugat yang diterangkan dalam Perjanjian Jual-beli (Quadnon), beralih sepenuhnya ke Tergugat.
3. Selama berjalan sampai dengan batas waktu tersebut Penggugat dengan leluasa menawarkan obyek milik penggugat tersebut untuk **DI JUAL kepada pihak ketiga TANPA GANGGUAN** dari Pihak Tergugat, dan apabila hal Gangguan tersebut Terjadi maka **PERNYATAAN Yang dibuat PENGGUGAT TIDAK BERLAKU ....**
16. Bahwa, akan tetapi apabila dicermati dari sisi positif adanya surat pernyataan yang ditandatangani Penggugat dan Tergugat pada tanggal 8 Juni 2017 tersebut, baik secara tersurat maupun tersirat telah menjelaskan bahwa **hubungan hukum yang sebenarnya terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah bukan Jual-beli melainkan Hutang-Piutang hubungan hukum Jual-beli dengan hubungan hukum Hutang piutang haruslah dibedakan dan berdiri sendiri** dan apabila dikaitkan dengan uang yang diterima Penggugat dari Tergugat **bukan sebesar Rp.2.040.000.000,- (QuadNon)**, maka **nilai hutang yang seharusnya wajib dikembalikan Penggugat kepada Tergugat juga bukan sebesar Rp.2.400.000.000,-;**
17. Bahwa, guna memenuhi isi pernyataan point ke 3 tanggal 8 Juni 2017 tersebut dan menunjukan itikad baik, maka pihak Penggugat juga telah berusaha kembali mencari pihak pembeli namun setelah Penggugat mendapatkan pembeli melalui KPR dan dihadapkan Penggugat kepihak Turut Tergugat selaku Notaris pada tanggal 31 Agustus 2017 (tepat jatuh tempo surat pernyataan), namun ternyata setelah Penggugat mempertemukan pembeli tersebut dari Pihak Turut Tergugat langsung menyatakan tidak bisa sehingga setelah mendengar perihal tersebut Pembeli langsung pergi dan tidak jadi membeli obyek milik Penggugat tersebut, **padahal sebelumnya yaitu pada saat pembuatan pernyataan tanggal 8 Juni 2017 dengan jelas pihak Tergugat dan Pihak Turut Tergugat selaku Notaris sama-sama mengetahui tentang isi surat Pernyataan point ke 3 tersebut, dan anehnya lagi dari pihak Tergugat sendiri juga terkesan pasif dan tidak berbuat apa-apa atas itikad baik dari Penggugat tersebut, sehingga dari kejadian tersebut Penggugat mensinyalir bahwa Tergugat telah mensiasati bersama dengan pihak Turut Tergugat dan secara tidak langsung mengganggu proses transaksi supaya Penggugat tidak dapat memenuhi isi pernyataan tertanggal 8**





**Juni 2017 tersebut, yang mana rencana Tergugat untuk Mengambil alih atas rumah milik Penggugat dengan dasar Perjanjian Jual-beli (Quad non) serta mengkaburkan peristiwa hutang-piutang dapat terlaksana dengan mulus.**

18. Bahwa, tindakan Tergugat yang menutupi transaksi hutang piutang dengan seolah-olah terjadi transaksi jual-beli (Quad Non) dapat dikatakan sebagai tindakan penyelundupan hukum dan tindakan tersebut adalah termasuk dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (On Rechtmatigedaad) dan perbuatan tersebut telah melanggar ketentuan dari pasal 1335 BW

19. Bahwa, Selain itu tindakan-tindakan Tergugat cenderung mengakal-akali Penggugat yaitu antara lain :

- Meminta syarat kepada Penggugat untuk membuat perjanjian seolah-olah terjadi jual-beli (Quadnon)/tentang keadaan yang palsu, dengan tujuan supaya dana pinjaman/hutang yang sangat dibutuhkan Penggugat dapat direalisasikan.
- Tidak memenuhi komitmen/kesepakatan hutang awal sebesar Rp.2.400.000.000,- yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, dimana pada kenyataannya uang yang diterima oleh Penggugat melalui Transfer dari Tergugat sebesar Rp.1.031.875.000,- dan Tergugat melakukan pembayaran pelunasan ke Bank Muamalat untuk mengambil sertifikat tanah dan bangunan milik Penggugat yang dijaminkan sebesar Rp.820.000.000,- , sehingga secara real uang yang diberikan kepada Penggugat bukan sebesar Rp.2.400.000.000,- melainkan hanya sebesar Rp.1.851.875.000,-.
- Bahwa nilai dalam perjanjian yang seharusnya perjanjian hutang piutang yang dikamufalse menjadi Perjanjian tetapi isinya mengacu ke perjanjian jual beli, dimana nilainya juga tidak menunjukkan nilai real (di markup) yaitu Rp. 2.215.000.000.-
- Meminta potongan bunga diawal dari nilai kesepakatan yang tidak terwujud yaitu dari nilai Rp. 2.400.000.000,- bukan dari nilai real hutang dan nilai bunga perbulan kepada Penggugat dengan tidak wajar dan menekan Penggugat supaya tetap membayar bunga dengan nilai perhitungan yang tidak sesuai dengan jumlah uang yang sebenarnya diterima Penggugat.
- Menekan dan memaksa Penggugat untuk membuat surat pernyataan dengan nilai hutang yang tidak nyata yaitu sebesar Rp.3.000.000.000,- yang seolah-olah telah disepakati oleh Penggugat (quad non), yang



mana dari surat pernyataan tersebut juga dijadikan alat oleh Tergugat secara sepihak untuk mengambil alih paksa obyek milik Penggugat.

Merupakan tindakan-tindakan yang betentangan pasal 1320 angka 1,3 dan 4 BW tentang syarat sahnya perjanjian dan juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan sebagaimana diatur dalam pasal 1266 BW dan pasal 1321 BW oleh karena perjanjian jual-beli nomor 055 dan kuasa menjual nomor 057 tertanggal 19-12-2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dibuat dengan memalsukan keadaan serta dibuat dengan keterpaksaan maka secara yuridis haruslah dinyatakan BATAL dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat lagi bagi Penggugat maupun Tergugat.

20. Bahwa, oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat **realitanya adalah hubungan hukum Hutang-Piutang**, maka sudah sepatutnya apabila surat Perjanjian Jual-beli nomor 055 dan Surat kuasa menjual nomor 057 yang **dibuat Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat tanggal 19-12-2016 dinyatakan batal dan tidak mengikat**, dan sebagai akibat hukum atas batalnya perjanjian Jual-beli tersebut maka surat perjanjian tersebut juga haruslah dicabut oleh Turut Tergugat selaku pihak yang menerbitkan akta perjanjian tersebut.

21. Bahwa, selain itu oleh karena Surat Pernyataan dibawah tangan yang dibuat Penggugat pada tanggal 8 Juni 2017 juga termasuk dari siasat dan keinginan sepihak Tergugat untuk mengambil alih secara paksa obyek milik tergugat dan mengaburkan peristiwa hutang-piutang yang jelas bertentangan dengan Pasal 1335 BW dan juga sebagai perbuatan melawan hukum, maka sebagai konsekwensi yuridis sudah sepatutnya pula jika surat Pernyataan tersebut dinyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi.

22. Bahwa, sehubungan dengan adanya **pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah)**, dimana pembayaran tersebut jelas tidak ada keterkaitannya dengan pembuatan perjanjian jual-beli maka sudah sepatutnya uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat untuk **dikembalikan kepada Penggugat, atau setidaknya apabila Tergugat tidak mau mengembalikan uang tersebut maka sudah sepatutnya pula uang tersebut diperhitungkan sebagai pembayaran pinjaman Penggugat sebesar Rp.1.851.875.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).**



23. Bahwa, kondisi saat ini obyek Tanah beserta bangunan rumah SHM No.1017/Kel. Kejawan Putih Tambak seluas  $\pm 200 \text{ m}^2$  yang terletak di Jl. Kejawan Putih Mutiara X/11 (dahulu Jl. Kejawan Putih mutiara Perum. Taman Mutiara kav. C-3/27) saat ini telah dikuasai secara paksa oleh orang yang suruhan Tergugat dengan cara Tergugat menyamar sebagai Pembeli, bahkan sebelumnya orang suruhan Tergugat juga secara diam-diam sempat mengganti kunci pagar dan pintu rumah tersebut sekitar bulan Mei 2017 (sebelum surat pernyataan Tertanggal 8 Juni 2017 dibuat);

24. Bahwa, oleh karena objek milik Penggugat tersebut saat ini telah dikuasai oleh orang-orang suruhan Tergugat, maka untuk menjamin obyek milik Penggugat tersebut tidak di alihkan maupun dipindahtangankan baik oleh Pihak Tergugat **kepada pihak-pihak lain dengan cara melawan hukum, sudah sepatutnya apabila Penggugat mohon atas obyek milik Penggugat tersebut dilakukan sita (*Revindicatoire Beslag*).**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kiranya sangat patut dan beralasan jika Penggugat, mohon kepada majelis hakim yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, untuk memeriksa dan mengadili gugatan ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (On *Rechtmatigedaad*).
3. Menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat bukan Jual-beli melainkan hubungan hukum hutang-piutang dengan jumlah uang yang diterima Penggugat sebesar Rp.1.851.875.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
4. Menyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi Perjanjian Jual-beli Nomor 055 dan kuasa Menjual nomor 057 tertanggal 19-12-2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT.
5. Memerintahkan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT untuk mencabut Perjanjian Jual-beli Nomor 055 dan Kuasa Menjual nomor 057 tertanggal 19-12-2016 dan mencatatkannya kedalam reportarium.
6. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi Surat Pernyataan dibawah tangan yang dibuat Penggugat pada tanggal 8 Juni 2017.



7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang yang di telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) atau jika pengembalian tersebut tidak dilakukan Tergugat maka uang tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran pinjaman Penggugat sesuai dengan jumlah uang yang diterima Penggugat.
8. Menyatakan sah dan berharga atas sita Revindicatoire Beslag atas objek tanah beserta bangunan SHM No.1017/Kel. Kejawan Putih Tambak seluas ±200 m<sup>2</sup> milik Penggugat yang terletak di Jl. Kejawan Putih Mutiara X/11 (dahulu Jl. Kejawan Putih mutiara Perum. Taman Mutiara kav. C-3/27).
9. Membebaskan biaya perkara ini kepada Tergugat sebagaimana ketentuan yang berlaku.

**Dan atau,**

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawaban pertama tertanggal 07 Desember 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat ;
2. Bahwa dalil gugatan butir 1, 2 dan 3 yang menyatakan hubungan hubungan antara Penggugat dan Tergugat semula adalah hubungan hutang piutang yang kemudian dikaburkan menjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan rumah milik Penggugat adalah dalil-dalil tidak benar dan pemutarbalikan fakta karena pada awalnya Tergugat tidak mengenal Penggugat dan hanya mendapatkan informasi dari beberapa orang broker / perantara yang berasal dari pihak Penggugat yang menyampaikan bahwa Penggugat sedang mencari pinjaman uang dan apabila ada orang / pihak yang bersedia memberikan pinjaman uang kepada Penggugat maka Penggugat memberikan imbalan keuntungan berupa bunga ;
3. Bahwa setelah mendengar informasi tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh brooker / perantara dengan mmpertemukan Tergugat dan Penggugat dimana pada pertemuan tersebut Penggugat menyampaikan bahwa ia sangat membutuhkan pinjaman uang / dana sebesar Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) untuk keperluan membayar gaji



karyawan dan untuk membayar hutang Penggugat kepada Bank Muamalat sebesar Rp. 820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah) dan apabila Tergugat bersedia memberikan pinjaman maka Tergugat akan diberikan keuntungan berupa bunga ;

4. Bahwa terhadap permintaan Penggugat tersebut, Tergugat tidak bersedia / menolak memberikan pinjaman uang kepada Penggugat meskipun Tergugat dijanjikan akan diberi imbalan berupa bunga karena menurut hemat Tergugat nilai pinjaman tersebut cukup besar dan juga tidak ada barang yang diserahkan sebagai jaminan hutang, namun demikian Tergugat mengusulkan bahwa apabila Penggugat bermaksud untuk menjual tanah dan bangunan rumah milik Penggugat yang berada dalam jaminan hutang tersebut maka Tergugat bersedia untuk membeli ;
5. Bahwa atas usulan tersebut, Penggugat menyetujui dan sepakat dengan Tergugat untuk melakukan Perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan rumah (obyek) Sertifikat Hak Milik No. 1017/ Kelurahan Kejawan Putih Tambak yang dikeluarkan oleh Kanor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 28 Mei 1999 atas nama Penggugat, seluas 200 M2, terletak di Jalan Kejawan Putih Mutiara X / 11 Surabaya dengan harga sebesar Rp. 2.215.000.000,- (dua milyar dua ratus lima belas juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian No. 055 tanggal 19 Desember 2016, Akta Kuasa No. 056 tanggal 19 Desember 2016 dan Akta Kuasa Pengurusan Roya No. 057 tanggal 19 Desember 2018 dibuat dihadapan Turut Tergugat ;
6. Bahwa dengan demikian Perjanjian Jual Beli yang dilakukan adalah atas dasar kebutuhan Penggugat dan tidak ada paksaan dari Tergugat kepada Penggugat guna mendapatkan uang itu, untuk memenuhi keperluan Penggugat tersebut, oleh karena itu dalil gugatan butir 1, 2, dan 3 yang menyatakan bahwa semula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum pinjam meminjam uang (hutang piutang) kemudian dikaburkan menjadi hubungan jual beli adalah dalil-dalil yang tidak benar, tidak berdasar dan pemutarbalikan fakta maka harus ditolak ;
7. Bahwa dalil gugatan butir 4, 5, 6 juga tidak benar karena Penggugat dan Tergugat sebelum melakukan Perjanjian Jual Beli atas tanah dan bangunan rumah (obyek) tersebut, Penggugat telah menyampaikan permintaan kepada Tergugat bahwa apabila Penggugat memiliki uang / dana maka obyek tersebut akan dibeli kembali dan meminta jangka waktu selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak penandatanganan Perjanjian jual beli atau sampai pada tanggal 31 Maret 2017 ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa atas permintaan Penggugat untuk membeli kembali obyek jual beli dalam jangka waktu tersebut sehingga antara Penggugat dan Tergugat bersepakat secara lisan bahwa semua biaya yang harus dikeluarkan terkait dengan proses jual beli saat ini dan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta balik nama sertifikat menjadi tanggungan / beban Penggugat yaitu Pajak Penghasilan (PPH) Penggugat, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), jasa Broker / perantara dan biaya lain-lain ;
9. Bahwa selain itu Penggugat dan Tergugat bersepakat bahwa biaya-biaya yang harus dikeluarkan tersebut dibayar Tergugat terlebih dahulu dan akan diperhitungkan dan dipotong / dikurangi dari harga obyek jual beli ;
10. Bahwa sesuai bukti pembayaran yang telah dibayar dan yang akan dibayar oleh Tergugat : yaitu pembayaran kepada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Surabaya, pembayaran PPH Penggugat kepada Kantor Pajak, pembayaran langsung kepada Penggugat, pembayaran jasa Broker / Perantara dan biaya lain-lain sebagai berikut :
  - a. Tgl. 19 Desember 2016 Pembayaran kepada PT. Bank Muamalat Tbk. Cabang Surabaya sebesar Rp. 820.000.000,- (delapan ratus dua puluh juta rupiah) ;
  - b. Tgl. 20 Desember 2016 Pembayaran PPH Penggugat kepada Kantor Pajak sebesar Rp. 55.375.000,- (lima puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
  - c. Tgl. 20 Desember 2016 Pembayaran kepada Penggugat melalui Transfer ke Rekening Penggugat sebesar Rp. 1.031.875.000,- (satu milyar tiga puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
  - d. Tgl. 20 Desember 2016 Pembayaran jasa Broker / Perantara melalui transfer ke rekening atas nama Sunarto sebesar Rp. 118.000.000,- (seratus delapan ratus juta rupiah) dan kekurangan sebesar Rp. 72.750.000,- (tujuh puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar setelah selesai proses jual beli PPAT dan balik nama ;
  - e. Pembayaran biaya ceking sertifikat sebelum dilakukan proses Roya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
  - f. Tgl. 2 Maret 2017 Pembayaran Honorarium Akta Perjanjian dan 2 buah Akta Kuasa (setengah bagian) sebesar Rp. 3.750.000,- (tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) ;
  - g. Biaya lain-lain sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) ;

**Halaman 14 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY**



- h. Pembayaran yang belum dapat dilakukan yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai ketentuan yang berlaku yakni 5 % dari harga obyek jual beli yaitu sebesar Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) oleh karena Penggugat mengajukan permohonan blokir terhadap sertifikat obyek jual beli sehingga proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat dilakukan ;
11. Bahwa sesuai bukti pembayaran Tergugat tersebut seluruhnya berjumlah sebesar Rp. 2.108.000.000,- (dua milyar seratus delapan juta rupiah) maka dapat dihitung yakni harga jual beli tanah dan bangunan (obyek) sebesar Rp. 2.215.000.000,- (dua milyar dua ratus lima belas juta rupiah) dikurangi / dipotong dengan jumlah pembayaran sebesar Rp. 2.108.000.000,- (dua milyar seratus delapan juta rupiah) maka sisanya sebesar Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) untuk pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang belum dapat dibayar karena proses jual beli PPAT belum dapat dilakukan akibat Penggugat mengajukan blokir terhadap sertifikat tersebut ;
12. Bahwa berdasarkan bukti-bukti pembayaran tersebut membuktikan bahwa Tergugat telah memenuhi kewajiban membayar lunas harga obyek jual beli yang menjadi haknya Penggugat kecuali pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke Kas Negara dan sisa jasa Broker / Perantara, oleh karena itu dalil butir 4 s/d 8 yang menyatakan pembayaran harga obyek jual beli tidak sesuai dengan perjanjian dan masih terdapat kekurangan bayar adalah dalil-dalil adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar harus ditolak ;
13. Bahwa sebaliknya perbuatan/tindakan Penggugat mengajukan blokir terhadap sertifikat tanah dan bangunan (obyek) jual beli sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 127 / 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tanggal 3 Oktober 2017 menyebabkan proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dilakukan adalah perbuatan / tindakan melawan hukum yang telah merugikan Tergugat baik moril maupun materiil ;
14. Bahwa dalil butir 9, 10 dan 11 menyatakan Penggugat telah mentransfer uang kepada Tergugat sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran bunga pinjaman dihitung berdasarkan nilai pinjaman yang diterima Penggugat adalah dalil-dalil yang tidak benar karena uang tersebut adalah untuk pembayaran uang muka / tanda jadi atas keinginan Penggugat untuk membeli kembali obyek jual beli jadi uang



tersebut bukan uang bunga apalagi Penggugat sendiri telah mengakui bahwa perhitungan bunga tersebut keliru dan tidak benar ;

15. Bahwa dengan demikian maka terdapat dalil-dalil yang kontradiktif, disatu sisi Penggugat menyatakan uang yang ditransfer tersebut adalah uang bunga pinjaman dan di sisi lain Penggugat menyatakan perhitungannya keliru, oleh karena itu dalil butir 9 s/d 11 dikesampingkan ;
16. Bahwa dalil butir 12, 13 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat selalu mencurangi Penggugat adalah dalil-dalil tuduhan tidak berdasar, apriori justru sebaliknya Penggugat mencoba menghindar dari apa yang telah Penggugat janjikan yaitu akan membeli kembali obyek jual beli tersebut dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, oleh karena itu dalil butir 12 s/d 14 harus ditolak ;
17. Bahwa dalil butir 15 dan 16 berlandaskan asumsi / dugaan Penggugat yang menyatakan Tergugat beritikad tidak baik dan berambisi mencari keuntungan adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar karena berdasarkan fakta Penggugat tidak dapat memenuhi janjinya untuk membeli kembali obyek jual beli meskipun telah jauh melampaui batas waktu yang dijanjikan (31 Maret 2017) sehingga Tergugat meminta kepada Penggugat untuk membuat pernyataan untuk mendapatkan kepastian bahwa Penggugat tidak dapat membeli kembali obyek jual beli tersebut agar proses jual beli PPAT dan baliknama sertifikat dapat dilakukan, oleh karena itu dalil butir 15 dan 16 harus ditolak ;
18. Bahwa dalil butir 17 merupakan pengulangan dalil-dalil sebelumnya yang telah dibantah, oleh karena itu dikesampingkan ;
19. Bahwa dalil butir 18 yang menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan penyelundupan hukum dan perbuatan melawan hukum adalah dalil tuduhan tanpa dasar karena secara hukum Penggugat adalah subyek hukum yang cakap bertindak di depan umum dan mengerti akan akibat hukum yang dilakukan dimana Penggugat secara sadar dan mengerti melakukan Perjanjian jual beli obyek sengketa dengan Tergugat dan perbuatan hukum tersebut telah sesuai dengan syarat dan ketentuan pasal 1320 KUH Perdata;
20. Bahwa oleh karena itu, dalil tentang Perbuatan Melawan Hukum dan perbuatan melanggar ketentuan pasal 1335 KUHperdata adalah dalil tanpa dasar menyebabkan gugatan harus ditolak ;
21. Bahwa dalil-dalil selebihnya butir 19 s/d 22 merupakan pengulangan dalil-dalil sebelumnya yang telah dibantah karena itu dikesampingkan ;



22. Bahwa benar Tergugat telah menguasai obyek jual beli tersebut karena Tergugat sebagai pembeli beritikad baik telah memenuhi kewajiban membayar lunas harga obyek jual beli dan juga telah memberi kesempatan kepada Penggugat untuk membeli kembali obyek jual beli dalam jangka waktu 3 bulan namun faktanya sampai dengan lewatnya jangka waktu tersebut Penggugat tidak dapat membeli kembali obyek jual beli sehingga Tergugat menguasai obyek jual beli tersebut sesuai Pernyataan Penggugat tertanggal 8 Juni 2017, oleh karena itu Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;

23. Bahwa oleh karena itu, dalil butir 24 tentang permohonan agar obyek jual beli tersebut dilakukan Sita (Revindicatoire Beslag) adalah permohonan yang tidak berdasar maka harus ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut, Tergugat mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat pertama berkenan memutuskan :

1. Menerima Jawaban Tergugat ;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan sah dan berlaku Akta Perjanjian No. 055, Akta Kuasa Pengurusan Roya No. 056 dan Akta Kuasa Menjual No. 057 masing-masing tertanggal 19 Desember 2017 dibuat dihadapan Turut Tergugat ;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan Perbutana Melawan Hukum memblokir Sertifikat Hak Milik No. 1017 / kelurahan Kejawan Putih Tambak tanggal 28 Mei 1999 (tanda bukti hak) obyek jual beli berdasarkan surat permohonan Penggugat tanggal 5 September 2017 No. 25/AGZ/IX/2017 ;
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk segera mencabut surat-surat permohonan blokir sertifikat tersebut ;
6. Menyatakan tindakan Tergugat menguasai tanah dan bangunan rumah (obyek) jual beli tersebut adalah sah ;
7. Menolak permohonan Sita (Revindicatoire Beslag) terhadap tanah dan bangunan rumah (obyek) jual beli tersebut ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau: Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui kuasanya mengajukan Replik tertanggal 14 Desember 2017, dan Tergugat melalui kuasanya mengajukan Duplik tertanggal 11 Januari 2018;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan pada tanggal 21 Mei 2018, Nomor: 777/Pdt.G/2017/PN.Sby, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 1.706.000,- (satu juta tujuh ratus enam ribu rupiah);

**Membaca berturut-turut:**

1. Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, No.777/Pdt.G/2017/PN.Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya bahwa pada tanggal 06 Juni 2018 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat tentang isi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Mei 2018, Nomor: 777/Pdt.G/2017/PN.Sby tersebut;
2. Akta Permohonan Banding No.777/Pdt.G/2017/PN.Sby yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 04 Juni 2018 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Mei 2018, Nomor: 777/Pdt.G/2017/PN.Sby tersebut;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding No.777/Pdt.G/2017/PN.Sby, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya bahwa pada tanggal 25 Juni 2018 dan tanggal 28 Juni 2018 kepada pihak Terbanding dan Turut Terbanding telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding, tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat Kuasa Pembanding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 31 Juli 2018, turunan memori banding tersebut telah diserahkan kepada





Terbanding pada tanggal 31 Agustus 2018, sebagaimana Relaas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding No.777/Pdt.G/2017/PN. Sby;

5. Relaas Penyerahan Tambahan Memori Banding No.777/Pdt.G/2017/PN. Sby, yang dibuat Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya menerangkan bahwa pada tanggal 10 Oktober 2018 dan tanggal 15 Oktober 2018 turunan tambahan memori banding dari Kuasa Pembanding tersebut masing-masing telah diserahkan kepada Turut Terbanding, dan Terbanding sebagaimana Relaas Penyerahan Tambahan memori Banding No.777/Pdt.G/2017/PN. Sby;
6. Kontra Memori Banding, tanggal 25 September 2018 yang dibuat Kuasa Terbanding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal pada tanggal 26 September 2018, turunan kontra memori banding tersebut masing-masing telah diserahkan kepada Pembanding dan Turut Terbanding pada tanggal 04 Oktober 2018 sebagaimana Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding No.777/ Pdt.G/ 2017/PN. Sby;
7. Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 777/ Pdt.G/2017/PN. Sby yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa Terbanding, Pembanding dan Turut Terbanding pada tanggal 25 Juni 2018, tanggal 26 Juni 2018, dan tanggal 28 Juni 2018 masing-masing telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebagaimana Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) Nomor 777/ Pdt.G/2017/PN. Sby;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pengugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 31 Juli 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:



- Bahwa Penggugat/Pembanding menyatakan keberatan dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan *judex factie* dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 777/Pdt.G/2017/PN.Sby tanggal 21 Mei 21 mei 2018 tersebut tidak benar dan tidak tepat dengan alasan-alasan:

1. Bahwa, majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat atau kurang mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti dipersidangan tentang awal mulanya timbul Akta Perjanjian No.055, 056 dan No.057 tanggal 19 Desember 2016 dimana perjanjian itu timbul akibat PENGUGAT/PEMBANDING dalam keadaan terpaksa/terdesak Ekonomi meminjam uang kepada TERGUGAT/TERBANDING dan Akta itu dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING Notaris Wahyudi Suyanto,SH.. Hal ini adalah merupakan "*misbruik van omstandigheden*" yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPdata yaitu tidak ada kehendak yang bebas dari pihak PENGUGAT/PEMBANDING.

**Batalnya suatu perjanjian yaitu suatu perjanjian yang dibuat dengan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni Pasal 1320 KUHPdata, hal ini bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Dalam hukum perjanjian ada tiga sebab yang membuat perjanjian tidak bebas, yaitu:**

- a. Paksaan adalah terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman . Misalnya salah satu pihak karena diancam dan ditakut-takuti terpaksa menyetujui suatu perjanjian.
- b. Kekhilafan atau kekeliruan adalah apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.



- c. **Penipuan** adalah apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan perizinannya.

Dengan demikian, maka ketidakcakapan seseorang dan ketidakbebasan dalam memberikan perizinan pada suatu perjanjian, memberikan hak kepada pihak yang tidak cakap dan pihak yang tidak bebas dalam memberikan sepakatnya itu untuk meminta pembatalan perjanjiannya.

Dalam **Pasal 1321 KUH Perdata** dikatakan bahwa tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Sedangkan **Pasal 1323 KUH Perdata**, yang berbunyi Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat. Serta **Pasal 1325 KUH Perdata**, yang berbunyi Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.

Menurut keterangan saksi Widyawan Triongko di bawah sumpah yang menerangkan :

- Saksi di ajak kartika ke notaris sebagai saksi dalam pembuatan surat Pernyataan tanggal 8 Juni 2017
- Dalam pembuatan surat pernyataan tertanggal 8 Juni 2017 Kartika di dekte oleh Notaris dan Kartika sebenarnya keberatan atas pembuatan surat pernyataan tersebut.
- Isi dalam prnyataan tersebut ada menyebutkan tenggang waktu untuk memenuhi kewajiban dan ada bunga yang diakui oleh Gunawan, selain



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu apabila **tidak dipenuhi kewajiban tersebut rumah Kartika akan menjadi milik Gunawan.**

- Hubungan Kartika dan Guawan adalah hubungan Hutang Piutang dengan jaminan rumah Kartika.

Unsur-unsur paksaan telah terjadi jika perbuatan tersebut sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. **Sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas maka Akta Perjanjian No.055, 056 dan No.057 tanggal 19 Desember 2016 dapat dinyatakan BATAL DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT LAGI.**

2. Bahwa, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat atau kurang mempertimbangkan bukti PENGUGAT/PEMBANDING diberi tanda P-1 tentang Akta Perjanjian No.055 tanggal 19 Desember 2016 dimana dalam isi/ Klausal pasal 2 pada pokoknya menjelaskan:

Harga Penjualan adalah sebesar Rp.2.215.000.000 (Dua miliar dua ratus lima belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sebesar Rp.820.000.000 (delapan Ratus Dua Puluh Juta) ditransfer TERGUGAT/TERBANDING kerekening Bank Muamalat guna memenuhi kewajiban PENGUGAT/PEMBANDING kepada Pihak Bank terkait Objek Sertifikat No.1017 Kel.Kejawen putih Tambak Kec.Mulyorejo Kota Surabaya yang dijaminan.
- b. Sisanya penjualan sebesar Rp.1.395.000.000 (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) dibayarkan oleh TERGUGAT/TERBANDING kepada PENGUGAT/PEMBANDING dengan cara transfer ke Rekening BCA PENGUGAT/PEMBANDING, selambat-

**Halaman 22 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY**

#### Disclaimer

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



lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah diterimanya sertifikat tersebut dari bank.

Bahwa, berdasarkan bukti TERGUGAT/TERBANDING yang diberi tanda T-7 tentang slip Pemindahan dana antar rekening BCA sebesar Rp.1.031.875.000 (satu miliar tiga puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) tertanggal 20 Desember 2016. Dimana uang tersebut digunakan TERGUGAT/TERBANDING untuk pembayaran sisa penjualan kepada PENGGUGAT/PEMBANDING setelah dikurangi biaya yang penebusan sertifikat ke Bank Muamalat sehingga berdasarkan kesepakatan harga penjualan, TERGUGAT/TERBANDING masih mempunyai kewajiban yang belum dibayarkan kepada PENGGUGAT/PEMBANDING sebesar **Rp. 363.125.000 (Tiga ratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).**

Bahwa, hingga saat ini TERGUGAT/TERBANDING belum ada melakukan pembayaran sisa penjualan kepada TERGUGAT/TERBANDING sebesar **Rp. 363.125.000 (Tiga ratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah)** maka berdasarkan Akta Perjanjian No.055 tanggal 19 Desember 2016 klausula pasal 2 angka 3 yang menjelaskan “ *bilamana dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak waktu yang ditentukan pihak kedua (TERGUGAT/TERBANDING) tidak juga memenuhi kewajibannya, maka dengan tidak diperlukan lagi surat sita ataupun surat pemberitahuan lainnya, maka perjanjian ini batal dengan sendirinya tanpa melalui prosedur apapun.* Sehingga, berdasarkan uraian tersebut diatas maka Akta Perjanjian No.055, tanggal 19 Desember 2016 dapat dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi.

3. Bahwa, Majelis Hakim *Judex Factie* Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat atau kurang mempertimbangkan bukti PENGGUGAT/PEMBANDING





diberi tanda P-1 tentang Akta Perjanjian No.055 tanggal 19 Desember 2016  
dimana dalam isi/ Klausul pasal 2 pada pokoknya menjelaskan:

Harga Penjualan adalah sebesar Rp.2.215.000.000 (Dua miliar dua ratus lima belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

- a. Sebesar Rp.820.000.000 (delapan Ratus Dua Puluh Juta) ditransfer TERGUGAT/TERBANDING kerekening Bank Muamalat guna memenuhi kewajiban PENGUGAT/PEMBANDING kepada Pihak Bank terkait Objek Sertifikat No.1017 Kel.Kejawen putih Tambak Kec.Mulyorejo Kota Surabaya yang dijaminakan.
- b. Sisanya penjualan sebesar Rp.1.395.000.000 (satu miliar tiga ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) dibayarkan oleh TERGUGAT/TERBANDING kepada PENGUGAT/PEMBANDING dengan cara transfer ke Rekening BCA PENGUGAT/PEMBANDING, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah diterimanya sertifikat tersebut dari bank.

Bahwa, berdasarkan perhitungan dan uraian diatas disimpulkan TERGUGAT/TERBANDING masih mempunyai kewajiban yang belum dibayarkan kepada PENGUGAT/PEMBANDING sebesar **Rp. 363.125.000 (Tiga ratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) sehingga PENGUGAT/PEMBANDING tidak mengeluarkan Bukti tanda lunas.**

Bahwa, berdasarkan jawaban TERGUGAT/TERBANDING pada point 12 yang menyatakan bahwa TERGUGAT/TERBANDING **belum melakukan pembayaran terhadap Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan sehingga hal tersebut sangat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960**



**Lembaran Negara 1960 Nomor 104 - Tambahan Lembaran- Negara No. 2043).**

4. Bahwa, Majelis Hakim *Judex factie* Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat atau kurang mepertimbangan bukti PENGUGAT/PEMBANDING yang diberi tanda P-8 mengenai print slip setor Kartika kerekening Bank BCA An.Gunawan Julianto sebesar Rp.120.000.000 tertanggal 20 Januari 2017.

Bahwa, apabila mencermati PENGUGAT/PEMBANDING telah mentransfer kepada TERGUGAT/TERBANDING sebesar Rp.120.000.000 tertanggal 20 Januari 2017 dan adanya klausa dalam Akta perjanjian No.055 yang menjelaskan adanya kewajiban dan adanya bunga sebesar 5% yang dikenakan kepada PENGUGAT/PEMBANDING apabila PENGUGAT/PEMBANDING masih berhak menjual tanah dan bangunan sertifikat No.1017 Kel.Kejawen putih Tambak Kec.Mulyorejo Kota Surabaya membuktikan bahwasanya hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT/PEMBANDING dengan TERGUGAT/TERBANDING bukanlah hubungan jual beli melainkan Hutang Piutang yang dibungkus dengan perjanjian Jual -Beli.

5. Bahwa, Majelis Hakim *Judex factie* Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat atau kurang mepertimbangan bukti PENGUGAT/PEMBANDING yang diberi tanda P-14 mengenai surat pernyataan tanggal 08 Juni 2017 yang mana PENGUGAT/PEMBANDING disuruh dan diminta mengakui bahwa :
- a. PENGUGAT/PEMBANDING mempunyai Kewajiban penyelesaian terhadap TERGUGAT/TERBANDING senilai Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) dalam batas waktu 31 Agustus 2017, meskipun TERGUGAT/TERBANDING secara sadar dan mengetahui uang yang



diterima PENGGUGAT/PEMBANDING sebenarnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal.

- b. Apabila PENGGUGAT/PEMBANDING tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan batas waktu yang ditentukan, maka tanah beserta Rumah milik PENGGUGAT/PEMBANDING yang diterangkan dalam Perjanjian Jual-beli (Quadron), beralih sepenuhnya ke TERGUGAT/TERBANDING.
- c. Selama berjalan sampai dengan batas waktu tersebut PENGGUGAT/PEMBANDING dengan leluasa menawarkan obyek milik PENGGUGAT/PEMBANDING tersebut untuk DI JUAL kepada pihak ketiga TANPA GANGGUAN dari Pihak TERGUGAT/TERBANDING, dan apabila hal Gangguan tersebut Terjadi maka PERNYATAAN Yang dibuat PENGGUGAT/PEMBANDING TIDAK BERLAKU.

Bahwa, saksi WIDIYANTO TRIONGKO, SH. dibawah sumpah dalam berita acara persidangan menerangkan :

- Bahwa saksi datang ke Notaris untuk mendampingi PENGGUGAT/PEMBANDING karena merasa tertekan.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang menulis surat pernyataan (bukti P-14), dan seingat saksi PENGGUGAT/PEMBANDING menulis surat didikte oleh notaris.

Bahwa, PENGGUGAT/PEMBANDING dipaksa dengan didikte pihak lawan dan adanya desakan dikarena tidak dapat memenuhi ketentuan yang diutarakan notaris secara lisan tentang pembayaran kewajiban sehingga PENGGUGAT/PEMBANDING disuruh menyatakan memiliki kewajiban sebesar Rp.3.000.000.000 (Tiga Miliar Rupiah).

Bahwa, dalam membuat surat pernyataan harus diperhatikan syarat **formil** yaitu bahwa si pembuat pernyataan mengakui bahwa benar yang menulis dan menandatangani surat adalah sipembuat secara **materil**, pembuat pernyataan harus juga mengakui isi surat tersebut adalah benar, sesuai



fakta artinya isi surat tersebut dibuat sesuai kehendak pembuat bukan dibuat atas dasar ancaman, paksaan, ataupun tekanan dalam bentuk apapun dari pihak lain.

Berdasarkan keterangan saksi WIDIYANTO TRIONGKO, SH. dibawah sumpah dalam berita acara persidangan dan syarat sahnya suatu pernyataan maka surat pernyataan tanggal 08 Juni 2017 dapat dinyatakan **BATAL DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN MENGIKAT LAGI.**

6. Bahwa, Majelis Hakim *Judex factie* Pengadilan Negeri Surabaya tidak cermat atau kurang mempertimbangan fakta-fakta persidangan dimana saksi Septani Melisa Tandyo dibawah sumpah menerangkan bahwa sekira pertengahan tahun 2107 telah diminta oleh PENGUGAT/PEMBANDING untuk menjual tanah dan bangunan sertifikat No.1017 Kel.Kejawen putih Tambak Kec.Mulyorejo Kota Surabaya dan sekira bulan September 2017 saksi bertemu dengan konsumen yang hendak membeli rumah tersebut namun pada saat saksi dengan calon pembeli sedang melihat rumah tersebut, saksi bertemu dengan TERGUGAT/TERBANDING yang telah berada didalam rumah dan tidak mau keluar.

Berdasarkan fakta persidangan objek tanah dan bangunan sertifikat No.1017 Kel.Kejawen putih Tambak Kec.Mulyorejo Kota Surabaya milik PENGUGAT/PEMBANDING telah dikuasai oleh TERGUGAT/TERBANDING, maka untuk menjamin Objek tersebut tidak dialihkan maupun dipindahtangankan baik oleh TERGUGAT/TERBANDING kepada Pihak-pihak lain dengan cara melawan hukum, sudah sepatutnya terhadap objek tanah dan bangunan sertifikat No.1017 Kel.Kejawen putih Tambak Kec.Mulyorejo Kota Surabaya dilakukan sita jaminan (*Revindicatoire Beslag*).

7. Bahwa, putusan *Judex factie* Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 777/Pdt.G/2017/PN.Sby, tertanggal 21 Mei 2018 adalah sangat



menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (*onrechtvaardig*) oleh karena itu putusan *Judex factie* tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan (*varnitiegbaar*).

**Vide**

- a. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16 Desember 1970 Reg.No.492.K/Sip/1976. Putusan M.A.R.I tanggal 21 Februari 1980 Reg.No.820.K/Sip/1977 dan Putusan mahkamah R.I tanggal 26 Juni 2003 Reg.No.2778.K/Sip/2003 yang berbunyi ;

“Apabila Hakim (Judec Facti) kurang cukup mempertimbangkan sehingga merupakan pertimbangan Hakim yang kurang Cukup (Onvoldoende gemotiveerd) maka putusan adalah cacat Hukum dan dapat dibatalkan (Vernietigbaar).”

- b. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 22 Juli 1970 Reg.No.638.K/Sip/1970, yang berbunyi :

“Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoende gemotiveerd).”

- c. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 10 Desember 1985 Reg.No.2461.K/pdt/1985, yang berbunyi :

“putusan yang tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan didalam proses persidangan dianggap salah menerapkan hukum dan dinyatakan tidak cukup dipertimbangkan (Onvoldoende gemotiveerd/ insufficient judgement) yang berakibatkan dibatalkan.”

Bahwa, berdasarkan pertimbangan, keberatan-keberatan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut diatas, maka PENGGUGAT/PEMBANDING mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

## MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding PENGUGAT/PEMBANDING tersebut diatas ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 777/Pdt.G/2017/ PN.Sby tertanggal 21 Mei 2018.
3. Menyatakan TERGUGAT/TERBANDING melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*On Rechtmatigedaad*).
4. Menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara PENGUGAT/PEMBANDING dan TERGUGAT/TERBANDING bukan Jual-beli melainkan hubungan hukum hutang-piutang dengan jumlah uang yang diterima PENGUGAT/PEMBANDING sebesar Rp.1.851.875.000,- (satu miliar delapan ratus lima puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
5. Menyatakan Batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi Perjanjian Jual-beli Nomor 055 dan kuasa Menjual nomor 057 tertanggal 19-12-2016 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT/ TURUT TERBANDING selaku Notaris/PPAT.
6. Memerintahkan TURUT TERGUGAT/TURUT TERBANDING selaku Notaris/PPAT untuk mencabut Perjanjian Jual-beli Nomor 055 dan Kuasa Menjual nomor 057 tertanggal 19-12-2016 dan mencatatkannya kedalam reportarium.
7. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi Surat Pernyataan dibawah tangan yang dibuat PENGUGAT/PEMBANDING pada tanggal 8 Juni 2017.
8. Menghukum TERGUGAT/TERBANDING untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan PENGUGAT/PEMBANDING kepada TERGUGAT/

Halaman 29 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANDING sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) atau jika pengembalian tersebut tidak dilakukan TERGUGAT/TERBANDING maka uang tersebut akan diperhitungkan sebagai pembayaran pinjaman PENGGUGAT/PEMBANDING sesuai dengan jumlah uang yang diterima PENGGUGAT/PEMBANDING.

9. Menyatakan sah dan berharga atas sita Revindicatoire Beslag atas objek tanah beserta bangunan SHM No.1017/Kel. Kejawan Putih Tambak seluas  $\pm 200$  m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT/PEMBANDING yang terletak di Jl. Kejawan Putih Mutiara X/11 (dahulu Jl. Kejawan Putih mutiara Perum. Taman Mutiara kav. C-3/27).

10. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada TERGUGAT/TERBANDING;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan pula tambahan memori banding tertanggal 14 September 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, *Pembanding dahulu Penggugat* sangat tidak sependapat dan sangat keberatan terhadap/dictum putusan tersebut maupun terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum (*Ratio Decidendi*) Majelis Hakim Pemeriksa Perkara No.777/Pdt.G/2017/PN.Sby tertanggal 21 Mei 2018 didalam putusannya tersebut, dimana Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan dalam perkara a quo yang

Halaman 30 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY



tidak cermat, jelas dan tepat menguraikan fakta-fakta hukum yang bersifat materiil;

2. Bahwa, *Pembanding dahulu Penggugat* adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 1017 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya jalan Kejawan Putih Mutiara X Perumahan Taman Mutiara Kavelingan C-3/27, Kel.Kejawan Putih Tambak, Kec.Mulyorejo, Kota Surabaya, dimana tanah dan bangunan tersebut dijadikan jaminan/tanggungan hutang ke PT.Bank Muamalat Indonesia, Tbk milik *Pembanding dahulu Penggugat*;

3. Bahwa, hubungan hukum *Pembanding dahulu Penggugat (Kartika Widyawati M)* dengan *Terbanding dahulu Tergugat (Gunawan Yulyanto)* adalah awal semula hubungan hutang piutang yang juga diketahui tersbut *Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat* yaitu Notaris Wahyudi Suyatno, SH. Bahwa *Pembanding dahulu Penggugat* pada saat itu mengalami kemunduran ekonomi sehingga *Pembanding dahulu Penggugat* dikenalkan kepada *Terbanding dahulu Tergugat* dengan tujuan dengan maksud meminjam uang untuk melunasi hutang *Pembanding dahulu Penggugat* dengan jaminan yang dianggunkan Sertifikat di Bank tersebut, sehingga *Terbanding dahulu Tergugat* bersedia membantu dengan catatan *Tergugat*;

4. Bahwa, kemudian *Terbanding dahulu Tergugat* menawarkan syarat dari pada pinjaman tersebut dengan cara berikut:

- 15 % x pokok pinjaman (15% x Rp.2.400.000.000,- = Rp.360.000.000,-) yaitu Pinjaman Potong Pokok diawali dan;
- 5% x pokok pinjaman (5% x Rp.2.400.000.000,-) yaitu bunga setiap bulan;

5. Bahwa, kemudian pada tanggal 2 Desember 2016 *Pembanding dahulu Penggugat* telah membayar kepada *Terbanding dahulu Tergugat*,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15% x pokok pinjaman (15% x Rp.2.400.000.000,- = Rp.360.000.000,-) dan tanggal pada tanggal 20 Januari 2017 sebesar 5% x pokok pinjaman (5% x Rp.2.400.000.000,- = Rp.120.000.000,-) untuk pembayaran bunga setiap bulannya. Jadi keseluruhan total potongan pinjaman dan bunga yang telah dibayarkan oleh *Pembanding dahulu Penggugat* kepada *Terbanding dahulu Tergugat* adalah sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah). (vide Bukti P-7, P-8 dan P-9);

6. Bahwa, untuk menghindari *Terbanding dahulu Tergugat* dari anggapan melakukan perbuatan seperti menjalankan bank gelap dengan bunga pinjaman yang tinggi, sehingga dibuat kesan seakan-akan telah terjadi jual-beli rumah antara *Pembanding dahulu Penggugat* selaku Penjual kepada *Terbanding dahulu Tergugat* selaku Pembeli, maka *Terbanding dahulu Tergugat* menyarankan kepada *Pembanding dahulu Penggugat* agar dibuat dan ditanda-tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjualnya, namun ditolak oleh *Pembanding dahulu Penggugat*;
7. Bahwa, kemudian pada tanggal 19 Desember 2016 *Pembanding dahulu Penggugat* diajak oleh *Terbanding dahulu Terbanding dahulu Tergugat* untuk dating bersama-sama ke kantor Turut *Terbanding dahulu Turut Tergugat* (Notaris Wahyudi Suyatno, SH., Notaris Kota Surabaya) yang beralamat Jenderal Embong Sawo No.7 Kota Surabaya, ternyata sesampainya di kantor notaris tersebut *Pembanding dahulu Penggugat* kaget dan heran karena telah disiapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.055, Akta Kuasa Melakukan Pembayaran-pembayaran No.056 dan Akta Kuasa Menjual No.057 tersebut tanpa sepengetahuan *Pembanding dahulu Penggugat* (vide Bukti P-1, P-2 dan P3);

Halaman 32 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY

#### Disclaimer

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



8. Bahwa, karena pada saat itu Pembanding dahulu Penggugat terdesak oleh situasi untuk harus segera melunasi seluruh hutangnya ke Bank Muamalat Cabang Darmo Surabaya dan untuk membayar gaji karyawannya, maka atas bujukan dari Terbanding dahulu Tergugat akhirnya Pembanding dahulu Penggugat bersedia untuk menanda tangani ketiga akta yang disebut sebagai formalitas (proforma) tersebut walaupun sesungguhnya pada prinsipnya menolak adanya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut;
9. Bahwa, hal tersebut diketahui betul oleh Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat sebagaimana dalam pengakuan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat kepada Pembanding dahulu Penggugat. Sehingga dengan demikian terang dan jelas bahwa Akta No.055, 056 dan 057 tersebut adalah akta proforma atau formalitas;
10. Bahwa hal-hal lain yang dapat menunjukan bahwa benar Perjanjian No.055, serta Akta Kuasa No.056 dan Akta Kuasa No.57 adalah Akta Proforma, adalah karena ternyata setelah penanda tangan akta-akta tersebut ternyata Pembanding dahulu Penggugat masih berhak untuk menjual tanah dan bangunan rumah objek perkara tersebut secara bebas (merdeka) layaknya seperti pemilik tanah dan rumah. Berhak untuk menjual kepada siapapun juga, kapanpun juga, dengan harga berapa, menentukan cara-cara pembayarannya, termasuk untuk memerintahkan pembeli untuk mentransfer uang penjualannya kedalam rekening pribadi Pembanding dahulu Penggugat tanpa ada yang dikecualikan dan harus terlebih dahulu memperoleh persetujuan dari siapapun juga;
11. Bahwa, hal tersebut juga terbukti ketika Pembanding dahulu Penggugat mencoba untuk menawarkan menjual tanah dan rumah objek perkara tersebut kepada calon pembeli/pendana





lainnya yang bernama Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. beralamat Jalan Raya Satelit Utara DT-17 A Surabaya. Pada tanggal 15 Maret 2017 telah dilakukan tanda tangan Pengikatan Jual-Beli di Notaris A.P.Tiana Wignjodigdo, SH., beralamat Raya Darmo Square Jalan Raya Darmo 54-56 Blok B-5 Surabaya, kemudian untuk kesepakatan harga dengan Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM., seharga Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), kemudian Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. menghubungi langsung dengan Terbanding dahulu Tergugat tanpa melalui Pembanding dahulu Penggugat, setelah itu Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. langsung transfer uang sebesar Rp.2.270.000.000,- (dua milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada rekening Terbanding dahulu Tergugat, setelah itu Pembanding dahulu Penggugat bersama dengan putrinya Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. yang bernama Yuli disuruh untuk mengambil Sertifikat SHM milik Pembanding dahulu Penggugat untuk diserahkan kepada Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. melalui putrinya tersebut;

- 12.** Bahwa, kemudian pada tanggal 16 Maret 2017 Pembanding dahulu Penggugat bersama Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. membuat kesepakatan Ikatan Jual Beli dengan membuat surat pernyataan Pembanding dahulu Penggugat, didalam isi surat pernyataan tersebut Biaya Balik sebesar Rp.106.100.000,- (seratus enam juta seratus ribu rupiah) dan Biaya Pemasangan Hak Tanggungan sebesar Rp.19.350.000,- (sembilan belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) Vide Bukti Tambahan P-18 terlampir) dan diberikan tanda terima yang ditanda tangani oleh Notaris A.P.Tiana Wignjodigdo, SH. Kemudian setelah transaksi selesai ternyata tiba-tiba



Terbanding dahulu Tergugat menghubungi Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat (Notaris Wahyudi Suyatno, SH) bahwasanya mengembalikan uang Haji Raden Mochammad Djupri Saad Abu Sulaiman, SE, MM. dan akan ditransfer melalui rekening Pembanding dahulu Penggugat;

**13.** Bahwa, dengan demikian Majelis Hakim *judex factie* Pengadilan Negeri Surabaya telah tidak cermat dan kurang mempertimbangkan dan fakta-fakta Akta Notaris Nomor 055 beserta Akta Kuasa Nomor 056 dan Akta Nomor 057 tertanggal 19 Desember 2016 (Vide Bukti P-1 s/d P-3), timbul akibat hak untuk menjual sebelum pemiliknya, oleh karenanya Pembanding dahulu Penggugat masih berhak menjual kepada siapapun, harga berapa dan cara pembayarannya bagaimana, jika tidak demikian, mana mungkin seseorang yang telah menjual rumah dan bangunannya masih berkuasa/berhak/berwenang untuk menjual sendiri yang belum diketahui kepada siapa, harganya berapa dan cara pembayarannya bagaimana. Sedangkan untuk segala pengurusan harus dari kuasa pembeli Tanah dan Bangunan dari seorang hal ini dalam perkara a quo Terbanding dahulu Tergugat, bahwa demikian dengan keadaan berbagai tipu daya bahkan cenderung untuk jual beli tanah dan bangunan dengan menggunakan kuasa mutlak, apalagi kuasa substitusi untuk menjual tanah yang tidak sesuai dengan prosedur, karena didalamnya terdapat *Penyelundupan Hukum* serta menekan pihak yang ekonominya lemah *misbruik van omstandigheden*, bertentangan dengan ketentuan peraturan berlaku;

**14.** Bahwa, dalam perkara a quo Terbanding dahulu Tergugat *Patut Diduga Tidak Memiliki Etikad Baik* yang bertujuan menguasai Objek Sertifikat No.1017 Kel.Kejawen Putih Tambak, Kec.Mulyorejo, Kota Surabaya milik Pembanding dahulu Penggugat yang



selanjutnya guna proses balik nama, sehingga Terbanding dahulu Tergugat dikualifikasi sebagai **Perbuatan Melanggar Hukum**;

**15.** Bahwa, Asas-asas hukum dalam jual beli tanah, yaitu transaksi tersebut dilakukan dengan asas terang dan tunai, yaitu dilaksanakannya transaksi tersebut dihadapan pejabat publik (Notaris/PPAT) yang berwenang untuk itu serta memenuhi asas kehati-hatian. Sehingga tindakan Terbanding dahulu Tergugat kepada Pembanding dahulu Penggugat dengan membuat Surat Perjanjian Akta Notaris Nomor 055, beserta Akta Kuasa Nomor 056 dan Akta Nomor 057 tertanggal 19 Desember 2016 bahwa sebagai perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah adalah suatu perjanjian semua atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang-piutang, maka Perjanjian Akta Notaris Nomor 055, beserta Akta Kuasa Nomor 056 dan Akta Nomor 057 tertanggal 19 Desember 2016, oleh karenanya menjadi cacad hukum, batal demi hukum, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM DAN SETIDAK-TIDAKNYA AGAR DIBATALKAN;

**16.** Bahwa, berdasarkan fakta persidangan tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 1017 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Jalan Kejawan Putih Mutiara X Perumahan Taman Mutiara Kavelingan C-3/27, Kel.Kejawan Putih Tambak, Kec.Mulyorejo, Kota Surabaya telah dikuasai oleh Terbanding dahulu Tergugat, maka untuk menjamin objek tersebut tidak dialihkan maupun dipindah tangankan baik oleh Terbanding dahulu Tergugat kepada pihak lain dengan cara melawan hukum, sudah sepatutnya terhadap objek tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 1017 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Jalan Kejawan Putih Mutiara X Perumahan Taman Mutiara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kavelingan C-3/27, Kel.Kejawen Putih Tambak, Kec.Mulyorejo, Kota Surabaya dilakukan sita jaminan (Revindicatoir Beslag);

17. Bahwa, putusan judex factie Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 777/Pdt.G/2017/PN.Sby, tertanggal 21 Mei 2018 adalah sangat menyesatkan dan menyingung rasa keadilan (Onrechvaardig), oleh karenanya putusan judex factie tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan (varnitiegbaar);

Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum, keberatan-keberatan dan alasan serta fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut diatas, maka Pembanding dahulu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pembanding dahulu Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1017 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Jalan Kejawen Putih Mutiara X Perumahan Taman Mutiara Kavelingan C-3/27, Kel.Kejawen Putih Tambak, Kec.Mulyorejo Kota Surabaya;
3. Menyatakan Terbanding dahulu Tergugat telah melakukan PERBUATAN MELANGGAR HUKUM;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat lagi Perjanjian No.055, serta Akta Kuasa No.056 dan Akta Kuasa No.57 tertanggal 19 Desember 2016 yang terjadi Ikatan Jual Beli yang dibungkus hutang piutang adalah Akta Notaris bersifat Akta Proforma dan dibuat dihadapan Turut Terbanding dahulu Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT;

Halaman 37 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Turut

Terbanding dahulu Tergugat selaku Notaris/PPAT untuk mencabut Perjanjian No.055, serta Akta Kuasa No.056 dan Akta Kuasa No.57 tertanggal 19 Desember 2016 dan mencatatkannya kedalam reportorium;

6. Menyatakan Sah dan

Berharga atas Sita Revindicatoir Beslag atas objek tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 1017 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Jalan Kejawan Putih Mutiara X Perumahan Taman Mutiara Kavelingan C-3/27, Kel.Kejawan Putih Tambak, Kec. Mulyorejo Kota Surabaya;

7. Menyatakan putusan ini dapat

dijalankan terlebih dahulu walaupun ada kasasi, verset maupun upaya hukum lainnya (iitvoerbaar bij voorraad);

8. Membebaskan biaya perkara

yang timbul kepada Terbanding dahulu Tergugat;

SUBSIDAIR:

Atau apabila Yth.Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan berdasarkan Keadilan yang benar (ex a quo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dan tambahan memori banding dari Penggugat/Pembanding tersebut, Tergugat I/Terbanding I mengajukan kontra memori banding, tetapi kontra memori banding tersebut baru diterima pada tanggal 30 Oktober 2018 dan perkara tersebut telah diputus pada tanggal 29 Oktober 2018, maka Majelis Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangan lebih lanjut, sedangkan Turut Tergugat/Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memori bandingnya;

Halaman 38 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY





Menimbang, bahwa memori banding dan tambahan memori banding dari Penggugat/Pembanding tersebut tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Mei 2018, Nomor 777/Pdt.G/2017/PN.Sby, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi juga menegaskan bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding ternyata Penggugat/Pembanding tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum hutang-piutang antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 Mei 2018, Nomor 777/Pdt.G/2017/PN.Sby, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, oleh karena Penggugat/Pembanding berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Pasal-pasal HIR, Undang-undang R.I. Nomor 20 Tahun 1947 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negeri Surabaya tanggal 21 Mei 2018, Nomor 777/Pdt.G/2017/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Rabu** tanggal **24 Oktober 2018** oleh kami: **Sutrisni, SH**, sebagai Ketua Majelis, **Eddy Joenarso, SH.M.Hum**, dan **Untung Widarto, S.H.,M.H** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **29 Oktober 2018** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu **Budi Sudiarto, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri Penggugat/Pembanding, Tergugat I/ Terbanding I, Turut Tergugat/Turut Terbanding maupun Kuasanya;

**HAKIM ANGGOTA,**

**TTD,**

**Eddy Joenarso, SH.M.Hum.,**

**TTD,**

**Untung Widarto, S.H.,M.H.**

**HAKIM KETUA,**

**TTD,**

**S u t r i s n i, S.H.**

**PANITERA PENGGANTI**

**TTD,**

**Budi Sudiarto, S.H.,MHum.**

**Rincian biaya perkara :**

Meterai ..... Rp 6.000,00

**Halaman 40 dari 41 Putusan No.487/PDT/2018/PT SBY**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Redaksi..... Rp 5.000,00

Pemberkasan..... Rp139.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)