



PUTUSAN

Nomor: 10 /Pdt.G/2021/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TERRY SISWANTO, lahir di Surabaya, tanggal 21 April 1952, umur 68 tahun, jenis kelamin laki-laki, agama Budha, warganegara Indonesia, alamat: Darmo Indah Asri V Blok AD Nomor 48 RT.004, RW.004, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes Surabaya, pekerjaan wiraswasta;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. R. Jujun Saadian, S.H., 2. Indra Ajoestia, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, alamat Jalan Tuban II Nomor 54 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 16 Desember 2020; sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **CENDIKIA LIMAN**, lahir di Surabaya, tanggal 13 April 1980, alamat: Jalan Manyar Kertoarjo I/21, RT.002, RW.006, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo Surabaya, pekerjaan wiraswasta;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Eko Kurniawan, S.H.,M.Hum., 2. Nur Huda, S.H.,M.H., Advokat pada kantor Advokat IKO KURNIAWAN & REKAN, alamat Jalan Ploso III/20 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 5 Maret 2021; sebagai **Tergugat**;
2. **NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H.**, alamat Ruko Klampis Milenia Jalan Klampis Jaya Nomor 47 B Surabaya, pekerjaan Notaris;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Yahya Wijaya, S.H., 2. Hendrikus Gijariawan, S.H.,M.Hum., Advokat dari Kantor Konsultan & Penasehat Hukum "YAHYA WIJAYA, S.H.", alamat Jalan Klampis Jaya 47 B Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 18 Januari 2021; sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **ZAINAL ARIFIN, S.E.,S.H.**, alamat Kompleks Ruko Mangga Dua, Blok B5 Nomor 9 Surabaya, pekerjaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); sebagai **Turut Tergugat II**;
4. **PT. BANK BUKOPIN Tbk**, Kantor Cabang Surabaya, tempat kedudukan Graha Bukopin Jalan Panglina Sudirman Nomor 10-16 Surabaya;

Halaman 1 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Dalam hal ini Ardi Prasetyo, S.H.,M.H., selaku Pimpinan Cabang Surabaya **PT. Bank Bukopin Tbk.**, memberikan kuasa kepada: Salim, S.H., Advokat-Konsultan Hukum & Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "SALIM ADLUN & REKAN", alamat Kantor Perumahan Graha Mutiara Blok B2/27 Kebonagung-Sukodono-Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 11 Januari 2021; sebagai **Turut Tergugat III**;

5. **KANTOR PERTANAHAN SURABAYA I**, tempat kedudukan Jalan Taman Pusparaya Blok D Nomor 10, Komplek Citra Raya Sambikerep, Surabaya;

Dalam hal ini Kartono Agustiyanto, S.T.,M.M., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, memberikan kuasa kepada: 1. Agus Hariyanto, S.H.,M.Hum. (Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I), 2. Ghufon Munif, S.H., (Penata Pertanahan Pertama pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I), 3. Hariyanto, S.H., (Penata Pertanahan Pertama pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I), 4. Arief Budiawan, S.T., (Analisis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I), 5. Agus Zaenuri, (Pengadministrasi pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I), berdasarkan surat kuasa khusus, tanggal 14 Januari 2021; sebagai **Turut Tergugat IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah membaca putusan sela perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 4 Januari 2021 dalam Register Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik tanah bangunan yang setempat beralamat jalan Darmo Indah Asri V Blok AD Nomor 48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Surabaya, berdasarkan Sertifikat hak atas

Halaman 2 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



tanah, sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 13-06-1991 Nomor 498/U/1991, tertulis atas nama Terry Siswanto;

2. Bahwa pada awal mula permasalahan terjadi saat Penggugat sangat membutuhkan dana keuangan pada awal tahun 2011, hingga kenal dengan Tergugat yang bersedia memberikan pinjaman namun dengan syarat harus memberikan jaminan berupa sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah. Atas hal tersebut Penggugat tidak keberatan hingga terjadi kesepakatan dan sertifikat yang akan menjadi jaminan adalah sebagaimana tersebut di atas;
3. Bahwa pinjaman dimaksud terjadi diberikan sebanyak 2 (dua) kali yaitu:
 - Tanggal 25-4-2011 sebesar Rp 29.250.000,- (dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
 - Tanggal 29-4-2011 sebesar Rp 155.767.000,- (seratus lima puluh lima juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Sehingga jumlah keseluruhannya sebesar Rp 185.017.000,- (seratus delapan puluh lima juta tujuh belas ribu rupiah);

4. Bahwa selanjutnya terhadap seluruh dana yang telah diberikan Tergugat menginginkan sebagai bukti agar dituangkan dalam akta notariil. Dengan kronologis fakta sebagai berikut:

Pada saat pembuatan akta di notaris (in casu Turut Tergugat I) yaitu pada tanggal 25-4-2011, pembayaran yang saat itu diterima oleh Penggugat baru sebesar Rp 29.250.000,- namun akta yang disodorkan sebanyak tiga akta yaitu:

- Surat Perjanjian Jual Beli, Nomor 27 tertanggal 25-4-2011;
- Surat Kuasa Menjual, Nomor 28 tertanggal 25-4-2011;
- Surat Perjanjian Pengosongan, Nomor 29 tertanggal 25-4-2011.

Terhadap akta-akta tersebut hal yang sangat mengejutkan Penggugat adalah bahwa akta tersebut menggunakan titel jual beli dengan jumlah harga yang dicantumkan sebesar Rp 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yaitu harga yang jauh dari nilai sesungguhnya tanah bangunan obyek jual beli dimaksud. Dalam hal ini Penggugat langsung menyatakan sangat keberatan namun Tergugat lebih lanjut menjelaskan bahwa dirinya akan segera memberikan dana pinjaman sebagaimana sebelumnya yang



diharapkan Penggugat namun semua itu tak pernah terjadi, sedangkan mengenai klausul titel Jual-Beli, dinyatakan bahwa kelak apabila Penggugat telah mengembalikan pinjaman akta akan segera dibatalkan. Hal ini berarti fakta yang terjadi tidak sesuai dengan apa yang dituangkan dalam akta notariil tersebut sehingga secara yuridis kesepakatan kehendak yang terjadi diantara pihak-pihak sebagai syarat dasar sah terjadinya ikatan perjanjian mengandung cacat kehendak (Wilsgebreken) sehingga ikatan perjanjian yang terbentuk tersebut adalah batal demi hukum (nietigheid) atau setidaknya tidak dapat dibatalkan (veernietigbaarheid), begitu juga terhadap semua tindakan hukum yang terjadi karena adanya perjanjian tersebut;

5. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, pada tanggal 29 Pebruari 2012 Tergugat telah menindak lanjuti proses peralihan haknya yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor 27 dan Akta Surat Kuasa Menjual, Nomor 28 yang masing-masing tertanggal 25-4-2011 untuk dibuat dan diterbitkannya Akta Jual Beli, Nomor 49/2012 tertanggal 29-2-2012 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Zainal Arifin, SE, SH., di Surabaya. Sehingga atas Akta Jual Beli yang telah didapat Tergugat dengan mudah mengurus balik nama sertifikat milik/atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Surabaya (in casu Turut Tergugat III) menjadi sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat. Bahkan lebih lanjut Tergugat telah menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh milik Penggugat tersebut menjadi obyek jaminan kredit untuk kepentingan Tergugat pada PT.Bank BUKOPIN, Tbk Cabang Surabaya (Turut Tergugat III);
6. Bahwa kondisi tersebut ternyata juga tidak berhenti sampai disitu, Tergugat masih juga menagih pelunasan utang kepada Penggugat sehingga menjadikan Penggugat berusaha keras mencari upaya untuk menyelesaikan pelunasan. Atas upaya yang dilakukan pada tanggal 23-03-2016 telah dapat melunasi mengembalikan lunas seluruh pinjaman beserta bunganya sebesar Rp 326,5 juta (tiga ratus duapuluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa dengan telah dibayar lunas seluruh uang pinjaman yang diterima oleh Penggugat maka diminta kepada Tergugat untuk segera juga menyerahkan memberesi seluruh perihal Sertifikat hak atas tanah - Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh – milik Penggugat yang berada



dalam penguasaan Tergugat. Untuk itu pada tanggal 13 April 2017, Tergugat bersedia membuat dan menandatangani Surat Pernyataan, yang menyatakan bahwa Tergugat sanggup akan mengembalikan sertifikat rumah yang beralamat di Jl. Darmo Indah Asri AD No.48 Surabaya, yang akan dikembalikan kepada Penggugat paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya surat pernyataan tersebut. Dengan demikian hal ini berarti secara logika hukum telah terjadi kesepakatan hukum perihal **pembatalan peristiwa peralihan hak** berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 25-4-2011, Surat Kuasa Menjual, Nomor 28 tanggal 25-4-2011 dan Surat Perjanjian Pengosongan, Nomor 29 tanggal 25-4-2011 yang dibuat dihadapan notaris Turut Tergugat I;

8. Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas-jelas menjadikan Penggugat sangat terperdaya atas rentetan perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat. Tergugat telah memperdayai Penggugat sedemikian rupa hingga Penggugat terancam bahkan secara de jure dapat dikatakan kehilangan haknya atas tanah dan bangunan rumah yang telah dimiliki sejak lama bahkan juga terancam kehilangan tempat tinggal bersama keluarga yang telah ditempati sampai dengan saat ini;
9. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut dapat disimpulkan telah nyata-nyata beritikad tidak baik merampas hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tempat tinggal Penggugat yaitu Penggugat sebagai pemilik yang sah obyek sengketa tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, sehingga perlu kiranya Pengadilan Negeri Surabaya menyatakan produk hukum yaitu Akta Perjanjian Jual Beli-Nomor 27, Surat Kuasa Menjual-Nomor 28 dan Akta Perjanjian Pengosongan-Nomor 29 masing-masing tertanggal 25-4-2011, akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan Akta Jual Beli Nomor 49/2012 tanggal 29-2-2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat II : Zainal Arifin, SE, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surabaya, tidak sah dan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
Demikian pula Tergugat (Iwan Cendekia Liman), juga harus dinyatakan tidak berhak atas tanah bangunan obyek sengketa;
10. Bahwa, sebagaimana fakta sesungguhnya tanah bangunan obyek sengketa adalah milik sah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh yaitu yang semula atas nama Penggugat maka

Halaman 5 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Tergugat atau siapapun yang mendapatkan/menguasai sertifikat tersebut dihukum atau diperintahkan untuk mengembalikan menyerahkan kepada Turut Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Surabaya I) untuk dilakukan pengurusan lebih lanjut sesuai berdasarkan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

11. Bahwa, atas dasar Tergugat harus dihukum dan atau diperintahkan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) dahulu atas nama Terry Siswanto kepada Turut Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Surabaya I), yang mana dictum yang demikian tidak akan bisa dilaksanakan kecuali Tergugat sendiri yang melaksanakan secara sukarela, dan bilamana Tergugat tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh tersebut kepada Turut Tergugat IV maka hal tersebut merugikan dan menyulitkan Penggugat dalam mengurus surat-surat tanah, untuk itu agar menjamin Tergugat segera melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde), maka mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh tersebut kepada Turut Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Surabaya I) sejak putusan perkara ini berkekuatan hukm tetap dan terus diperhitungkan sampai Tergugat melaksanakan isi putusan dimaksud;
12. Bahwa, dengan ditarik/dilibatkannya seluruh/para Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini demi lengkapnya subyek gugatan, sehingga mohon Majelis Hakim memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan perkara ini;
13. Bahwa, oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini maka berdasarkan ketentuan undang-undang harus dihukum membayar biaya perkara;

Berdasarkan atas segala yang terurai di atas, mohon sekiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini, berkenan untuk memanggil para pihak, yang pada akhirnya berkenan pula untuk memberi amar putusan:

Halaman 6 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah obyek sengketa berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 13-06-1991 Nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, setempat dikenal dengan jalan Darmo Indah Asri V Blok AD Nomor 48, demi hukum sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011 dan Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 2011, yang dibuat oleh/dihadapan notaris Natalya Yahya Puteri Wijaya, SH. (Turut Tergugat I) adalah tidak sah dan atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli, Nomor 49/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat oleh notaris Zainal Arifin, SE, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Surabaya, adalah tidak sah dan atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat (Iwan Cendekia Liman) tidak berhak atas tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 13-06-1991 Nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, setempat dikenal dengan jalan Darmo Indah Asri V Blok AD Nomor 48;
6. Memerintahkan Tergugat (Iwan Cendekia Liman) atau siapapun yang mendapatkan hak darinya untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) dahulu atas nama TERRY SISWANTO kepada TURUT TERGUGAT IV (Badan Pertanahan Nasional Surabaya I);
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan Tergugat mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya seluas 120 M2 dahulu atas nama Terry Siswanto kepada Turut Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional Surabaya I sejak putusan perkara ini berkekuatan

Halaman 7 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



hukum tetap dan terus diperhitungkan sampai Tergugat melaksanakan isi putusan berkekuatan hukum tetap tersebut;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk kepada Putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara;

Atau memberi putusan lain yang seadil-adilnya berdasarkan rasa keadilan yang benar (naar goede justitie rechtsdoen).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut diatas, Turut Tergugat II hadir sendiri;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

I. Jawaban Tergugat

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang bertentangan dengan dalil Tergugat, sedangkan dalil Penggugat yang tidak bertentangan dengan dalil Tergugat harus dianggap sebagai pengakuan Penggugat yang sah dan mengikat menurut hukum (*vide* Pasal 164 HIR);
 - Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili (kompetensi absolut);
2. Bahwa setelah Tergugat mencermati gugatan Penggugat secara keseluruhannya, sangat jelas dalam petitumnya tidak disebutkan perbuatan Tergugat masuk dalam kategori perbuatan apa ? sedangkan perihal gugatan *a quo* beserta petitumnya adalah gugatan pembatalan peralihan hak,

Halaman 8 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



sehingga terhadap ciri gugatan yang demikian adalah gugatan yang ada kaitannya dengan *Beschikking*/Keputusan administratif dan oleh karenanya jelas Pengadilan Negeri Surabaya tidak bewenang untuk memeriksa dan memutus gugatan Penggugat, karena apabila obyek yang disengketakan berupa keputusan Tata Usaha Negara dalam hal ini Sertipikat hak milik (vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara), maka yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya (Vide Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

- Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*)
- 3. Bahwa apabila Tergugat mencermati gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dikategorikan gugatan yang kabur/tidak jelas karena dalam posita gugatan Penggugat pada nomor 4 yang pada pokoknya mendalilkan disodorkan sebanyak tiga akta.

Perbuatan Tergugat yang menanda tangani akta, antarav lain:

- a. Akta perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011;
- b. Surat kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011;
- c. Surat perjanjian pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011;

yang kesemuanya dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, secara hukum membuktikan adanya perbuatan jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat;

- 4. Bahwa apabila memperhatikan perihal gugatan Penggugat adalah gugatan tentang pembatalan peralihan han hak namun dalam positanya Penggugat justru mendalilkan adanya hutang piutang dengan Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sangat membingungkan dan menyesatkan karena klasifikasi hutang piutang dengan pembatalan peralihan hak adalah dua hal yang berbeda, begitu pula dengan akibat hukumnya;

- Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat.
- 5. Bahwa oleh karena perbuatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang kemudian ditindaklanjuti dengan sertipikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi)

Halaman 9 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 telah dibalik nama atas nama Iwan Cendekia Liman (Tergugat dalam hal ini) dengan sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karangpoh), maka jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan;

Dalam pokok perkara

Dalam kompensasi

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diterangkan dalam eksepsi, mohon dianggap telah terulang kembali dalam pokok perkara, dalam kompensasi dan merupakan satu kesatuan yang utuh yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya tertanggal 23 Desember 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 Januari 2021 daftar No. 10/Pdt.G/2021/PN.Sby;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita nomor 2, 3 dan 4, 5, 6, 7 dan 8 karena pada faktanya Tergugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan dari Penggugat dengan sertifikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 yang dilengkapi dengan aliran listrik berkekuatan 2.200 (dua ribu dua ratus) Watt dan saluran air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum dengan harga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
Perlu Tergugat tegaskan pembelian tanah dan rumah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 yang dilengkapi dengan aliran listrik berkekuatan 2.200 (dua ribu dua ratus) Watt dan saluran air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum dengan harga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), telah dibeli secara sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan berdasarkan beberapa dokumen sebagai berikut:

Halaman 10 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



- a. Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahwa telah dibeli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 oleh Tergugat dari Penggugat seharga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas dengan bukti sebuah kwitansi bermaterai;
- b. Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahwa Tergugat menerima kuasa dari Penggugat untuk menjual/mengoper kepada diri sendiri maupun pada orang lain siapapun juga mengenai sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;
- c. Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi Penggugat wajib untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Tergugat dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;
- d. Kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Penggugat tanggal 25 April 2011, yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat telah menerima uang dari Tergugat sebanyak Rp. 330.000.000,- (tiga ratus

Halaman 11 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah di Jl. Darmo Indah Asri V AD-48 (Sertipikat Hak Milik 238);

4. Bahwa dengan demikian, segala tindakan hukum yang dilakukan telah sesuai dengan kerangka hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka sepatutnya dapat dikualifikasikan sebagai sebuah tindakan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bahwa selain itu, pada tanggal 23 Mei 2011, berdasarkan Pung's Zulkarnain & Rekan Kantor Jasa Penilai Publik Professional Appraisers & Consultant Kep. Menkeu No. 796/KM.1/2018 – NIU.2.08.0004, telah membuat surat No. File: 02/LP/SR/KJPP.PSZ-SBY/V/2011, Perihal: Laporan Ringkasan Hasil Penilaian Properti atas nama Iwan, menerangkan bahwa telah melakukan penilaian atas properti berupa tanah dan bangunan yang tertulis atas nama Penggugat yang berada di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-4B dengan hasil penilaian yakni harga pasar sebesar Rp. 441.310.000,- (empat ratus empat puluh satu tiga ratus sepuluh ribu rupiah) dan nilai liquidasi sebesar Rp. 308.560.000,- (tiga ratus delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
6. Bahwa perlu Majelis Hakim *a quo* ketahui kronologis singkat jual beli antara Penggugat dan Tergugat, sebagai berikut:
 - a. Tergugat mengenal Penggugat pada tahun 2011, dan kemudian Penggugat menawarkan rumahnya kepada Tergugat karena ada kebutuhan keuangan yang mendesak dan meminta kebijaksanaan Tergugat untuk tetap mengizinkan Penggugat dan keluarganya tetap menempati rumah itu sampai Tergugat berniat untuk menjualnya;
 - b. Bahwa Tergugat membeli rumah tersebut sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas dengan bukti sebuah kwitansi bermaterai yang kemudian dituangkan dalam Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011 yang pada intinya berisi bahwa telah dibeli sebidang tanah dan bangunan di atasnya oleh Tergugat dari Penggugat;
 - c. Bahwa selain itu, Tergugat juga menerima Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011 yang pada intinya berisi bahwa Tergugat menerima kuasa dari Penggugat untuk menjual/mengoper kepada diri sendiri maupun pada orang lain siapapun juga mengenai sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan

Halaman 12 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;

- d. Bahwa setelahnya, Penggugat dan Tergugat membuat Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011 yang pada intinya berisi Penggugat wajib untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada TERGUGAT dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan PENGUGAT selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;
- e. Bahwa kemudian Penggugat meminta izin kepada Tergugat untuk tetap menempati rumah tersebut dengan beberapa orang keluarga Penggugat dan Penggugat juga menawarkan diri untuk bekerja pada Tergugat untuk tambahan penghasilan karena pada saat itu Penggugat tidak memiliki pekerjaan dan penghasilan;
- f. Bahwa atas dasar belas kasihan dan kemanusiaan, Tergugat mengizinkan Penggugat untuk tetap menempati rumah tersebut dengan syarat Penggugat harus segera meninggalkan rumah tersebut pada saat Tergugat berniat untuk menggunakan atau menjualnya;
7. Bahwa kemudian TERGUGAT sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, juga telah dibalik nama atas nama Tergugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karamgpoh),



Tergugat kemudian menggunakan Sertipikat Hak Milik tersebut sebagai agunan di Bank atas pinjaman yang diajukan oleh Tergugat;

8. Bahwa Tergugat telah menggunakan tersebut sebagai agunan sebanyak 2 (dua) kali, pertama di PT BANK COMMONWEALTH tahun 2012 dan kedua PT BANK BUKOPIN Tbk tahun 2015, dan selama ada penilaian ke rumah tersebut, PENGGUGAT tidak pernah keberatan karena menyadari bahwa rumah tersebut adalah sah milik Tergugat;
9. Bahwa penggunaan Sertipikat Hak Milik sebagai jaminan atas pinjaman Tergugat pada PT BANK BUKOPIN Tbk telah sebagaimana termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 16/2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3723/2015;
10. Bahwa kemudian Tergugat mengalami kesulitan pembayaran pinjaman di BANK BUKOPIN karena sedang mengalami kesulitan ekonomi dan tidak dapat membayarkan utang-utangnya pada BANK BUKOPIN;
11. Bahwa kemudian, Penggugat mengajukan gugatan pembatalan peralihan hak berdasarkan gugatannya tertanggal 23 Desember 2020 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 4 Januari 2021 daftar No. 10/Pdt.G/2021/PN.Sby karena keberatan rumah tersebut akan disita oleh Bank Bukopin karena Tergugat gagal bayar karena sedang mengalami kesulitan ekonomi;
12. Bahwa perlu Majelis Hakim ketahui, bahwa sebelumnya Penggugat pernah mengajukan gugatan serupa pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan perihal: gugatan perbuatan melawan hukum, yang kemudian diberi nomor register 25/Pdt.G/2020/PN.Sby dan telah diputus pada tanggal 1 Desember 2020 dengan putusan gugatan tidak dapat diterima. Bahwa dalam hal ini Penggugat telah gagal membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat dan lantas Penggugat mencari cara untuk mengajukan gugatan baru hanya berselang beberapa minggu setelah putusan 25/Pdt.G/2020/PN.Sby dibacakan. Hal ini membuktikan adanya itikad tidak baik dari Penggugat untuk menarik kembali rumah yang telah dibeli oleh Tergugat secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
13. Bahwa sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya, seharusnya Penggugat berkewajiban untuk meninggalkan rumah tersebut karena Penggugat sudah tidak berhak atas rumah tersebut;

Halaman 14 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



14. Bahwa oleh karenanya, gugatan yang diajukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta yang ada;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana termuat dalam posita nya nomor 9, 10, 11, 12 dan 13 karena dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan terlebih lagi dalil Penggugat dimaksud hanya bersifat spekulatif/untung-untungan semata;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak didasarkan argumentasi maupun fakta hukum yang sebenarnya sehingga terkesan gugatan Penggugat hanya bersifat spekulatif/untung-untungan semata, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menolak gugatan Penggugat secara keseluruhannya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diterangkan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara, dalam konpensi, mohon dianggap telah terulang kembali dalam pokok perkara, dalam rekonpensi dan merupakan satu kesatuan yang utuh yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada bagian ini, Tergugat Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi sedangkan Penggugat Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa pada tanggal 25 April 2011 telah terjadi perbuatan hukum berupa Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 oleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi seharga Rp. 330.000.000,- dimana Penggugat Rekonpensi selaku pembeli dan Tergugat Rekonpensi selaku penjual, sebagaimana termuat dalam:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahwa telah dibeli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur

Halaman 15 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 oleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi seharga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas dengan bukti sebuah kwitansi bermaterai;

- b. Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahawa Penggugat Rekonpensi menerima kuasa dari Tergugat Rekonpensi untuk menjual/mengoper kepada diri sendiri maupun pada orang lain siapapun juga mengenai sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;
- c. Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi Tergugat Rekonpensi wajib untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan Tergugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;
- d. Kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi tanggal 25 April 2011, yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah menerima uang dari Penggugat Rekonpensi sebanyak Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah di Jl. Darmo Indah Asri V AD-48 (Sertipikat Hak Milik 238);

Halaman 16 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



4. Bahwa sebagai tindak lanjut dari Jual Beli sebagaimana tersebut pada nomor 3 di atas, Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, juga telah dibalik nama atas nama IWAN CENDEKIA LIMAN (Penggugat Rekonsensi, dalam hal ini) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karamgpoh);
5. Bahwa meskipun Penggugat Rekonsensi telah melunasi pembelian sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat Rekonsensi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 yang dilengkapi dengan aliran listrik berkekuatan 2.200 (dua ribu dua ratus) Watt dan saluran air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum dengan harga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) bahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, juga telah dibalik nama atas nama IWAN CENDEKIA LIMAN (Penggugat Rekonsensi, dalam hal ini) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karamgpoh), akan tetapi Tergugat Rekonsensi hingga kini belum juga mengosongkan obyek Jual Beli padahal sesuai Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, pada Pasal 1 yang pada intinya berisi Tergugat Rekonsensi wajib untuk menyerahkan dalam keadaan kosong seluruhnya sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh,

Halaman 17 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;

6. Bahwa oleh karena Tergugat RekonPENSI hingga kini tidak kunjung mengosongkan dan menyerahkan obyek Jual Beli kepada Penggugat Rekonpensi, dimana hal tersebut tentu saja menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi yang tidak dapat menguasai dan mengelolanya;
7. Bahwa oleh karena perbuatan hukum berupa Jual Beli sebagaimana tersebut dalam Akta pada nomor 3 di atas dimana Tergugat Rekonpensi sebagai Subyek Hukum yang cakap serta sempurna, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahwa telah dibeli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 oleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi seharga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas dengan bukti sebuah kwitansi bermaterai;
 - b. Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahwa Penggugat Rekonpensi menerima kuasa dari Tergugat Rekonpensi untuk menjual/mengoper kepada diri sendiri maupun pada orang lain siapapun juga mengenai sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;



- c. Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi Tergugat Rekonpensi wajib untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan Tergugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;
- d. Kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi tanggal 25 April 2011, yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah menerima uang dari Penggugat Rekonpensi sebanyak Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah di Jl. Darmo Indah Asri V AD-48 (Sertipikat Hak Milik 238);
8. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, telah dibalik nama atas nama IWAN CENDEKIA LIMAN (Penggugat Rekonpensi, dalam hal ini) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karangpoh), dimana dilakukan menurut tata cara yang dibenarkan oleh Undang-Undang, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 atas nama Pemegang Hak IWAN CENDEKIA LIMAN;

Halaman 19 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



9. Bahwa oleh karena segala proses Jual Beli telah dilaksanakan oleh Penggugat Rekonpensi hingga Sertipikat Obyek Jual beli kini telah dibalik nama menjadi Nama Pemegang Hak IWAN CENDEKIA LIMAN (Penggugat Rekonpensi, dalam hal ini), maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas Sebidang tanah berikut Bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;
10. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut yang hingga kini tidak kunjung mengosongkan dan menyerahkan Obyek Jual Beli kepada Penggugat Rekonpensi padahal padahal sesuai Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, pada Pasal 1 yang pada intinya berisi Tergugat Rekonpensi wajib untuk menyerahkan dalam keadaan kosong seluruhnya sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan terlebih lagi Sertipikat Obyek Jual beli kini telah dibalik nama menjadi Nama Pemegang Hak IWAN CENDEKIA LIMAN (Penggugat Rekonpensi, dalam hal ini), maka perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) dan oleh karenanya Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
11. Bahwa oleh karena sesuai Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, pada Pasal 1 yang pada intinya berisi Tergugat Rekonpensi

Halaman 20 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



wajib untuk menyerahkan dalam keadaan kosong seluruhnya sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Penggugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan, maka beralasan hukum Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan Obyek Jual Beli tersebut yang dihitung sejak tanggal 30 September 2011 hingga setelah Putusan dalam Perkara ini diucapkan dalam Persidangan yang wajib dibayar oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus;

12. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak kunjung mengosongkan dan menyerahkan Obyek Jual Beli padahal kini Sertipikat nya telah berganti menjadi Nama Pemegang Hak IWAN CENDEKIA LIMAN (Penggugat Rekonpensi, dalam hal ini), maka beralasan hukum Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah berikut bangunannya yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, setempat dikenal dengan Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;
13. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi sangat beralasan menurut hukum dan agar gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi tidak illusionir serta agar Tergugat Rekonpensi tidak mengulur-ulur/lalai dalam menjalankan isi putusan, maka Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi Putusan dalam perkara ini;



14. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi sangat beralasan menurut hukum dan didasarkan pada bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi secara keseluruhannya;
15. Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi didasarkan pada bukti yang otentik, maka Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menyatakan menyatakan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* ataupun Upaya Hukum lainnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Bahwa oleh karena seluruh dalil Tergugat Konpensi-Penggugat Rekonsensi sangat beralasan menurut hukum dan oleh karenanya Majelis Hakim *a quo* sudah sepatutnya menerima seluruh dalil Tergugat Konpensi-Penggugat Rekonsensi sedangkan dalil Penggugat Konpensi-Tergugat Rekonsensi sangat tidak beralasan menurut hukum dan oleh karenanya Majelis Hakim *a quo* sudah sepatutnya menolak gugatan Penggugat Konpensi-Tergugat Rekonsensi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konpensi-Tergugat Rekonsensi tidak dapat diterima yang berarti dalam hal ini Penggugat Konpensi-Tergugat Rekonsensi sebagai pihak yang kalah, maka Tergugat Konpensi-Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim *a quo* agar dapatnya menghukum Penggugat Konpensi-Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat Konpensi-Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* agar dapatnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhannya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi secara keseluruhannya;

Halaman 22 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



2. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensi adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap:
 - a. Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahwa telah dibeli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 oleh Penggugat Rekonpensi Dari Tergugat Rekonpensi seharga Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas dengan bukti sebuah kwitansi bermaterai;
 - b. Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi bahawa Penggugat Rekonpensi menerima kuasa dari Tergugat Rekonpensi untuk menjual/mengoper kepada diri sendiri maupun pada orang lain siapapun juga mengenai sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48;
 - c. Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh NATALYA YAHYA PUTERI WIJAYA, S.H., Notaris di Surabaya, yang pada intinya berisi Tergugat Rekonpensi wajib untuk menyerahkan

Halaman 23 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



- sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 kepada Penggugat Rekonpensi dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan Tergugat Rekonpensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;
- d. Kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi tanggal 25 April 2011, yang pada intinya menerangkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah menerima uang dari Penggugat Rekonpensi sebanyak Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah di Jl. Darmo Indah Asri V AD-48 (Sertipikat Hak Milik 238);
5. Menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 atas nama pemegang hak IWAN CENDEKIA LIMAN;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan Obyek Jual Beli tersebut yang dihitung sejak tanggal 30 September 2011 hingga setelah putusan dalam perkara ini diucapkan dalam persidangan yang wajib dibayar oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah berikut bangunannya yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, setempat dikenal dengan Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap hari

Halaman 24 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

9. Menyatakan gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum lainnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi-Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

II. Jawaban Turut Tergugat I

1. Bahwa dalam jawaban ini Turut Tergugat I hanya akan menanggapi khusus mengenai akta-akta yang telah dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris sebagaimana yang akan kami uraikan dibawah ini;
2. Bahwa perlu dijelaskan untuk diketahui terlebih dahulu terminologi Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN);

➤ Pasal 1 ayat 1

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya;

➤ Pasal 15 ayat 1

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang;

Bahwa akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris, dan Notaris menuangkan kehendak para pihak tersebut ke dalam akta. Kemudian Notaris akan membacakannya dan menjelaskan isinya kepada para pihak supaya sungguh-sungguh dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan

Halaman 25 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatangani tersebut;

3. Bahwa berikut ini Turut Tergugat I akan menjelaskan yang terjadi pada 25 April 2011 di kantor Turut Tergugat I selaku Notaris;
 - a. Bahwa pada tanggal 25 April 2011 telah ditandatangani Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 29 antara Penggugat dan Tergugat atas objek:
 - sebidang tanah SHM No. 238/Kelurahan Karangpoh, seluas 120 M², Surat Ukur tanggal 13 Juni 1991, Nomor 498/U/1991, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, setempat dikenal dengan Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, (waktu itu) tertulis atas nama TERRY SISWANTO (Penggugat);
 - b. Bahwa berdasarkan informasi yang diberikan oleh Penggugat dan Tergugat kepada Turut Tergugat I selaku Notaris adalah Jual Beli lunas dengan harga sebesar Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi pembelian objek sengketa (terlampir), dan sama sekali tidak ada informasi mengenai hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana yang diterangkan Penggugat dalam gugatannya;
 - c. Bahwa dalam pembuatan Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 29, semuanya tertanggal 25 April 2011 tersebut, Penggugat beserta istri dan Tergugat menghadap di hadapan Turut Tergugat I;
 - d. Bahwa setelah akta dibacakan oleh Turut Tergugat I, selanjutnya ditanyakan kepada para penghadap apakah sudah benar isi dari akta ini, dan para penghadap membenarkan isi akta tersebut serta telah mengerti dan memahami, maka akta-akta tersebut kemudian ditandatangani oleh para penghadap serta saksi-saksi, sebagaimana prosedur pembuatan akta diatur dalam perundang-undangan;
4. Bahwa dengan demikian akta autentik yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I telah memuat kebenaran formal sesuai dengan informasi yang diberitahukan oleh para pihak kepada Turut Tergugat I selaku Notaris, dan telah sesuai prosedur pembuatan akta yang diatur dalam perundang-undangan. Oleh karena itu akta yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah

Halaman 26 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak (*Pacta Sunt servanda*);

5. Bahwa dengan demikian pula, maka akta-akta No. 27, 28 dan 29 ketiganya tertanggal 25 April 2011 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris, tidak dapat dibatalkan. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973 tertanggal 5 September 1973 merupakan yurisprudensi bahwa atas akta notaris tidak dapat dibatalkan, berbunyi sebagai berikut:

“*Judex factie* dalam amar putusannya membatalkan akta notaris, hal ini adalah tidak dapat dibenarkan karena notaris fungsinya hanya mencatatkan atau menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut.”;

6. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I menolak petitum Penggugat:
- butir 3 untuk menyatakan Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011 yang dibuat di hadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, SH (Turut Tergugat I) adalah tidak sah dan atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Berdasarkan dalil-dalil jawaban Turut Tergugat I tersebut terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan konsekuensi yuridisnya adalah gugatan harus ditolak untuk seluruhnya dan Penggugat menanggung membayar biaya perkara ini;

Berdasarkan uraian tersebut diatas kiranya Majelis Hakim memeriksa perkara ini berkenan memberi keputusan sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dengan segala konsekuensi yuridisnya;
- Menghukum Penggugat menanggung dan membayar biaya perkara ini seluruhnya;

Atau Memberi keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dalam peradilan yang sehat dan objektif;

III. Turut Tergugat II tidak mengajukan jawaban

IV. Jawaban Turut Tergugat III

Halaman 27 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



1. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas apa yang diakui secara tertulis;
2. Bahwa dalam dalil/posita gugatan Penggugat angka 1 (satu), Penggugat mendalilkan dirinya sebagai Pemilik atas objek tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 238/Kelurahan Karangpoh. Bahwa Turut Tergugat III (PT. BANK KB BUKOPIN TBK) tidak pernah sekalipun menerima jaminan kredit dengan Nomor Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh tersebut. Dengan demikian gugatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara aquo merupakan gugatan yang keliru alias salah menarik pihak;
3. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengada-ada bahkan beritikad buruk (*doli prae sintis*). Sebagaimana dalil gugatan pada angka 2 (dua), hubungan utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat terjadi pada tahun 2011, tetapi baru diajukan keberatan ditahun 2021. Jika tidak ada maksud buruk (*doli prae sintis*) tertentu dari Penggugat, mestinya keberatan dan gugatan diajukan sejak dahulu tidak harus menunggu waktu selama 10 (sepuluh) tahun;
4. Bahwa sebagaimana dalil/posita gugatan Penggugat angka 4 (empat), Penggugat telah mengakui tentang kebenaran adanya:
 - a. Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 25 April 2011;
 - b. Surat Kuasa Menjual Nomor 28 tanggal 25 April 2011;
 - c. Surat Perjanjian Pengosongan No. 29 tanggal 25 April 2011.Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 32 K/Sip/1971 tanggal 24 Maret 1971, tegas menyebutkan:

“suatu dalil yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara, apabila telah diakui atau tidak disangkal oleh pihak lain, maka dalil yang dikemukakannya itu dianggap telah terbukti”.

Junto Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1055 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974, berbunyi: *“apa yang diakui oleh pihak lawan dianggap terbukti secara sah”.*
5. Bahwa oleh karena pengakuan Penggugat aquo dilakukan dimuka Persidangan (pengakuan dalam dalil gugatan); maka berdasarkan ketentuan Pasal 164 HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement) Staatsblad 1941 No.44; pengakuan Penggugat aquo menjadi bukti sempurna tentang



adanya hubungan serta peristiwa hukum antara Penggugat dengan Tergugat. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 174 HIR, yang berbunyi:

“pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain yang istimewa dikuasakan untuk itu”;

6. Bahwa dikarenakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat telah memberikan bukti sempurna; maka perjanjian jual beli Nomor 27 tanggal 25 April 2011 serta kuasa menjual Nomor 28 tanggal 25 April 2011 antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalil/posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) aquo telah berlaku sebagai Undang-Undang yang harus ditaati para pihak. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdatta), selengkapnya berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

7. Bahwa Tergugat (Iwan Cendekia Liman) merupakan debitur penerima Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dari Turut Tergugat III (PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Surabaya dengan rincian sebagai berikut:
- a. Rp. 17.500.000.000;00 (*tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah*) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 44 tanggal 17 Oktober 2014; dibuat secara Notaril dihadapan Notaris DR. J. ANDY HARTANTO. SH., MH., Ir., MMT; Notaris di Kota Surabaya;
 - b. Rp. 2.500.000.000;00 (*dua milyar lima ratus juta rupiah*) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 45 tanggal 17 Oktober 2014; dibuat secara Notaril dihadapan Notaris DR. J. ANDY HARTANTO. SH., MH., Ir., MMT; Notaris Surabaya;
 - c. Bahwa Akta Perjanjian Kredit tersebut diatas juga dilengkapi dengan Akta Pengakuan Hutang dari Tergugat (Iwan Cendekia Liman);
8. Bahwa jaminan Kredit Modal Kerja (KMK) Tergugat (Iwan Cendekia Liman) kepada Turut Tergugat III (PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Surabaya)

Halaman 29 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



- sebagaimana jawaban angka 7 (tujuh) diatas adalah berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1261 beserta SHM Nomor 800; keduanya tercatat IWAN CENDEKIA LIMAN (Tergugat dalam perkara aquo) sebagai Pemegang Hak;
9. Bahwa SHM Nomor 800 telah tercatat milik Tergugat (Iwan Cendekia Liman) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 49/2012 tanggal 29 Februari 2012, yang dibuat oleh Zainal Arifin, SE.,SH, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surabaya;
 10. Bahwa dikarenakan SHM Nomor 800 merupakan jaminan utang Tergugat kepada Turut Tergugat III (PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Surabaya), maka atas SHM Nomor 800 telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor : 3723/2015 sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (HT), yang telah resmi terdaftar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya I;
 11. Bahwa utang Tergugat kepada Turut Tergugat III (PT. Bank Bukopin Tbk) dalam keadaan kolektabilitas lima yang artinya dalam kondisi kredit macet alias gagal bayar (*default*). Atas hal tersebut kepada Tergugat I telah diberikan surat peringatan I,II dan III;
 12. Bahwa Perjanjian Jual Beli sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) gugatannya, maupun Akta Jual Beli (AJB) No. 49/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Zainal Arifin, SE.,SH selaku PPAT Kota Surabaya, telah sah secara hukum memenuhi syarat subjektif maupun syarat objektif suatu perjanjian;
 13. Bahwa syarat subjektif maupun syarat objektif suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara adalah meliputi:
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; bahwa diantara Para Pihak telah terjadi sepakat untuk melakukan suatu perikatan; yaitu Perikatan Jual Beli tanah objek Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 800 antara Penggugat (Tery Siswanto) dengan Tergugat (Iwan Cendekia Liman); maupun Ikatan Perjanjian Kredit antara Tergugat (Iwan Cendekia Liman) dengan Turut Tergugat III (PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Surabaya);
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; bahwa Para Pihak telah sama-sama bertindak hukum sebagai manusia dewasa yang cakap hukum, bukan sedang mengalami sakit fisik dan psikis (kejiwaan), tidak berada dalam tekanan dan paksaan maupun ancaman, tidak dalam



keadaan terganggu mentalnya, serta bukan Para Pihak yang berada dibawah pengampuan (terampu);

- c. Suatu hal tertentu; bahwa objek dari perikatan antara para pihak sudah jelas; yaitu jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, serta Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat III;
- d. Suatu sebab yang halal; bahwa perikatan diantara para pihak merupakan perikatan yang halal secara hukum, karena tidak dilarang serta tidak bertentangan dengan hukum maupun tata sosial;

14. Bahwa dalam Literatur Ilmu Hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*); diantaranya yang dijelaskan oleh Dr.MUNIR FUADY,S.,H.M.H.,LLM, dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum"; halaman 10 menyebutkan:

"sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- 1. *Adanya suatu perbuatan*
- 2. *Perbuatan itu melawan hukum*
- 3. *Adanya kesalahan dari pelaku*
- 4. *Adanya kerugian*
- 5. *Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.*

Bahwa unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu unsur saja tidak dapat dikualifikasi bahwa suatu perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum".

15. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1057K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976; jo. Nomor : 842K/PDT/1986 tanggal 23 Desember 1987, dengan tegas dan jelas menyebutkan bahwa:

"unsur penting (mutlak) yang harus dipenuhi dalam perkara perbuatan melawan hukum adalah unsur alas hak, unsur kerugian yang harus bisa dibuktikan dan unsur perbuatan orang lain yang bisa dibuktikan kesalahannya."

16. Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 325K/Sip/1973 tanggal 17 Oktober 1973, jo. Yurisprudensi Nomor: 1078K/Sip/1975 tanggal 5 Maret 1975; yang menyebutkan bahwa *"kerugian harus dijelaskan secara runut, jelas dan terperinci."*



Dalam hal ini, ternyata Penggugat tidak bisa menyebutkan adanya kerugian secara runut-jelas dan terperinci yang diakibatkan oleh Turut Tergugat III (PT. Bank Bukopin Tbk Cabang Surabaya);

17. Bahwa didalam posita gugatannya, Penggugat tidak dapat mendalilkan maupun membuktikan tentang adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Turut Tergugat III; oleh karenanya petitum Penggugat khususnya petitum angka 8 (delapan) demi hukum harus ditolak;
18. Bahwa secara keseluruhan gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengada-ada serta beritikad jahat (*doli prae sintis*); maka sepantasnya gugatan Penggugat aquo tidak mendapat perlindungan hukum serta demi hukum seharusnya ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan atas uraian jawaban tersebut diatas, Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk berkenan memutus sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adinya berdasarkan kebenaran hukum (*pro aequo et bono*);

V. Jawaban Turut Tergugat IV

Dalam eksepsi

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini;
2. Bahwa ditariknya Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam gugatan pembatalan peralihan hak antara Penggugat dengan para pihak yang lain atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, tertulis atas nama Terry Siswanto;
3. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV adalah Kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan:
 - Di dalam posita gugatan Penggugat halaman 2 angka 1 (satu) bahwa obyek gugatan bukan lagi Sertipikat Hak Milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, tertulis Terry Siswanto, tetapi dicatatan Turut Tergugat IV



Buku Tanah Hak Milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, sudah berubah menjadi Hak Milik No. 800/Kelurahan Karangpoh, atas nama IWAN CENDEKIA LIMAN, dilakukan Turut Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Akta PPAT, tanggal 29-02-2012 No. 49/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ZAINAL ARIFIN, Sarjana Ekonomi, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, sehingga menyebabkan gugatan menjadi sangat tidak jelas. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI No. 582.K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, yang mengandung kaidah hukum bahwa apabila petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas Turut Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan:
- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV adalah Kabur (*Obscuur Libel*);
 - Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV adalah *Error In Persona* mengingat Turut Tergugat IV tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan para pihak yang bersengketa;

Dalam pokok perkara

1. Bahwa seluruh Jawaban Turut Tergugat IV dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Turut Tergugat IV dalam pokok perkara, dan selanjutnya Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
2. Bahwa dari Buku Tanah Hak Milik No. 800/Kelurahan Karangpoh, dapat diketahui antara lain:
 - Sertipikat Hak Milik No. 800/Kelurahan Karangpoh, berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Karangpoh, NIB: 00689, letak tanah Jl. Darmo Indah Asri V/AD-48, Surat Ukur tgl 13-6-1991 No. 498/U/1991, Luas. 120 M2, Asal Persil: Pemisahan, Penunjuk D.I. 301: 18607/U/1990 Hak Guna Bangunan No. 3/Karangpoh Buku Tanah tgl 24-12-1982, diterbitkan pada tanggal 3-10-1991 Pemegang

Halaman 33 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



hak terakhir tercatat atas nama IWAN CENDEKIA LIMAN, dengan catatan adanya:

- Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Tgl. 15-01-2021 No. 0234/ND-PMPP-III/2021 Perihal Informasi adanya surat dari Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya Tgl. 07-01-2021 Perkara No. 10/Pdt.G/2021/PN.Sby;

3. Bahwa terhadap dalil - dalil didalam gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat IV mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Turut Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Tergugat IV seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menerima jawaban Turut Tergugat IV seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat; Atau apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat, kemudian Penggugat mengajukan Replik tanggal 8 Juni 2021 dan selanjutnya Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III masing-masing mengajukan Duplik tanggal 22 Juni 2021, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Kartu Tanda Penduduk NIK 3578152104520002, tanggal 18-02-2019, atas nama Ngo Giok Tjoeng, diberi tanda P-1;
2. Kartu Keluarga Nomor 3578141311130007, tanggal 28-09-2020, atas nama Kepala Keluarga: Ngo Giok Tjoeng, diberi tanda P-2;



3. Surat Keterangan Nomor 1189/Gt.Nm/1973, tanggal 12 Nopember 1973, dikeluarkan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya, tentang Permohonan ganti nama atas nama Ngo Giok Tjoeng menjadi Terry Siswanto, diberi tanda P-3;
4. Salinan Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda P-4;
5. Salinan Akta Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda P-5;
6. Salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda P-6;
7. Sertipikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, tanggal 27 Oktober 1991, surat ukur tanggal 23 Juni 1991 Nomor 495/U/1991, luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), tercatat atas nama Terry Siswanto, diberi tanda P-7;
8. Akta Jual Beli Nomor: 274/Tnds/1994, tanggal 28 Mei 1994, dibuat dihadapan Nyonya Mutia Haryani, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah kerja Surabaya, diberi tanda P-8;
9. Surat Pernyataan dari Iwan Cendikia Liman, tanggal 13 April 2017, diberi tanda P-9;
10. Rekening Koran Bank BCA atas nama Ngo Giok Tjoeng, Nomor rekening: 04700293900, diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, bukti P-1 sampai dengan P-6, P-9 sesuai dengan aslinya, bukti P-7, P-8, P-10 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi, yaitu:

H. Nur Rahmad, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terry Siswanto (Penggugat), tahu dengan Iwan Cendia Liman (Tergugat), tahu dengan Natalya Puteri Wijaya (Turut Tergugat I), tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan, tidak kenal dengan Zainal Arifin, S.E.,S.H., Direktur/Direksi PT Bank Bukopin, Kepala Kantor Pertanahan Surabaya I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu perjanjian hutang piutang antara pak Terry Siswanto dengan pak Iwan Cendikia Liman, kesepakatannya dibuat di Notaris Natalya (Turut Tergugat I) nilainya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa yang pinjam uang adalah pak Terry Siswanto, yang punya uang pak Iwan Cendikia Liman;
- Bahwa uang yang dipinjam oleh pak Terry pada waktu itu pak Terry ceritera kepada Saksi sudah dibayar, jumlah yang dibayar Saksi tidak tahu, tidak dijelaskan;
- Bahwa terhadap hutang piutang itu tidak ada ikatan jual beli, Saksi juga korban dari Iwan Cendikia Liman;
- Bahwa tidak ada terjadi jual beli antara pak Terry Siswanto dengan pak Iwan Cendikia Liman;
- Bahwa Saksi tahu pak Terry dengan pak Iwan Cendekia Liman datang ke Notaris untuk membuat perjanjian hutang piutang, tapi Saksi tidak tahu apakah perjanjian hutang piutang itu dibuat dalam bentuk akta Notaris;
- Bahwa dipersidangan dibacakan bukti T-8, T-9 kepada Saksi (karena Saksi tidak bisa membaca/tidak bawa kacamata), lalu Saksi menerangkan tahu bukti surat tersebut;
- Bahwa saksi tahu ada perdamaian antara pak Terry dengan pak Iwan Cendikia Liman dan ada surat pernyataannya yang ditandatangani oleh pak Terry;
- Bahwa saksi tahu sekitar satu tahun yang lalu pak Terry menggugat pak Iwan Cendikia Liman, Saksi tidak tahu isi putusannya;
- Bahwa saksi kurang tahu nama pak Terry bernama Go Giok Tjoeng, yang Saksi tahu hanya nama pak Terry;
- Bahwa dipersidangan dibacakan bukti surat TT.I-1 (Perjanjian Jual Beli No. 27, tanggal 25 April 2011), TT.I-2 (Akta Kuasa No. 28, tanggal 25 April 2011), TT.I-3 (Akta Pengosongan, No. 29, tanggal 25 April 2011) kepada Saksi, dibuat dihadapan Notaris Natalya (Turut Tergugat I), lalu Saksi menerangkan tidak tahu dengan bukti tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang peralihan hak atas jual beli sesuai bukti TT.I-1, TT.I-2, TT.I-3 tersebut kemudian jual beli itu sudah beralih ke pihak ketiga lagi;

Halaman 36 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi tidak tahu objek jual beli dijaminan oleh pak Iwan Cendikia Liman di Bank;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya jual beli antara pak Terry dengan pak Iwan Cendekia Liman;
- Bahwa saksi lupa tanggal, bulan berapa pak Terry dan pak Iwan Cendekia Liman datang ke Kantor Notaris Natalya;
- Saksi tidak tahu ketika di Notaris ada penyerahan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari pak Iwan Cendikia Liman kepada pak Terry;
- Bahwa yang menerangkan tentang hutang piutang waktu di Notaris adalah pak Terry, dan dijelaskan oleh pak Terry pinjam uang kepada pak Cendikia Liman sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Keterangan pak Terry tersebut disampaikan kepada Saksi ketika berada diluar kantor Notaris, karena Saksi waktu itu berada di luar kantor Notaris;
- Bahwa pada waktu itu Saksi tidak tahu apakah pak Terry bertemu dengan Notaris Natalya, Saksi satu kali datang ke kantor Notaris Natalya;
- Bahwa pada waktu pak Terry menerangkan dia pinjam uang kepada pak Cendikia Liman sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), pak Cendikia Liman tidak ada disitu;
- Bahwa Saksi lupa apakah waktu itu pak Cendikia Liman datang atau tidak ke kantor Notaris Natalya;
- Bahwa Saksi kurang tahu kuitansi untuk penyerahan uang dari pak Cendikia Liman kepada pak Terry;
- Bahwa uang yang dikembalikan oleh pak Terry adalah uang pinjamannya pak Terry kepada pak Cendikia Liman, Saksi lupa kapan pak Terry menyampaikan itu kepada Saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya kuitansi pengembalian uang dari pak Terry kepada pak Cendikia Liman;
- Bahwa saksi tidak pernah tanya kepada pak Cendikia Liman soal pak Terry mengembalikan uang;
- Bahwa saksi bertemu dengan pak Cendikia Liman hanya satu kali;
- Bahwa saksi ikut ke kantor Notaris Natalya, karena Saksi merasa dirugikan oleh Iwan Cendikia Liman;

Halaman 37 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



- Bahwa saksi ikut ke kantor Notaris karena diajak pak Terry, dan Saksi juga ada urusan dengan pak Iwan Cendikia Liman;
- Bahwa saksi tidak tahu tujuan pak Terry mengajak Saksi ke kantor Notaris, dan Saksi tidak tanya tujuan pak Terry datang ke Notaris, tapi Saksi datang ke Notaris keperluannya ingin ketemu dengan Iwan untuk urusan hutang piutang dengan Saksi karena Iwan susah ditemui, Saksi punya hutang kepada Iwan;
- Bahwa saksi tidak ketemu dengan pak Iwan setelah sampai di kantor Notaris, Saksi kurang tahu pak Terry ketemu dengan pak Iwan di kantor Notaris waktu itu;
- Bahwa saksi waktu itu tidak ikut ke dalam, Saksi hanya berada diluar, setelah sampai di kantor Notaris, pak Terry masuk kedalam ketemu dengan Notarisnya;
- Bahwa saksi kurang tahu ada atau tidak pak Iwan di dalam waktu pak Terry ketemu dengan Notaris;
- Bahwa Pak Terry di dalam sekitar 25 (dua puluh lima) sampai 30 (tiga puluh) menit, Saksi tidak tanya ke pak Terry hal-hal yang disampaikan kepada Notaris, juga Saksi tidak tanya ketemu atau tidak dengan pak Iwan di dalam;
- Bahwa Setelah dari kantor Notaris Saksi langsung pulang ke rumah, sedangkan pak Terry Saksi tidak tahu kemana perginya, karena masing-masing bawa kendaraan sendiri-sendiri;
- Bahwa Saksi sama sekali tidak tahu apa yang dibicarakan pak Terry di dalam saat ketemu dengan Notaris;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Salinan Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda T-1;
2. Salinan Akta Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda T-2;
3. Salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda T-3;



4. Kuitansi penerimaan uang sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 25 April 2011, diberi tanda T-4;
5. Surat dari Kantor Jasa Penilai Publik "FUNG`S ZULKARNAEN & REKAN, tanggal 23 Mei 2011, perihal: Laporan Ringkasan Hasil Penilaian Properti atas nama Bapak Iwan, diberi tanda T-5;
6. Sertipikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh, tanggal 27 Oktober 1991, surat ukur tanggal 23 Juni 1991 Nomor 495/U/1991, luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), atas nama Iwan Cendikia Liman, diberi tanda T-6;
7. Surat Keterangan Nomor 1189/Gt.Nm/1973, tanggal 12 Nopember 1973, dikeluarkan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya, tentang Permohonan ganti nama atas nama Ngo Giok Tjoeng menjadi Terry Siswanto, diberi tanda T-7;
8. Surat pernyataan dari Ngo Giok Tjoeng, tanggal 13 April 2017, diberi tanda T-8;
9. Surat Ketetapan Nomor: SP.TAP/212/X/Res.1.2/2018/Ditreskrimum, tanggal 30 Oktober 2018 Tentang Penghentian Penyidikan, diberi tanda T-9;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, bukti T-1 sampai dengan T-3, T-5, T-8 sesuai dengan aslinya, bukti T-4, T-6, T-7, T-9 fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Salinan Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda TT.I-1;
2. Salinan Akta Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda TT.I-2;
3. Salinan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011, dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, diberi tanda TT.I-3;
4. Kuitansi penerimaan uang sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 25 April 2011, diberi tanda TT.I-4;



5. Buku Tanah hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, tanggal 27 Oktober 1991, surat ukur tanggal 23 Juni 1991 Nomor 495/U/1991, luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), atas nama Iwan Cendikia Liman, diberi tanda TT.I-5;
6. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 25/Pdt.G/2020/PN Sby, tanggal 01 Desember 2020, diberi tanda TT.I-6;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, bukti TT.I-1 sampai dengan TT.I-5 fotokopi dari fotokopi, bukti TT.I-6 sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut :

- Akta Jual Beli Nomor 49/2012, tanggal 29 Februari 2012, dibuat dihadapan Zainal Arifin, S.E.,S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah kerja Surabaya, diberi tanda TT.II-1 ;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat III mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

1. Surat dari PT. Bank Bukopin Tbk, Kantor Cabang Surabaya, Nomor 149/SRB-PIM/X/2014, tanggal 8 Oktober 2014, perihal: Surat persetujuan pemberian kredit (SPPK) kepada Candra Senjaya Liman, diberi tanda TT.III-1;
2. Salinan Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan Nomor 44, tanggal 17 Oktober 2014, dibuat dihadapan Dr.J. Andy Hartanto, S.H.,M.H.,Ir.,M.MT, Notaris di Surabaya, diberi tanda TT.III-2;
3. Salinan Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan Nomor 45, tanggal 17 Oktober 2014, dibuat dihadapan Dr.J.Andy Hartanto, S.H.,M.H.,Ir.,M.MT, Notaris di Surabaya, diberi tanda TT.III-3;
4. Sertipikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh, tanggal 27 Oktober 1991, surat ukur tanggal 23 Juni 1991 Nomor 495/U/1991, luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), atas nama Iwan Cendikia Liman, diberi tanda TT.III-4;

Halaman 40 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



5. Sertipikat hak tanggungan Nomor: 3723/2015, tanggal 11 Juni 2015, dibuat oleh Kantor Pertanahan Surabaya I beserta Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 16/2015 tanggal 30 Januari 2015, dibuat dihadapan: Dr.J.Andy Hartanto, S.H.,M.H.,Ir.,M.MT, Pejabat Pembuat Akta Tanah daerah kerja Surabaya, diberi tanda TT.III-5;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, bukti TT.III-1 sampai dengan TT.III-4 sesuai dengan aslinya, bukti TT.III-5 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat IV mengajukan bukti surat berupa fotokopi sebagai berikut:

- Buku Tanah hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh, tanggal 27 Oktober 1991, surat ukur tanggal 23 Juni 1991 Nomor 495/U/1991, luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), atas nama Iwan Cendikia Liman, diberi tanda TT.IV-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di lokasi obyek sengketa perkara ini pada hari Jum`at, tanggal 22 Oktober 2021, hasil pemeriksaan obyek sengketa adalah sebagai berikut:

- Obyek sengketa berupa tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Darmo Indah Asri V AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya;

- Batas-batas obyek sengketa:

- Utara : bangunan rumah warga;
- Timur : bangunan rumah No. 47;
- Selatan : Jalan Darmo Indah Asri V;
- Barat : bangunan rumah No. 49;

- Obyek sengketa masih ditempati oleh Penggugat bersama keluarga;

Menimbang, bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 25 Nopember 2021, Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 30 Nopember 2021, sedangkan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan;

Halaman 41 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Kompensi

A. Dalam eksepsi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat dan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat

- Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (kompetensi absolut) perkara ini ;
- Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan: perihal gugatan Penggugat adalah gugatan tentang pembatalan peralihan hak namun dalam posisinya Penggugat justru mendalilkan adanya hutang piutang dengan Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat sangat membingungkan dan menyesatkan karena klasifikasi hutang piutang dengan pembatalan peralihan hak adalah dua hal yang berbeda, begitu pula dengan akibat hukumnya;
- Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat, dengan alasan telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991 yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 yang kemudian ditindaklanjuti telah dibalik nama atas nama Iwan Cendekia Liman (Tergugat) dengan sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karangpoh), maka jelas Penggugat tidak mempunyai kapasitas (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan;

2. Eksepsi Turut Tergugat IV

Halaman 42 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



- Penggugat keliru menarik Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini karena gugatan Penggugat menyangkut pembatalan peralihan hak antara Penggugat dengan para pihak yang lain atas tanah sertifikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, tertulis atas nama Terry Siswanto;
- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV adalah kabur (*Obscuur libel*) karena pada halaman 2 angka 1 objek gugatan bukan lagi sertifikat hak milik No. 238/Karangpoh, tertulis atas nama Terry Siswanto, tetapi pada catatan Turut Tergugat berupa Buku Tanah Hak Milik sudah berubah menjadi Hak Milik No. 800/Kelurahan Karangpoh, atas nama Iwan Cendekia Liman, dilakukan Turut Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Akta PPAT, tanggal 29-02-2012 No. 49/2012 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT: ZAINAL ARIFIN, S.E.,S.H., sehingga menyebabkan gugatan menjadi sangat tidak jelas; Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 29 Juni 2021 terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri/Pengadilan Negeri Surabaya berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV lainnya sebagaimana disampaikan pada Replik tanggal 19 April 2021, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tanggapan terhadap eksepsi Tergugat
 - Dasar Penggugat mengajukan gugatan adalah adanya kesepakatan awal yang sesungguhnya adalah kesepakatan hutang piutang, bukan jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Akta Kuasa Menjual Nomor 28 tanggal 25 April 2011, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011. Sejak awal Penggugat menolak hal tersebut namun Tergugat menjelaskan kepada Penggugat perjanjian jual beli tersebut akan dibatalkan apabila Penggugat telah dapat mengembalikan uang

Halaman 43 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



pinjaman yang telah diterima Penggugat, setelah Penggugat mengembalikan uang pinjaman kepada Tergugat tersebut ternyata Tergugat menyangkalnya dan mengingkari pernyataannya bahkan sampai sekarang belum dan tidak pernah memenuhi janjinya untuk membatalkan dan mengembalikan sertifikat bukti hak milik Penggugat yang dikuasai sebagai jaminan hutang;

- Pendapat Tergugat keliru yang menyatakan seluruh akibat hukum adalah tidak dapat dibatalkan meskipun dari sebab yang dihasilkan dari tindakan/perbuatan yang melanggar/melawan hukum. Artinya seluruh akibat hukum akan terancam kebatalannya/dibatalkannya apabila didasarkan pada sebab yang melawan hukum/bertentangan dengan hukum, sehingga dalam hal ini tidak dapat menutup hak Penggugat untuk melakukan upaya hukum atas hak-hak Penggugat yang telah dilanggar oleh Tergugat;

2. Tanggapan terhadap eksepsi Turut Tergugat IV

- Penggugat berhak untuk menentukan siapa-siapa yang diajukan sebagai pihak dalam perkara sepanjang ada kaitannya dan relevansinya dalam perkara. Badan Pertanahan Nasional ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh (sekarang sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV;
- Obyek sengketa dalam perkara ini masih tetap yaitu tanah yang terletak di Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-06-1991 Nomor 498/U/1991, yaitu semula sertipikat Nomor 238/Kelurahan Karangpoh diganti dan merubah menjadi sertifikat Nomor 800/Kelurahan Karangpoh;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Ad.1 Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*).

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan jual beli tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991

Halaman 44 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, karena yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah perbuatan hukum hutang piutang, bukan jual beli, sehingga gugatan Penggugat sudah jelas;

Menimbang, bahwa pendapat Tergugat yang menyatakan telah terjadi jual beli terhadap tanah dan bangunan tersebut, sudah masuk materi pokok perkara yang harus dibuktikan berdasarkan alat-alat bukti;

Ad.2 Eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan telah terjadi peralihan hak atas sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991 yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula tercatat atas nama Terry Siswanto menjadi sertifikat hak milik No.800/Kelurahan Karangpoh atas nama Iwan Cendikia Liman (Tergugat), sudah masuk materi pokok perkara yang harus dibuktikan berdasarkan alat-alat bukti;

Ad.4. Eksepsi Turut Tergugat IV tentang Penggugat keliru menarik Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan diatas, dalil gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan jual beli tanah dan bangunan, sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991. Turut Tergugat IV ditarik sebagai pihak dalam perkara ini tidak lepas dari tugas Turut Tergugat IV dibidang pertanahan antara lain melakukan proses balik nama terhadap sertifikat hak milik atas tanah. Oleh karena dalil gugatan Penggugat adalah adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dan bukan jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak dan balik nama atas sertifikat tersebut, maka gugatan Penggugat yang juga ditujukan kepada Turut Tergugat IV sudah tepat;

Ad.4. Eksepsi Turut Tergugat IV tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*);



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat sudah masuk materi pokok perkara yang harus dibuktikan berdasarkan alat-alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV tidak beralasan dan harus ditolak;

A. Dalam pokok perkara

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

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat pada pokoknya mengenai pembatalan peralihan hak milik atas tanah karena dinilai ada rekayasa dalam pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Menjual Nomor 28 tanggal 25 April 2011 dan Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H.) selaku Notaris kemudian timbul Akta Jual Beli Nomor 49/2012 tertanggal 29 Februari 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Zainal Arifin, S.E, S.H., terhadap Sertipikat hak milik atas tanah Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, seluas 120 M², diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991, yang semula tercatat atas nama Terry Siswanto (Penggugat). Perjanjian-perjanjian yang dibuat secara notariil antara Penggugat dan Tergugat tersebut mengandung cacat kehendak (*Wilsgebreken*) sehingga batal demi hukum (*nietigheid*) atau setidaknya tidak dapat dibatalkan (*veernietigbaarheid*), termasuk semua tindakan hukum yang terjadi karena adanya perjanjian tersebut (in casu akta jual beli);

Peristiwa tersebut diawali keinginan Penggugat untuk pinjam uang kepada Tergugat pada tahun 2011 dengan syarat Penggugat harus menyerahkan jaminan sertipikat hak milik tersebut yang disetujui oleh Penggugat, lalu Penggugat menerima pinjaman dari Tergugat secara bertahap pada bulan April 2011 seluruhnya sejumlah Rp185.017.000,00 (seratus delapan puluh lima juta tujuh belas ribu rupiah). Terhadap pinjaman uang tersebut Tergugat mengehendaki agar dituangkan dalam akta notariil, namun Penggugat terkejut saat pembuatan akta di notaris oleh Turut Tergugat I pada tanggal 25 April 2011 yakni Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 27, Surat Kuasa Menjual Nomor 28, Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29, pembayaran yang saat itu diterima oleh Penggugat baru sejumlah Rp29.250.000,00 (dua puluh sembilan

Halaman 46 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), ternyata tertulis harga jual beli antara Penggugat dan Tergugat sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yaitu harga yang jauh dari nilai sesungguhnya tanah bangunan obyek jual beli dimaksud. Penggugat langsung menyatakan sangat keberatan namun Tergugat lebih lanjut menjelaskan bahwa dirinya akan segera memberikan dana pinjaman sebagaimana sebelumnya yang diharapkan Penggugat namun semua itu tak pernah terjadi, sedangkan mengenai klausul titel jual-beli, dinyatakan bahwa kelak apabila Penggugat telah mengembalikan pinjaman akta akan segera dibatalkan. Hal ini berarti fakta yang terjadi tidak sesuai dengan apa yang dituangkan dalam akta notariil tersebut. Setelah Tergugat menguasai sertifikat selanjutnya Tergugat menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh milik Penggugat tersebut sebagai obyek jaminan kredit untuk kepentingan Tergugat pada Turut Tergugat III (PT. Bank BUKOPIN, Tbk Cabang Surabaya);

Perbuatan Tergugat tidak berhenti sampai disitu, Tergugat masih juga menagih pelunasan utang kepada Penggugat sehingga pada tanggal 23 Maret 2016 Penggugat telah melunasi seluruh pinjaman beserta bunganya sejumlah Rp326.500.000,00 (tiga ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena Penggugat telah membayar lunas seluruh uang pinjaman kepada Tergugat maka diminta kepada Tergugat untuk segera juga menyerahkan memberesi seluruh perihal Sertipikat hak atas tanah Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh milik Penggugat yang berada dalam penguasaan Tergugat. Selanjutnya pada tanggal 13 April 2017, Tergugat bersedia membuat dan menandatangani Surat Pernyataan, yang menyatakan bahwa Tergugat sanggup akan mengembalikan sertifikat rumah yang beralamat di Jl.Darmo Indah Asri AD No.48 Surabaya, yang akan dikembalikan kepada Penggugat paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak ditandatanganinya surat pernyataan tersebut, tetapi tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat;

Dengan demikian Tergugat telah memperdaya Penggugat sehingga Penggugat kehilangan hak atas tanah dan bangunan rumah yang telah dimiliki sejak lama bahkan juga terancam kehilangan tempat tinggal bersama keluarga yang telah ditempati sampai dengan saat ini, perbuatan Tergugat tersebut telah nyata-nyata beritikad tidak baik merampas hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tempat tinggal Penggugat;



Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat menolak gugatan Penggugat sebagaimana disampaikan dalam jawabannya;

1. Jawaban Tergugat

- Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat;
- Tergugat telah membeli secara sah sebidang tanah dan bangunan dari Penggugat dengan sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dengan harga Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sesuai dokumen Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, yang semuanya dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Penggugat tanggal 25 April 2011;
- Tergugat membeli rumah tersebut sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas dengan bukti sebuah kwitansi bermaterai;
- Pada tanggal 23 Mei 2011, Kantor Pung's Zulkarnain & Rekan sebagai Jasa Penilai Publik Professional Appraisers & Consultant telah membuat surat Laporan Ringkasan Hasil Penilaian Properti atas nama Iwan, yang telah melakukan penilaian atas properti berupa tanah dan bangunan yang tertulis atas nama Penggugat yang berada di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-4B dengan hasil penilaian yakni harga pasar sebesar Rp441.310.000,00 (empat ratus empat puluh satu juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) dan nilai liquidasi sebesar Rp308.560.000,00 (tiga ratus delapan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- Proses terjadinya jual beli diawali Tergugat mengenal Penggugat pada tahun 2011, dan kemudian Penggugat menawarkan rumahnya kepada Tergugat karena ada kebutuhan keuangan yang mendesak dan meminta kebijaksanaan Tergugat untuk mengizinkan Penggugat dan dengan beberapa orang keluarganya tetap menempati rumah itu sampai Tergugat berniat untuk menjualnya, Tergugat mengizinkan Penggugat untuk tetap menempati rumah tersebut dengan syarat Penggugat harus segera

Halaman 48 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



meninggalkan rumah tersebut pada saat Tergugat berniat untuk menggunakan atau menjualnya dan Penggugat juga menawarkan diri untuk bekerja pada Tergugat untuk tambahan penghasilan karena pada saat itu Penggugat tidak memiliki pekerjaan dan penghasilan;

- Tanah dan rumah yang dibeli oleh Tergugat tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat dengan sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu sertifikat Nomor 238/Kelurahan Karangpoh), Sertifikat Hak Milik tersebut kemudian dijadikan agunan atas pinjaman Tergugat terakhir kepada PT Bank Bukopin dan telah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 16/2015 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 3723/2015;
- Penggugat pernah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat dengan register perkara Nomor 25/Pdt.G/2020/PN. Sby, dan diputus tanggal 1 Desember 2020 dengan putusan gugatan tidak dapat diterima. Berarti Penggugat telah gagal membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dituduhkan kepada Tergugat;

2. Jawaban Turut Tergugat I

- Turut Tergugat I menolak petitum Penggugat butir 3 yang menyatakan Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Tentang akta-akta tersebut yang terjadi di kantor Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:
 1. Tanggal 25 April 2011 telah ditandatangani Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 29 antara Penggugat dan Tergugat atas objek sebidang tanah SHM No. 238/Kelurahan Karangpoh, seluas 120 M², Surat Ukur tanggal 13 Juni 1991, Nomor 498/U/1991, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Tandes, Kelurahan Karangpoh, setempat dikenal dengan Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, (waktu itu) tertulis atas nama TERRY SISWANTO (Penggugat);
 2. informasi yang diberikan oleh Penggugat dan Tergugat kepada Turut Tergugat I saat itu adalah Jual Beli lunas dengan harga sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana

Halaman 49 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



bukti kwitansi pembelian objek sengketa, dan sama sekali tidak ada informasi mengenai hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana yang diterangkan Penggugat dalam gugatannya;

3. Dalam pembuatan Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28 dan Perjanjian Pengosongan Nomor 29, semuanya tertanggal 25 April 2011 tersebut, Penggugat beserta istri dan Tergugat menghadap di hadapan Turut Tergugat I, Akta-akta tersebut telah dibacakan oleh Turut Tergugat I, selanjutnya ditanyakan kepada para penghadap apakah sudah benar isi dari akta ini, dan para penghadap membenarkan isi akta tersebut serta telah mengerti dan memahami, maka akta-akta tersebut kemudian ditandatangani oleh para penghadap serta saksi-saksi. Dengan demikian akta autentik yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tersebut telah memuat kebenaran formal serta dibuat sesuai prosedur pembuatan akta yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak serta tidak bisa dibatalkan;

3. Jawaban Turut Tergugat III

- Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat;
- Penggugat keliru menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo karena Turut Tergugat III tidak pernah menerima jaminan kredit dengan sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh yang diakui objek tanahnya milik Penggugat;
- Berdasarkan posita gugatan angka 4, sebenarnya Penggugat mengakui kebenaran adanya Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Menjual Nomor 28 tanggal 25 April 2011 maupun Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, sehingga memberikan bukti sempurna tentang hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dan mengikat serta wajib ditaati oleh para pihak;
- Tergugat merupakan debitur penerima Fasilitas Kredit Modal Kerja (KMK) dari Turut Tergugat III yaitu sejumlah Rp17.500.000.000,00 (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 44 tanggal 17 Oktober 2014, dan sejumlah Rp. 2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor: 45 tanggal 17 Oktober 2014; keduanya dibuat secara Notaril dihadapan

Halaman 50 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Notaris DR. J. ANDY HARTANTO. SH., MH., Ir., MMT; Notaris Surabaya.
Akta Perjanjian Kredit tersebut telah dilengkapi dengan Akta Pengakuan Hutang dari Tergugat;

- Untuk Kredit Modal Kerja (KMK), Tergugat telah menyerahkan jaminan kepada Turut Tergugat III berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1261 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 800, keduanya tercatat IWAN CENDEKIA LIMAN (Tergugat) sebagai Pemegang Hak dan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 800 telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3723/2015, yang telah resmi terdaftar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya I;
- Kredit Tergugat kepada Turut Tergugat III dalam kondisi kredit macet/gagal bayar, dan Tergugat telah diberikan surat peringatan I, II, III;
- Didalam posita gugatannya, Penggugat tidak dapat mendalilkan maupun membuktikan tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III;

4. Jawaban Turut Tergugat IV

- Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;
- Dari Buku Tanah Hak Milik No. 800/Kelurahan Karangpoh, dapat diketahui antara lain:
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh, berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Karangpoh, NIB: 00689, letak tanah Jl. Darmo Indah Asri V/AD-48, Surat Ukur tgl 13-6-1991 No. 498/U/1991, Luas. 120 M2, Asal Persil: Pemisahan, Penunjuk D.I. 301: 18607/U/1990 Hak Guna Bangunan No. 3/Karangpoh Buku Tanah tgl 24-12-1982, diterbitkan pada tanggal 3-10-1991 Pemegang hak terakhir tercatat atas nama IWAN CENDEKIA LIMAN,
 - Dalil - dalil gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh Turut Tergugat IV dianggap dibantah/disangkal seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka sesuai ketentuan pasal 1865 KUH.Perdata/pasal 163 HIR, Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat dan Para Turut Tergugat dibebani membuktikan dalil bantahannya. Untuk kepentingan pembuktian, dipersidangan Penggugat telah

Halaman 51 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



mengajukan bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.10 dan 1 (satu) orang Saksi bernama H. Nur Rahmad, sedangkan Tergugat mengajukan bukti surat bertanda T.1 sampai dengan T.9, Turut Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda T.I.1 sampai dengan T.I.6, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat bertanda T.II.1, Turut Tergugat III mengajukan bukti surat bertanda T.III.1 sampai dengan T.III.5, Turut Tergugat IV mengajukan bukti surat bertanda T.IV.1;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa semua bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat telah bermeterai cukup, semua bukti surat yang telah sesuai dengan aslinya mempunyai kekuatan pembuktian sesuai ketentuan pasal 1888 KUH.Perdata;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan bukti-bukti para pihak yang relevan untuk pembuktian dalam perkara ini dan selanjutnya terhadap petitum-petitum gugatan Penggugat akan dipertimbangkan satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 1 yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya; Petitum ini masih bergantung pada hasil pembuktian terhadap petitum lainnya, oleh karenanya petitum angka 1 akan ditentukan hasilnya setelah mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 2 yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik obyek sengketa berdasarkan Sertipikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 13-06-1991 Nomor 498/U/1991, terletak Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD Nomor 48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum angka 2, Penggugat mendalilkan Tergugat telah memberikan pinjaman kepada Penggugat seluruhnya sebesar Rp185.017.000,00 (seratus delapan puluh lima juta tujuh belas ribu rupiah) sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 25 April 2011 sebesar Rp29.250.000,00 (dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan tanggal 29 April 2011 sebesar Rp155.767.000,00 (seratus lima puluh lima juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah), tetapi yang diminta oleh Tergugat

Halaman 52 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



untuk dikembalikan kepada Penggugat adalah nilai pinjaman beserta bunganya seluruhnya sebesar Rp326.500.000,00 (tiga ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Penggugat pada tanggal 23 Maret 2016. Oleh karena telah terjadi pelunasan pinjaman Penggugat kepada Tergugat, sesuai surat pernyataan tanggal 13 April 2017 Tergugat sanggup mengembalikan sertifikat rumah di Jalan Darmo Indah Asri AD No. 48 Surabaya milik Penggugat paling lambat 2 (dua) bulan sejak ditanda tangani surat pernyataan tersebut, sehingga antara Penggugat dan Tergugat menurut logika hukum terjadi kesepakatan perihal pembatalan peristiwa peralihan hak berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 27, Surat Kuasa Menjual Nomor 28 dan Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29, masing-masing tertanggal 25 April 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1, P.2, P.3 menjelaskan tentang nama dalam Kartu Tanda Penduduk NIK. 3578152104520002, tanggal 12-02-2015 maupun dalam Kartu Keluarga No. 3578141311130007, tanggal 28-09-2020 tertulis Ngo Giok Tjoeng yaitu anak dari ayah: Ngo Hoei Tie (Alm) dan ibu: Kwee Sioe Eng (Alm), kemudian berdasarkan Surat Keterangan No. 1189/Gt.Nm./1973, tanggal 12 September 1973 yang dikeluarkan oleh Walikota Kepala Daerah Kotamadya Surabaya, Ngo Giok Tjoeng mengajukan permohonan ganti nama menjadi Terry Siswanto. Oleh karena itu seseorang yang tertulis dengan nama Ngo Giok Tjoeng maupun Terry Siswanto adalah nama untuk satu orang yang sama yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-9 menjelaskan pada tanggal 13 April 2017 Tergugat membuat pernyataan akan mengembalikan sertifikat rumah di Jalan Darmo Indah Asri AD No. 48 Surabaya kepada Penggugat setelah Tergugat mendapat perhitungan yang harus dibayar oleh Tergugat dari pihak bank atau diperkirakan 1 (satu) bulan dan paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak penanda tanganan surat pernyataan tersebut;

Menimbang, bahwa bukti P-9 tidak menjelaskan kesepakatan apa yang sudah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat untuk mengembalikan sertifikat rumah Jalan Darmo Indah Asri AD No. 48 Surabaya oleh Tergugat kepada Penggugat, bahkan kesanggupan Tergugat mengembalikan sertifikat itu masih tergantung kepada data perhitungan bank yang harus dibayar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-10 menjelaskan tentang transfer uang

Halaman 53 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



kepada Tergugat dari rekening Bank BCA atas nama Penggugat mulai bulan April 2011 sampai dengan Juli 2014. Transaksi/mutasi uang dari Penggugat kepada Tergugat tidak memuat penjelasan kepentingan transfer uang tersebut untuk apa saja, tidak pula dijelaskan untuk pengembalian pinjaman Penggugat atau pelunasan pinjaman uang kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat bernama H. Nur Rahmad pada pokoknya menerangkan:

- Saksi tahu perjanjian hutang piutang antara pak Terry Siswanto sebagai pihak yang berhutang dengan pak Iwan Cendikia Liman sebagai pihak yang punya uang, kesepakatannya dibuat di Notaris Natalya (Turut Tergugat I) nilainya Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), tapi tidak tahu perjanjian hutang piutang itu dibuat dalam bentuk akta Notaris. Hutang piutang itu dijelaskan oleh pak Terry kepada Saksi pada waktu Saksi berada diluar kantor Notaris, Saksi tidak masuk menemui Notaris;
- Saksi tidak tahu penyerahan uang oleh pak Iwan Cendia Liman kepada pak Terry di Kantor Notaris sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Pak Terry cerita kepada Saksi hutang tersebut sudah dibayar oleh pak Terry, jumlah yang dibayar Saksi tidak tahu;
- Terhadap hutang piutang itu tidak ada ikatan jual beli antara pak Terry Siswanto dengan pak Iwan Cendikia Liman;
- Saksi tidak tahu waktu itu pak Terry bertemu dengan Notaris atau tidak;

Menimbang, bahwa Saksi H. Nur Rahmad hanya menerangkan soal pinjaman uang dari Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) serta adanya pelunasan pinjaman uang tersebut dari cerita Penggugat, Saksi tidak melihat sendiri Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat. Keterangan Saksi ini tidak di dukung oleh bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat. Oleh karena itu keterangan Saksi tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian tentang adanya pinjaman Penggugat kepada Tergugat maupun pelunasannya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7/TT.I-5 adalah fotokopi dari fotokopi yang menjelaskan tentang Sertipikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, atas tanah pekarangan diatasnya berdiri sebuah rumah, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Tgl. 13-6-1991 No. 495/U/1991, terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD Nomor 48, Kelurahan



Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama Terry Siswanto (Penggugat), diperoleh dari Chris Hidayat Tjahyadi berdasarkan Akta Jual Beli No. 274/Tnds/1994, tanggal 28 Mei 1994, yang dibuat dihadapan Mutia Haryani, S.H., selaku PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan obyek sengketa sebagaimana dijelaskan dalam duduk perkara diatas, tanah pekarangan diatasnya berdiri sebuah rumah sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, luas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Tgl. 13-6-1991 No. 495/U/1991, adalah obyek sengketa dalam perkara ini yang tidak dibantah oleh Tergugat maupun Para Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu meskipun bukti P-7/TT.I-5 berupa fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan oleh Penggugat, tetapi bukti ini bersesuaian dan telah disebut dalam bukti P-4/T-1/TT-1 yang telah ditunjukkan aslinya di persidangan serta bersesuaian pula dengan hasil pemeriksaan obyek sengketa, sehingga bukti P-7/TT.I-5 mempunyai nilai kekuatan pembuktian, artinya obyek sengketa pernah tercatat atas nama Terry Siswanto (Penggugat);

Menimbang, bahwa dari bukti P-4 ternyata sama dengan bukti T-1, TT.I-1 berupa salinan Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011, yang dibuat dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat I). Bukti ini menjelaskan Terry Siswanto dahulu bernama Ngo Giok Tjoeng (Penggugat) yang mendapat persetujuan dari istrinya bernama Oen Zandy Anggreni dahulu bernama Oen Siu Hong, pada tanggal 25 April 2011 keduanya sama-sama menghadap Turut Tergugat I yang bertindak selaku penjual dan Iwan Cendia Liman (Tergugat) selaku pembeli juga datang menghadap kepada Turut Tergugat I untuk membuat perjanjian jual beli sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya, diuraikan dalam sertipikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh, seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), surat ukur tanggal 13-06-1991 No. 498/U/1991, yang terletak di Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, tercatat atas nama Terry Siswanto, dengan harga Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang sudah dibayar lunas oleh Tergugat. Pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat tersebut juga bersesuaian dengan bukti T-4/TT.I-4, berupa kwitansi yang berisi

Halaman 55 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



uraian serah terima uang sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat tanggal 25 April 2011. Meskipun T-4/TT.I-4 berupa fotokopi tanpa ditunjukkan aslinya, tetapi telah disebut dalam bukti P-4/T-1/TT-1 yang telah ditunjukkan aslinya, sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian tentang adanya pembayaran dan pelunasan obyek jual beli oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011, Penggugat dengan persetujuan istrinya juga berjanji akan memberikan kuasa dengan akta kuasa tertanggal 25 April 2011 kepada Tergugat mengenai pengoperan/balik nama atas tanahnya tersebut. Janji pemberian kuasa dalam bentuk akta Notariil ini telah diwujudkan dan dapat dibuktikan berdasarkan bukti P-5/T-2/TT.I-2 berupa Salinan Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Dalam Surat Kuasa ini Penggugat beserta istrinya maupun Tergugat sama-sama datang menghadap kepada Turut Tergugat I selaku Notaris, yakni Penggugat beserta istrinya memberikan kuasa kepada Tergugat untuk melakukan perbuatan menjual/mengoperkan kepada diri Tergugat sendiri maupun kepada orang lain siapapun juga obyek jual beli yang dijelaskan dalam Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011;

Menimbang, bahwa dari bukti P-6/T-3/TT.I-3, juga menjelaskan pada tanggal yang sama yakni tanggal 25 April 2011, Penggugat bersama istrinya dan Tergugat sama-sama menghadap Turut Tergugat I selaku Notaris membuat Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011, yang pokoknya Penggugat bersama istrinya berjanji kepada Tergugat untuk mengosongkan atau menyerahkan dalam keadaan kosong obyek jual beli yang disebut dalam Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011 kepada Tergugat paling lambat tanggal 30 September 2011;

Menimbang, bahwa dari bukti T-6/TT.II-1, menjelaskan tanah dan bangunan sebagaimana disebut dalam sertifikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), surat ukur tanggal 13-06-1991 No. 498/U/1991, yang terletak di Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula tercatat atas nama Terry Siswanto (Penggugat) telah beralih ke atas nama Iwan Cendia Liman (Tergugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2012, tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Zainal Arifin, S.E.,S.H., selaku PPAT (Turut Tergugat II), kemudian sertifikat hak milik No.

Halaman 56 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



238/Kelurahan Karangpoh berubah menjadi sertifikat hak milik No. 800/Kelurahan Karangpoh. Pembuatan Akta jual beli ini didasarkan pada Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 yang dibuat oleh Penggugat bersama istrinya dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, terbukti tanah beserta bangunan rumah sesuai sertifikat hak milik No. 238/ Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), surat ukur tanggal 13-06-1991 No. 498/U/1991, yang terletak di Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula tercatat atas nama Penggugat telah beralih ke atas nama Tergugat dengan perubahan sertifikat hak milik menjadi No. 800/ Kelurahan Karangpoh, peralihan hak milik tersebut telah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, sehingga peralihan hak milik dari Penggugat kepada Tergugat sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dari TT.III-1 sampai dengan TT.III-5, ternyata tanah dan bangunan rumah, sertifikat hak milik No. 800/ Kelurahan Karangpoh yang menjadi milik Tergugat, telah dijadikan jaminan atas kredit Tergugat kepada Turut Tergugat III (Bank Bukopin) serta telah dibuatkan Sertipikat Hak Tanggungan No.3723/2015, tanggal 11 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Surabaya I (Turut Tergugat IV);

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat tidak lagi sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah/obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam sertifikat hak milik No. 238/ Kelurahan Karangpoh, tetapi sudah menjadi milik Tergugat yang telah dirubah sesuai sertifikat hak milik No. 800/ Kelurahan Karangpoh. Demikian pula tidak ada bukti Penggugat meminjam uang/berhutang kepada Tergugat dan tidak ada bukti pula telah terjadi pelunasan hutang oleh Penggugat kepada Tergugat sebagaimana di dalilkan oleh Penggugat, sehingga petitum gugatan angka 2 tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 3 yang menyatakan agar Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28, Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 masing-masing tanggal 25 April 2011 tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas telah dijelaskan, Akta

Halaman 57 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011 (P-4/T-1/TT.I-1), Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 (P-5/T-2/TT.I-2) maupun Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011 (P-6/T-3/TT.I-3), telah dibuat oleh Penggugat bersama istrinya dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris. Dalam Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28, Perjanjian Pengosongan Nomor 29, semua pihak tersebut datang sendiri menghadap Notaris dan telah menjelaskan kehendak para pihak sesuai isi akta kepada Notaris. Setelah akta dibacakan oleh Turut Tergugat I, selanjutnya ditanyakan kepada para penghadap tentang kebenaran isi akta, dan para penghadap membenarkan isi akta tersebut serta telah mengerti dan memahami, maka akta-akta tersebut kemudian ditandatangani oleh para penghadap serta saksi-saksi;

Menimbang, bahwa pembuatan akta-akta dihadapan Notaris yang dilakukan oleh Penggugat bersama istrinya dan Tergugat tersebut telah sesuai dengan prosedur pembuatan akta yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Menimbang, bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam Akta Perjanjian Nomor 27, Surat Kuasa Nomor 28, Perjanjian Pengosongan Nomor 29, ditinjau dari perspektif syarat syahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum, oleh karenanya sah menurut hukum dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya (vide pasal 1338 KUH.Perdata);

Menimbang, bahwa dengan demikian, petitum angka 3 tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 4 yang menyatakan agar Akta Jual Beli Nomor 29/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat oleh Zainal Arifin, S.E.,S.H., selaku PPAT tidak sah dan atau batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 58 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Menimbang, bahwa dalam pertimbangan diatas juga telah dijelaskan Akta Jual Beli Nomor 29/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat oleh Zainal Arifin, S.E.,S.H., selaku PPAT (T-6/TT.II-1), telah membuktikan tanah dan bangunan sebagaimana disebut dalam sertifikat hak milik No. 238/ Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), surat ukur tanggal 13-06-1991 No. 498/U/1991, yang terletak di Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula tercatat atas nama Penggugat telah beralih ke atas nama Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2012, tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Zainal Arifin, S.E.,S.H., selaku PPAT, kemudian sertifikat hak milik No. 238/ Kelurahan Karangpoh berubah menjadi sertifikat hak milik No. 800/ Kelurahan Karangpoh. Pembuatan Akta jual beli tersebut di dasarkan pada Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 yang dibuat oleh Penggugat bersama istrinya dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 29/2012 tanggal 29 Februari 2012 dibuat berdasarkan pada Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 yang dibuat secara sah oleh Penggugat bersama istrinya dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat I, maka menurut hukum peralihan hak milik berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Zainal Arifin, S.E.,S.H. selaku PPAT (Turut Tergugat II), juga sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian, petitum angka 4 tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan selebihnya yaitu petitum angka 5, 6, 7, 8, sangat erat kaitannya dan tergantung dari hasil pembuktian terhadap petitum gugatan angka 2, 3, 4. Oleh karena petitum gugatan angka 2, 3 dan 4 telah ditolak, maka petitum angka 5, 6, 7, 8 juga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat Penggugat lainnya tidak relevan lagi dipertimbangkan untuk pembuktian dalil Penggugat, maka harus dikesampingkan;

B. Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konpensi, kemudian Tergugat Konpensi mengajukan gugatan rekonpensi. Dalam rekonpensi ini, semula Tergugat Konpensi: Iwan Cendikia Liman akan disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan semula Penggugat Konpensi: Terry Siswanto,

Halaman 59 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



disebut Tergugat Rekonsensi, sedangkan Turut Tergugat I, II, III, IV Konpensasi akan disebut sebagai Para Turut Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi sebagaimana dijelaskan dalam duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi pada pokoknya mengenai wanprestasi yaitu pada tanggal 25 April 2011 Tergugat Rekonsensi telah menjual sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dalam surat ukur tanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, seharga Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonsensi, sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dan Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, yang semuanya dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya. Dalam Perjanjian Pengosongan Nomor 29, Tergugat Rekonsensi berjanji akan menyerahkan obyek jual beli tersebut kepada Penggugat Rekonsensi dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan Tergugat Rekonsensi selambat-lambatnya pada tanggal 30 September 2011 dengan denda Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan;

Sebagai tindak lanjut dari jual beli tersebut diatas, tanah dan bangunan dengan sertipikat Hak Milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dalam surat ukur tanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991, terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, juga telah dibalik nama atas nama Penggugat Rekonsensi dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu Nomor 238/Kelurahan Karangpoh);

Oleh karena Penggugat Rekonsensi telah menjadi pemilik obyek jual beli, akan tetapi Tergugat Rekonsensi hingga kini tidak mau mengosongkan dan menyerahkan obyek jual beli kepada Penggugat Rekonsensi sebagaimana dijanjikan dalam Perjanjian Pengosongan Nomor 29, maka perbuatan Tergugat Rekonsensi telah ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi yang tidak dapat menguasai dan mengelola obyek jual

Halaman 60 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



beli berupa denda sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari keterlambatan penyerahan, yang dihitung sejak tanggal 30 September 2011 hingga setelah putusan dalam perkara ini diucapkan dalam persidangan yang wajib dibayar oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan sekaligus;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonpensi pada pokoknya menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi, dengan tanggapan sebagai berikut:

- Sesuai substansi dalam konpensi, Penggugat Rekonpensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi terhadap pernyataannya tanggal 13 April 2017 yaitu mengembalikan sertifikat rumah beralamat di Darmo Indah Asri AD No. 48 Surabaya milik Tergugat Rekonpensi;
- Penggugat Rekonpensi telah memperdayai Tergugat Rekonpensi yaitu telah menerima uang pengembalian yang diterima oleh Tergugat Rekonpensi namun tidak mengembalikan sertifikat rumah milik Tergugat Rekonpensi sebagaimana janji kesanggupannya;
- Oleh karena itu peralihan hak atas tanah seluas 120 M2 dengan sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, Surat Ukur tanggal 13-6-1991 Nomor 498/U/1991 antara Tergugat Rekonpensi dengan Penggugat Rekonpensi berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 27, Akta Surat Kuasa Nomor 28 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 29, masing-masing tanggal 25 April 2011 yang dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya, adalah batal demi hukum atau dapat dibatalkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi dibantah oleh Tergugat Rekonpensi, maka sesuai ketentuan pasal 1865 KUH.Perdata/pasal 163 HIR, Penggugat Rekonpensi diwajibkan membuktikan dalil gugatan rekonpensinya dan Tergugat Rekonpensi dibebani membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalinya, Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti surat dan untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat Rekonpensi telah mengajukan bukti surat maupun Saksi sebagaimana dijelaskan dalam dalam duduk perkara putusan ini;

Halaman 61 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum gugatan konpensasi, akan diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum pula dalam gugatan rekonsensi sepanjang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat Rekonsensi satu persatu;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonsensi angka 1 agar gugatan Penggugat Rekonsensi dikabulkan seluruhnya, petitum ini masih tergantung pada hasil pembuktian petitum gugatan rekonsensi berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonsensi angka 2, agar Penggugat Rekonsensi dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991 terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum konpensasi telah dinyatakan terbukti tanah dan bangunan sebagaimana disebut dalam sertifikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), surat ukur tanggal 13-06-1991 No. 498/U/1991, yang terletak di Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, yang semula tercatat atas nama Terry Siswanto (Tergugat Rekonsensi) telah beralih ke atas nama Iwan Cendia Liman (Penggugat Rekonsensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2012, tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Zainal Arifin, S.E.,S.H., selaku PPAT (Turut Tergugat II Rekonsensi), kemudian sertifikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh berubah menjadi sertifikat hak milik No. 800/Kelurahan Karangpoh. Pembuatan Akta jual beli ini didasarkan pada Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 yang dibuat oleh Tergugat Rekonsensi bersama istrinya dan Penggugat Rekonsensi dihadapan Turut Tergugat I Rekonsensi, sehingga Tergugat Rekonsensi tidak lagi sebagai pemilik tanah dan bangunan rumah/obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam sertifikat hak milik No.

Halaman 62 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



238/Kelurahan Karangpoh, tetapi sudah menjadi milik Penggugat Rekonpensi yang telah dirubah sesuai sertifikat hak milik No. 800/ Kelurahan Karangpoh;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum rekonpensi angka 2 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonpensi angka 3, agar Tergugat Rekonpensi dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalil ingkar janji dalam gugatan rekonpensi ini terkait dengan Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, yang dibuat Tergugat Rekonpensi bersama istrinya dan Penggugat Rekonpensi dihadapan Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat I Rekonpensi);

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan hukum konpensi telah dinyatakan Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011 (P-6/T-3/TT.I-3) yang diawali dengan Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011 (P-4/T-1/TT.I-1) dan Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 (P-5/T-2/TT.I-2), yang dibuat oleh Tergugat Rekonpensi bersama istrinya dan Penggugat Rekonpensi dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi telah dinyatakan sah dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 Perjanjian Pengosonga Nomor 29, Tergugat Rekonpensi telah berjanji untuk menyerahkan dalam keadaan kosong selambat-lambatnya tanggal 30 September 2011 kepada Penggugat Rekonpensi atas obyek jual beli sebidang tanah dengan sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi), surat ukur tanggal 13-06-1991 Nomor 498/U/1991, terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan sebagai pemilik atas tanah seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) berikut bangunan diatasnya sebagaimana dijelaskan dalam sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, yang kemudian dirubah menjadi sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh, maka Tergugat Rekonpensi harus menyerahkan obyek jual beli tersebut kepada Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap obyek

Halaman 63 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



sengketa (obyek jual beli) tersebut sebagaimana dijelaskan dalam duduk perkara putusan ini, terbukti obyek jual beli sampai dengan sekarang masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi beserta keluarganya;

Menimbang, bahwa menurut Setiawan dalam buku "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Penerbit Bina Cipta Bandung, Cetakan I, 1977, halaman 13, 14*" menyebutkan wanprestasi/lalai dapat berbentuk yakni:

- Debitur tidak memenuhi prestasi pada waktunya (terlambat);
- Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- Debitur memenuhi prestasi dengan tidak baik (tidak sesuai dengan yang diperjanjikan);

Menimbang, bahwa pernyataan wanprestasi tidak terjadi seketika melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (ingebrekestelling) dan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 1238 KUH. Perdata, yaitu:

- a. Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh jurusita dan diberikan kepada yang bersangkutan;
- b. Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri;
- c. Jika tegoran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau aanmaning yang biasa disebut somasi (Yahya Harahap, dalam buku "*Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cetakan II, Penerbit Alumni Bandung, 1986, halaman 62*);

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUH. Perdata menyebutkan: *Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*";

Menimbang, bahwa adanya somasi dapat dibuktikan/ditentukan dari pengajuan gugatan dalam suatu perkara perdata;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonsensi telah mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Tergugat Rekonsensi dalam perkara ini, agar Tergugat Rekonsensi menyerahkan tanah berikut bangunan berdiri di atasnya dengan sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh, yang kemudian dirubah menjadi sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh yang sudah menjadi milik Penggugat Rekonsensi, akan tetapi sampai sekarang Tergugat Rekonsensi belum menyerahkan obyek tersebut sebagaimana janji Tergugat



Rekonpensi sesuai Pasal 1 Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, maka perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum rekonpensi angka 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonpensi angka 4, agar menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap:

- a. Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya;
- b. Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya;
- c. Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya;
- d. Kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi tanggal 25 April 2011;

dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan konpensi telah dijelaskan, Akta Perjanjian Nomor 27, tanggal 25 April 2011 (P-4/T-1/TT.I-1), Surat Kuasa Nomor 28, tanggal 25 April 2011 (P-5/T-2/TT.I-2) maupun Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011 (P-6/T-3/TT.I-3), telah dibuat oleh Tergugat Rekonpensi bersama istrinya dan Penggugat Rekonpensi dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi selaku Notaris, telah dinyatakan sah dan mengikat para pihak untuk melaksanakannya;

Menimbang, bahwa demikian pula kwitansi pembayaran tanah dan bangunan rumah, sertifikat hak milik No. 238/Kelurahan Karangpoh yang diterima oleh Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana dijelaskan dalam bukti T-4/TT.I-4. Bukti ini telah bersesuaian dengan bukti P-4/T-1/TT.I-1, yang memberi penjelasan bahwa Penggugat Rekonpensi telah membayar lunas atas tanah dan bangunan rumah, sertifikat hak milik No. 238/Karangpoh yang dijual oleh Tergugat Rekonpensi beserta istrinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum rekonpensi angka 4 beralasan untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksi sebagaimana disebutkan

Halaman 65 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan reconpensi angka 5, agar menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap sertifikat hak milik Nomor 800/ Kelurahan Karangpoh dan seterusnya, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991, terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur telah tercatat atas nama Iwan Cendekia Liman (Penggugat Reconpensi) yang berasal dari sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh yang pernah tercatat atas nama Terry Siswanto (Tergugat Rekopensi) dengan peralihan hak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 49/2012 tanggal 29 Februari 2012 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): Zainal Arifin, S.E, S.H. (Turut Tergugat II Reconpensi), peralihan hak milik dari Tergugat Reconpensi kepada Penggugat Reconpensi tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan hukum konpensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum reconpensi angka 5 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan reconpensi angka 6, tentang pembayaran denda, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 Perjanjian Pengosongan Nomor 29, tanggal 25 April 2011, telah disepakati jika Tergugat Reconpensi belum memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan obyek jual beli dalam keadaan kosong kepada Penggugat Reconpensi, maka untuk tiap hari keterlambatan, Tergugat Reconpensi harus membayar denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti obyek jual beli tanah beserta rumah, dengan sertifikat hak milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh (dahulu sertifikat hak milik Nomor 238/Kelurahan Karangpoh) seluas 120 M2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan Surat Ukur tanggal 13 Juni 1991 Nomor 498/U/1991, terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48, Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, telah menjadi milik Penggugat Reconpensi, seharusnya diserahkan oleh

Halaman 66 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Tergugat Rekonsensi paling lambat pada tanggal 30 September 2011, tetapi sampai sekarang terbukti masih dikuasai oleh Tergugat Rekonsensi beserta keluarganya, maka Tergugat Rekonsensi wajib membayar denda keterlambatan penyerahan obyek jual beli tersebut sesuai Pasal 2 Perjanjian Pengosongan Nomor 29;

Menimbang, bahwa meskipun telah disepakati oleh Tergugat Rekonsensi dan Penggugat Rekonsensi setiap hari keterlambatan penyerahan obyek jual beli dikenakan denda sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), akan tetapi menurut Majelis Hakim, sanksi denda tersebut terlalu tinggi dan tidak mencerminkan asas keseimbangan dalam perjanjian, oleh karena itu tentang jumlah denda yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi kepada Penggugat Rekonsensi, akan ditentukan berdasarkan tarif suku bunga bank yang berlaku dikalikan dengan harga jual beli sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), dan perhitungan denda akan dimulai sejak bulan Oktober 2011 sampai diajukan gugatan ke pengadilan negeri yang telah terdaftar pada bulan Januari 2021, yaitu sama dengan 112 (seratus dua belas) bulan atau 9 (sembilan) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan situs/link <https://www.bi.go.id/tabel>, tarif suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, untuk Bank Umum dengan jenis pinjaman konsumsi yang diberikan, per tahun: untuk tahun 2015: 13,88, 2016: 13,59, 2017: 12,66, 2018: 11,73, 2019: 11,62, Desember 2020: 10,97, Januari 2021: 10,95, maka denda keterlambatan akan dihitung berdasarkan suku bunga bank rata-rata dari tahun 2015 sampai dengan 2020 sebesar 12% per tahun dari jumlah harga obyek jual beli, sehingga jumlah denda yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonsensi: $9 \text{ (tahun)} \times 12\% \times \text{Rp}330.000.000,00 = \text{Rp}356.400.000,00$ (tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa akan tetapi tidak logis denda tersebut lebih tinggi dari harga obyek jual beli, sehingga Majelis Hakim menganggap adil denda yang harus dibayar seluruhnya oleh Tergugat Rekonsensi adalah sebesar Rp156.400.000,00 (seratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum rekonsensi angka 6 beralasan untuk dikabulkan sebagian sesuai pertimbangan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonsensi angka 7, tentang penyerahan obyek jual beli, dipertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 67 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat Rekonpensi belum menyerahkan obyek jual beli sampai sekarang, sedangkan Penggugat Rekonpensi telah dinyatakan sebagai pemilik obyek tersebut, maka Tergugat Rekonpensi harus menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum rekonpensi angka 7 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonpensi angka 8, tentang pembayaran uang paksa (*dwangsom*), dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut yurisprudensi antara lain putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973, menyatakan larangan menjatuhkan uang paksa (*dwangsom*) untuk hukuman pokok pembayaran sejumlah uang;

Menimbang, bahwa meskipun pembayaran denda yang dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi bukan hukuman pokok dalam perkara ini, akan tetapi sanksi denda tersebut juga sebagai bentuk pembayaran sejumlah uang, maka penjatuhan uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat dikenakan kepada Tergugat Rekonpensi, oleh karena itu petitum rekonpensi angka 8 harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan rekonpensi angka 9, tentang pelaksanaan putusan terlebih dahulu, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi, tidak ada bukti yang menunjukkan terpenuhinya ketentuan pasal 180 HIR maupun berbagai Surat Edaran Mahkamah Agung antara lain SEMA Nomor 06 Tahun 1975, Nomor 3 Tahun 1978, yang diperbaharui dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2000, Nomor 4 Tahun 2001 tentang syarat penjatuhan putusan serta merta antara lain adanya bukti otentik, adanya gugatan provisional yang dikabulkan, adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum pasti, adanya hal-hal yang tidak dapat dihindarkan dan sangat eksepsional sifatnya; oleh karena itu petitum rekonpensi angka 9 harus ditolak;

Menimbang, bahwa tentang bukti surat lainnya yang diajukan oleh para pihak tidak relevan lagi dipertimbangkan terkait gugatan rekonpensi dalam perkara ini, maka harus dikesampingkan;

C. Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Halaman 68 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam konpensi dan rekompensi diatas, maka gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekompensi ditolak seluruhnya dan dinyatakan sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sedangkan gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi dikabulkan sebagian dan selebihnya ditolak;

Mengingat ketentuan dalam HIR, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Mengadili:

- A. Dalam Konpensi
 1. Dalam Eksepsi
 - Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV;
 2. Dalam Pokok Perkara
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- B. Dalam Rekompensi
 - a. Mengabulkan gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi untuk sebagian;
 - b. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekompensi adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes. Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur;
 - c. Menyatakan Tergugat Rekompensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
 - d. Menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap:
 1. Akta Perjanjian Nomor 27 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya;
 2. Surat Kuasa Nomor 28 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya;



3. Surat Perjanjian Pengosongan Nomor 29 tanggal 25 April 2011, dibuat oleh Natalya Yahya Puteri Wijaya, S.H., Notaris di Surabaya;
 4. Kwitansi bermaterai yang ditandatangani oleh Tergugat Rekonpensi tanggal 25 April 2011, nilai uang sebesar Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah di Jl. Darmo Indah Asri V AD-48 (Sertipikat Hak Milik 238);
 - e. Menyatakan secara hukum sah dan mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 800/Kelurahan Karangpoh seluas 120 m2 (seratus dua puluh meter persegi) diuraikan dengan surat ukur tertanggal 13 Juni 1991 nomor 498/U/1991 yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes. Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama pemegang hak Iwan Cendekia Liman;
 - f. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar denda kepada Penggugat Rekonpensi seluruhnya sebesar Rp156.400.000,00 (seratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
 - g. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah berikut bangunannya yang terletak di Jalan Darmo Indah Asri V Blok AD-48 Kelurahan Karangpoh, Kecamatan Tandes. Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi;
 - h. Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;
- C. Dalam Konpensi dan Rekonpensi
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp.4.405.000,- (empat juta empat ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari **Kamis**, tanggal **30 Desember 2021**, oleh kami : **Hj. Widarti, S.H., M.H** sebagai Hakim Ketua, **Marper Pandiangan**,

Halaman 70 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



S.H., M.H., dan A.A. Gede Agung Parnata, SH., CN., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya (terakhir) Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 04 Januari 2022, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **04 Januari 2022** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, **Bambang Sunarko, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I, Pihak Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat IV ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Marper Pandiangan, SH., M.H.

Hj. Widarti, S.H., M.H.

A.A. Gede Agung Parnata, SH., CN

Panitera Pengganti,

Bambang Sunarko, S.H.

Perincian Biaya :

- Biaya PendaftaranRp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK).....Rp. 85.000,-
- Biaya Panggilan Rp. 3.600.000,-
- Biaya PNBP Panggilan.....Rp. 60.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat.....Rp. 600.000,-
- Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat.....Rp. 10.000,-

Halaman 71 dari 71 Putusan perkara perdata gugatan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Sby



- Redaksi	Rp.	10.000,-
- Materai	Rp.	10.000,-
Jumlah.....		Rp. 4.405.000,-
(empat juta empat ratus lima ribu rupiah)		