



PUTUSAN

Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sutaji, bertempat tinggal di DR.Sutomo 14/03, RT.002 RW.001 Desa/Kel. Kebomas, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik dalam hal ini memberikan kuasa kepada HAMIM, S.Ag., CMSE., SHEL, dan Muhammad Fahrudin, S.H Para Advokat "DPC-APSI KAB.GRESIK" beralamat di Pulorejo Rt. 06 Rw. 02 Desa Sukoanyar Kec. Cerme Kab. Gresik berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 September 2019; selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Angelina, bertempat tinggal di Kapas Madya 2/50, RT. 007 RW. 001, Kelurahan Kapasmadya baru, Kecamatan Tambak Sari Surabaya , dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Eko Agus Indra Wono, S.H., M.H, I Ketut Suardana, S.H., M.H, dan Prasetyanto, S.H yang tergabung dalam kantor Advokat "INDRA & PARTNER" beralamat di Jambangan Indah II No.27 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi**;

Notaris Stephen Mario Sugiarto, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT, berkantor di Jalan Raya Mojokerto KM 38 (Surabaya-Malang) Gempol, Kabupaten Pasuruan , selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

Notaris Agil Suwanto A, S.T., S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT, berkantor Jalan Raya Permata No.5 Graha Bunder Asri, Kecamatan kebomas. Kabupaten Gresik, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

Badan Pertanahan Nasional C.q Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Gresik, beralamat Jl. Dr. Wahidin S.H No.234, Kembangan, Dahanrejo, Kecamatan Kebomas,

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Gresik, Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 25 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 25 September 2019 dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang Tanah dan bangunan yang berdiri diatas berdasarkan Sertifikat No. 27/ Desa Mojopuro Wetan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal, 02 Oktober 2007, Nomor: 6/12.03/2007 seluas 599 m2 dengan Nomor identitas bidang Tanah (NIB) : 12.09.12.03.00027 dan surat pemberian pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) Nomor Obyek pajak (NOP) : 35.25.120.003.005-0113.0 yang terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan, Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur, dengan batas – batas obyek Tanah dan bangunan sebagai berikut;

Sebelah Barat :Tanah Milik H.Kandeg

Sebelah Timur :Tanah Milik Matrokim;

Sebelah Utara :Tanah milik Sun'an

Sebelah Selatan : Jalan PU Dukun - Bungah

Obyek Tanah dan bangunan *a quo*, bekas Hak Yasan petok D No. 287 persil kelas d – 1 , di peroleh atas dasar jual beli oleh Penggugat, dan Status obyek tanah dan bangunan *a quo* adalah harta bersama Penggugat, dan WAHYU MARIA DIVISSIAN (Istri Penggugat), Umur 46 Tahun, , Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Lainnya, beralamat DR.Sutomo 14/03, RT.002 RW.001 Desa/Kel. Kebomas, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, dengan bukti KUTIPAN AKTA NIKAH dari Kantor urusan Agama Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, Nomor : 388/05/II/94 , tertanggal 8 Januari 1994;

2. Bahwa pada tanggal, 15 Agustus 2008, Penggugat mendirikan rumah tinggal diatas Tanah *a quo*, yang dibuat dari pondasi beton .lantai keramik , tiang beton, dinding batu bata, rangka atap kayu, penutup atap genting,luas Bangunan rumah tempat tinggal dan teras / biasa :163.05 M2, Bangunan

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pagar :100.00 M2, Bangunan Saluran : 60.50 M2, Status Tanah Sertifikat Hak milik No. 27, Surat ukur No. 6/12.03/2007, tanggal 02-10-2007 (an.Sutaji), luas tanah :599 M2, terletak di : Desa Mojopuro Wetan , Kec. Bungah,(bangunan berdiri disebelah utara JL.raya Bungah-Dukun, Desa Mojopuro Wetan, Kec. Bungah, Kab. Gresik, Berdasarkan ijin mendirikan bangunan Nomor : 503.03/412/403.64/2008 tanggal 15 Agustus 2008 yang diterbitkan Bupati Kepala Daerah Kabupaten Gresik Cq. Dinas Perizinan dan Penanaman Modal Pemerintah Kabupaten Gresik;

3. Bahwa, harga tanah hak milik No.27/ Mojopuro Wetan, per-meter persegi sesuai taksiran harga sekarang sebesar Rp.1.198.000.000,00 (satu milyar seratus Sembilan puluh delapan juta rupiah), sedangkan harga bangunan rumah yang berdiri diatas Tanah hak milik No.27/Mojopuro Wetan, harga taksiran sekarang kira –kira sebesar Rp. 720.000.000,00 (Tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

4. Bahwa, Untuk kepentingan dan pengembangan bisnis Penggugat, maka pada hari Sabtu, tanggal 21 Januari 2017 Penggugat **Pinjam uang dengan jaminan** Sertifikat Hak milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan Kepada Tergugat, dengan Pokak dana **pinjaman dan bungah serta administrasi** sebesar Rp.500.000.000,00 (limratus Juta Rupiah), **dengan ketentuan** bunga pinjaman 17 % 3 (tiga) **bulan dan /atau sebesar** Rp. 85.000.000,00 (delapan puluh lima Juta Rupiah), administrasi 6 % **dan / atau sebesar** Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), **dengan** jatuh tempo pengembalian hutang tanggal 21 maret 2017 dan / atau Jatuh Tempo pengembalian selama 3(tiga)bulan terhitung dari pelaksanaan proses perikatan;

5. Bahwa, pada **hari** Sabtu, tanggal 21 Januari 2017 terjadi fakta sah antara Penggugat dan Tergugat, sebagai berikut:

a. Penggugat menerima dana pinjaman **tunai** sebesar Rp. 385.000.000,00 (tigaratus delapan puluh lima Juta Rupiah), setelah **dipotong dan / atau** dikurangi bunga dan administrasi lewat Bank BCA Pakuwon Trade Center JL. Maijen Yono Suwoyo No.2 Babatan, Kec. Wiyung, Kota Surabaya, Dari jumlah sebesar Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) pinjaman yang diikatkan oleh Tergugat ;

b. Bunga pinjaman sebesar 17 % atau sama dengan Rp. 85.000.000,00 (delapan puluh lima Juta Rupiah) , dari Jumlah pinjaman Rp. 500.000.000,00 (limaratus Juta rupiah) yang diikatkan oleh Tergugat;

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



c. Biaya administrasi sebesar 6 % atau sama dengan sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), dari Jumlah pinjaman Rp.500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), yang diikatkan oleh Tergugat;

d. Bunga Pinjaman 3 (Tiga) bulan sebesar 17 % atau sama dengan Rp. 85.000.000,00 (delapan puluh lima Juta Rupiah dan biaya Administrasi sebesar 6 % atau sama dengan sebesar Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), telah dipotong dan / atau dibayarkan di depan pada saat realisasi pencairan dana pinjaman;

6. Bahwa, Tergugat dalam proses pelaksanaan perikatan, sebelumnya tidak membicarakan perihal jual beli tanah dan bangunan aquo kepada Penggugat, dan tidak ada maksud dan tujuan perikatan selain dari akat Hutang piutang, dan sebelum penandatanganan perikatan dihadapan **Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn.** (Turut Tergugat I), antara Penggugat dan Tergugat tidak dibacakan dan juga tidak dijelaskan muatan perikatannya, serta Penggugat tidak diminta untuk membacanya, selepas proses penandatanganan perikatan, Penggugat juga tidak diberikan Salinan perikatannya, yang selanjutnya diketahui adalah Akta No. 01, *tentang Ikatan Jual Beli dan Kuasa*, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 *tentang Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa*, Tertanggal 21 Januari 2017;

7. Bahwa, sekitar awal bulan Maret 2017, dan bulan Mei 2017, Karena Penggugat belum bisa mengembalikan Uang pinjaman dari Tergugat, maka Penggugat berusaha menyampaikan kepada Tergugat dengan datang ke Kantor Tergugat, di **HELIOS PROPERTY SOLUTION beralamat**, Ruko GWALK W2 – 33 Citraland, Lontar, Kec. Sambikerep, Kota Surabaya, dan bertemu Pegawai Tergugat yang bernama Wedy, untuk meminta waktu dan / atau Tempo dalam mengembalikan uang pinjaman yang diperjanjikan Penggugat dengan Tergugat;

8. Bahwa, sekitar bulan maret 2018, melalui pegawai Tergugat atas perintahnya, datang ke Rumah Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa, beralamat Jalan Raya Bungah - Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan, Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik, datang dengan rombongan memakai 3 (tiga) unit mobil beserta 2 (dua) Anggota polsek Bungah, untuk memberitahukan bahwa obyek Tanah dan Bangunan milik Penggugat sudah beralih kepemilikanya kepada Tergugat, dan lewat Pegawai Tergugat memerintahkan untuk mengosongkan obyek Tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan dengan Kompensasi **dan / atau** gantirugi Rp.40.000.000,00 (empat puluh Juta rupiah) dengan alasan untuk mengganti Rumah baru bagi Penggugat;

9. Bahwa, pada hari yang sama sekitar bulan Maret 2018, Penggugat mendatangi Kantor Desa untuk meminta bantuan kepada Kepala Desa Mojopuro Wetan agar perkara yang dihadapi Penggugat bisa terselesaikan atau paling tidak ada jalan keluarnya, namun Kepala Desa hanya bisa **memberikan foto copy dokumen Mutasi pemindahan Hak Milik atas Tanah dan bangunan yang sekarang menjadi obyek sengketa, antara Penggugat dan Tergugat, berupa Foto copy Sertifikat , foto copy IKATAN JUAL BELI (IJB) dan Pernyataan pengosongan rumah dan Kuasa, foto copy AKTA JUAL BELI (AJB);**

10. Bahwa, sekitar bulan Juni 2018, 4 (empat) orang yang mengaku pegawai Tergugat atas Perintah Tergugat, datang ke Rumah Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa di Jalan Raya Bungah - Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan, Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik, bersama Ketua RT.01 RW. 01 (Musyafak), untuk menagih uang pinjaman kepada Penggugat dan menanyakan kapan penggugat bisa mengembalikan uang pinjaman Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) beserta bunga sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) atau sama dengan jumlah Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat;

11. Bahwa, sekitar bulan September 2018, Tergugat melalui orang suruannya, yang mengaku bernama ko Alek dan Lisa , memfasilitasi atau menawarkan kepada Penggugat untuk menyelesaikan Hutangnya kepada Tergugat dengan penawaran Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah, dan meminta untuk dibayar Rp.125.000.000,00 (seratus duapuluh lima juta rupiah) di awal dan kekurangan dibayar selanjutnya , karena Penggugat masih beritikad untuk menyelesaikan hutang piutang dengan Tergugat, maka dijawab oleh Penggugat akan diusahakan secepatnya walaupun penggugat belum menyepakati, karena jumlah pokok pinjaman dan bunga masih terlalu tinggi bagi penggugat;

12. Bahwa, Perbuatan Tergugat untuk berkeinginan menguasai atas tanah dan bangunan , yang berupa sebidang Tanah dan bangunan yang berdiri diatas berdasarkan Sertifikat No. 27/ Desa Mojopuro Wetan, dan juga dengan dibuatnya *perikatan No. 01, tentang Ikatan Jual Beli dan Kuasa, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa, Tertanggal 21 Januari 2017* dihadapan

Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



*Turut Tergugat I, Akta Lanjutannya yaitu Akta No. 863/2017 tentang Akta JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017, oleh Turut Tergugat II, dalam hal pembuatan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, **tidak pernah diketahui maksud dan tujuannya sama sekali Oleh Penggugat;***

13. Bahwa, Penggugat tidak berniat untuk menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan a quo, Hak milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan kepada Tergugat, mengingat Tanah dan bangunan adalah Harta bersama Penggugat dan **WAHYU MARIA DIVISSIAN (Istri Penggugat)**, dan lagi pula di tambah tanah dan bangunan a quo harganya kira – kira Rp. 1.918.000.000,00 (Satu milyar Sembilan ratus delapan belas juta rupiah, berdasarkan alasan alasan tersebut adalah tidak logis Penggugat menjual tanah dan bangunan seharga Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) **dengan merujuk Hutang pokok, bunga dan administrasi kepada** Tergugat;

14. Bahwa, karena alasan dan fakta sebagaimana uraian diatas, Mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, menetapkan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan Hutang Piutang, berdasarkan kesepakatan tanggal 21 Januari 2017, dimana pinjaman **beserta bunga dan Administrasi** sebesar Rp.500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), sebagai hutang, sehingga hutang berikut bunga dan administasi yang harus dikembalikan sebesar Rp.500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), dengan agunan sertifikat No.27/ Desa Mojopuro Wetan ;

15. Bahwa, **merujuk muatan Akta No. 01 tentang IKATAN JUAL BELI DAN KUASA Tertanggal 21 Januari 2017 yang dibuat Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn., Turut Tergugat I, dalam pasal 3 (tiga) yang dinyatakan bahwa Penggugat menerima pembayaran jual beli Tanah dan bangunan sebesar Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta Rupiah) dibayar lunas dari Tergugat,** dan muatan Akta 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017 yang dibuat **Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn., Turut Tergugat I, dalam pasal 2, halaman 3 (tiga) yang dinyatakan bahwa Penggugat menerima uang Kompensasi pengosongan Tanah dan Bangunan hak milik No. 27 Desa Mojopuro Wetan sebesar Rp.200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) dengan genap dan benar dari Tergugat, adalah tidak benar dan / atau** inkonsistensi;

16. Bahwa, merujuk muatan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat **Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn.**, Turut Tergugat I, dalam halaman 4 poin 2, yang dinyatakan bahwa Akta ini dibacakan kepada para pihak penghadap, para saksi dan saya **Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn.**, Turut Tergugat I, dalam proses penandatanganan para pihak yang termaktup dalam Akta, adalah tidak benar **dan / atau** inkonsistensi;

17. Bahwa, berdasarkan uraian dan fakta terdapat bukti yang tidak terbantahkan secara yuridis adalah kesepakatan Hutang Piutang **sejak tanggal** 21 Januari 2017 **sampai** tanggal, 21 Maret 2017 dan atau jatuh tempo pengembalian pembayaran pinjaman tanggal, 21 Maret 2017, dengan agunan berupa sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan, dan Hutang piutang berubah menjadi jual beli yang termuat dalam Akta **Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn.** (Turut Tergugat I), No. 01, tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, *Akta lanjutan No. 863/2017 tentang Akta JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017, oleh Turut Tergugat II, dalam hal perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;*

18. Bahwa, Oleh karena Akta No. 01, tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017 dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Lanjutannya pada Turut Tergugat II yaitu Akta No. 863/2017 tentang AKTA JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017, **adalah** perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, adalah cacat Hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum, maka balik nama Sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan, seluas 599 m2 atas nama SUTAJI (Penggugat) menjadi atas nama **ANGELINA** (Tergugat) yang dilakukan Oleh Turut Tergugat III, **adalah tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat;**

19. Bahwa, akibat ketidak hati - hatian Turut Tergugat III dalam melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan, seluas 599 m2 atas nama **SUTAJI** (Penggugat) menjadi atas nama **ANGELINA** (Tergugat), maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga Turut Tergugat III bertanggung Jawab mengembalikan Hak nama atas sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan, seluas 599 m2 atas nama; **ANGELINA** (Tergugat) menjadi atas nama; **SUTAJI** (Penggugat);

20. Bahwa, merujuk isi muatan akta No. 01 Ikatan jual beli pada intinya menyatakan, Penggugat mengalihkan hak melalui jual beli atas tanah dan

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan a quo kepada Tergugat saat penandatanganan terjadi tanggal 21 Januari 2017, formulasi peralihan hak sebagaimana ditulis akta No. 1 (satu) manakala dimaknai sebagai jual beli adalah tidak sesuai dan bertentangan (tegen gesteld) dengan kaidah jual beli tanah yang diatur hukum tanah nasional berlandaskan hukum adat, yang prinsip dasar jual beli berlangsung sekaligus bersifat Terang / Riil dan tunai, hal ini di tegaskan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan M.A . No. 271/K/Sip/1956, dan putusan M.A No. 840/K/Sip/1971, sifat Terang / Riil artinya jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dengan dibuatkan akta jual beli yang ditandatangani penjual dan pembeli , Tunai artinya harga jual belinya dan penyerahan obyek langsung atau serentak dilaksanakan pada waktu bersamaan (lunas/ kontan)

21. Bahwa, muatan isi Akta No. 01 tertanggal 21 januari 2017, dalam pasal pasal ingkonsistensi dengan Akta lanjutan No. 363/2017 tertanggal, 8 Desember 2017, dalam formulasi hubungan antara Akta, yang berakibat tumpang tindih dalam maksud hubungan antara Penggugat dan Tergugat, sehingga sangat mudah sekali terlihat adanya kesengajaan dalam melakukan kejahatan terhadap Penggugat;

22. Bahwa, pasal 39 huruf d) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan penjelasannya, melarang kuasa Mutlak yang tidak dapat di Tarik kembali, adapun isi pasal 39 huruf d) berbunyi “ PPAT menolak membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa Mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak” sedangkan penjelasan pasal 39 huruf d) menjabarkan, yang dimaksud pasal 39 huruf d) dengan surat kuasa Mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, dalam Akta No.363/2017 tentang Akta JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017 maka berkaitan dengan ketentuan pasal 1 halaman 4 perbuatan hukum pemindahan hak atas dasar kuasa mutlak, adalah batal demi hukum;

23. Bahwa menjadi jelas dan terang yakni dalam **Akta No. 01, tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017 dihadapan Turut Tergugat I, dalam hal** pengalihan hak milik berupa bidang tanah dan bangunan a quo telah melanggar pasal 39 PP No.24 tahun 1997, dan malah lebih jauh lagi pasal 39 PP No.24 tahun 1997 memerintahkan untuk menolak membuat akta jika

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

24. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon majlis Hakim menyatakan **Akta No. 01, tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017 dihadapan Turut Tergugat I, dalam hal pengalihan hak milik**, adalah cacat Hukum, sehingga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;

- Jual beli dalam **akta No. 01, tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017** bertentangan dengan Kaidah Jual beli menurut hukum Tanah nasional;

Putusan Mahkamah Agung No. 3597/K/Pdt/1985, dan Putusan Mahkamah Agung No. 381 pk/Pdt/1986 membatalkan Jual beli tidak memenuhi asas Terang/Riil dan Tunai;

25. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat Jual beli tanah menurut hukum tanah nasional yang berpatokan pada hukum tanah adat (Vide. Putusan MA. No. 271/K/Sip/1956, dan putusan MA. No. 840/K/Sip/1971, dan mencermati jual beli versi akta No. 1 tertanggal 21 Januari 2017, yaitu jual beli dengan penyerahan kemudian, seolah olah telah ada jual beli obyek sengketa, tetapi jual beli yang terjadi tersebut tidak memenuhi syarat Terang/Riil dan Tunai, sebagaimana diisyaratkan hukum tanah Nasional, melainkan jual beli menurut kitab UU Hukum Perdata, sebagaimana tertera dalam pasal 1519 KUHPerdata dan seterusnya;

26. Bahwa Jual beli tanah yang tidak memenuhi kaidah jual beli tanah menurut hukum tanah adat telah dibatalkan melalui dua putusan Mahkamah Agung yaitu putusan, MA. No.3597 K/ pdt/1985,dan putusan MA.No. 381/pk/Pdt/1985;

- Putusan MA.No. .3597 K/ pdt/1985, “ Jual beli dengan hak membeli kembali” merupakan bentuk perjanjian menurut pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah rumah menurut UU Pokok pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, maka perjanjian Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum;

27. Bahwa **pelanggaran** pengikatan jual beli dalam akta No . 01 tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA,

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 21 Januari 2017 yang di buat **Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn** (Turut Tergugat I), **dengan tidak dijelaskan, tidak dibacakan, tidak diberikan Salinan Akta**, telah menyalahi produk hukum sebagaimana isi **pasal 44, pasal 54 UU NO. 2 Tahun 2014 Tentang perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris** ;

Vide :

- **Pasal 44 ayat (4), pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dan ayat (3) serta dalam pasal 43 ayat (3) dinyatakan secara tegas pada akhir Akta;**

- **Pasal 44 ayat (5), pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris;**

- **Pasal 54 ayat (1), Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, Ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang undangan;**

- **Pasal 54 ayat (2), Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa :**

- a. **Peringatan Tertulis;**
- b. **Pemberhentian sementara;**
- c. **Pemberhentian dengan hormat; atau**
- d. **Pemberhentian dengan tidak hormat;**

28. Bahwa, dalam waktu kira-kira Satu Tahun setelah terjadinya perikatan No. 01, tentang IKATAN JUAL BELI dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang PERNYATAAN PENGOSONGAN RUMAH dan KUASA, Tertanggal 21 Januari 2017 dihadapan Turut Tergugat I, maka dibuatlah oleh Tergugat Akta Lanjutannya pada Turut Tergugat II yaitu Akta No. 863/2017 tentang Akta JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017, dan perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, ***tidak diketahui sama sekali Oleh Penggugat;***

29. Bahwa, tindakan yang dilakukan oleh Tergugat dengan mengkompensasikan pinjaman Hutang Penggugat dengan melakukan jual

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



beli atas Tanah dan bangunan Hak milik a quo , Sertifikat No. 27/ Desa Mojopuro Wetan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal, 02 Oktober 2007, Nomor: 6/12.03/2007 seluas 599 m2 dengan Nomor identitas bidang Tanah (NIB) : 12.09.12.03.00027 dan surat pemberian pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) Nomor Obyek pajak (NOP) : 35.25.120.003.005-0113.0 yang terletak di Jalan Raya Bungah Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan, Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur, adalah merugikan Penggugat, sehingga perbuatan tersebut dapat dikategorikan suatu perbuatan melanggar Hukum (**Onrechmatige daad**) ;

30. Bahwa, akibat Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat **dengan terlaksananya proses dan / atau produk** Akta No. 1, Akta No. 2 Tertanggal 21 Januari 2017, oleh Turut Tergugat I , dan Akta No. 863/2017 tentang Akta JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017, Oleh Turut Tergugat II, maka adalah wajar apabila tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi **in-materiil** kepada Penggugat;

In-Materiil

Bahwa, akibat adanya perkara ini Penggugat sangat tertekan baik tertekan Psikologi, pikiran , dampak sosial di tengah masyarakat tempat domisili Penggugat, dan sangat mengganggu pekerjaan sehari hari Penggugat, maka tidak berlebihan bahwa Penggugat meminta ganti rugi in-Materiil sebesar Rp.300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah);

31. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan (Verzet), Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar bij Voorrad);

Berdasarkan alasan alasan dan uraian – uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenaan untuk memanggil para pihak, memeriksa dan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Ikatan hutang piutang sebesar Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) ;
3. Menyatakan kepada Penggugat , untuk mengembalikan pinjaman Hutang **sebesar Rp. 500. 000.000.00 (lima Ratus Juta Rupiah), terhitung pokok pinjaman dan beban bunga dan biaya administrasi;**
4. Menyatakan tergugat telah melakukan **Pelanggaran** dalam proses perikatan Akta No.01 tentang ikatan Jual beli dan Kuasa, Akta No. 02



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa , Tertanggal 21 Januari 2017, Akta No. 863/2017 tentang AKTA JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017;

5. Menyatakan bahwa Akta Ikatan Jual beli No. 01, tentang Ikatan jual beli dan Kuasa , Tertanggal 21 Januari 2017, dan Akta No. 02 tentang Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa, Tertanggal 21 Januari 2017 dihadapan Turut Tergugat I, adalah cacat Hukum, tidak sah , dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;

6. Menyatakan bahwa Akta Jual beli No. 863/2017 tentang Akta JUAL BELI, tertanggal 08 Desember 2017, dihadapan Turut Tergugat II, adalah cacat Hukum, tidak sah , dan tidak mempunyai kekuatan Hukum;

7. Menyatakan Balik nama Sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan , seluas 599 m2 atas nama **SUTAJI** (Penggugat) menjadi atas nama **ANGELINA** (Tergugat), yang dilakukan Turut Tergugat III, adalah tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat;

8. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah, atas Tanah dan Bangunan a quo Sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan , seluas 599 m2 atas nama **SUTAJI** (Penggugat);

9. Menghukum Kepada Tergugat untuk membayar uang ganti rugi in-materiil sebesar Rp.300.000.000.00 (Tigaratus juta rupiah);

10. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk mengembalikan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 27/ Desa Mojopuro Wetan, seluas 599 m2 atas nama **ANGELINA** (Tergugat) menjadi atas nama **SUTAJI** (Penggugat);

11. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum perlawanan (Verzet), banding maupun kasasi (*Uit Voerbaar bij Voorraad*);

12. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau ;

Bilamana Ketua Pengadilan Negeri Gresik Cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut dan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai Wakilnya;

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk

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 termutat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Putu Mahendra, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Oktober 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan namun dalam persidangan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan adanya perbaikan terhadap surat gugatan, sebagaimana perbaikan gugatan tertanggal 31 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa atas perubahan atau perbaikan gugatan tersebut selanjutnya terlampir dan termuat di berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat membantah dan menyangkal secara tegas kebenaran dan keabsahan dalil-dalil gugatan Penggugat , kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas dan tegas diakui dan dinyatakan sebagai hal yang benar;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan ini Penggugat tersebut maka Tergugat berpegang teguh pada ketentuan pasal 163 HIR, sehingga merupakan kewajiban hukum dari Penggugat untuk membuktikan kebenaran tentang dalil gugatannya , berdasarkan hukum acara, siapa yang mendalilkan sesuatu maka haruslah dapatlah membuktikannya ;
3. Bahwa Penggugat telah merevisi (perubahan/perbaikan) Gugatannya pada tanggal 31 Oktober 2019, yang mana revisi dimaksud sudah merubah isi Petitum secara pokok dari Petitum sebelumnya, sebagaimana dalam petitum no.3 yaitu : **yang semula**, menyatakan kepada Penggugat, untuk mengembalikan pinjaman hutang sebesar **Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah)**, **kemudian dirubah menjadi** yaitu : menyatakan kepada Penggugat untuk mengembalikan pinjaman hutang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terhitung pokok pinjaman dan beban bunga dan biaya administrasi. Kemudian pada perubahan petitum no.4 yaitu : semula, menyatakan tergugat telah melakukan tipu muslihat dalam proses perikatan Akta No.01 tentang ikatan jual-beli dan Kuasa



tertanggal 21 Januari 2017, Akta No.863/2017 tentang Akta Jual-Beli tertanggal 08 Desember 2017, kemudian dirubah menjadi yaitu : menyatakan tergugat telah melakukan pelanggaran dalam proses perikatan Akta No.01 tentang ikatan jual-beli dan Kuasa tertanggal 21 Januari 2017, Akta No.863/2017 tentang Akta Jual-Beli tertanggal 08 Desember 2017. Bahwa perubahan petitum dimaksud diatas jelas merugikan terhadap Tergugat, dan hal tersebut menurut R.J Subekti bahwa perubahan dan penambahan gugat diperkenankan asalkan kepentingan kedua pihak jangan sampai dirugikan dengan adanya perubahan dan penambahan gugatan tersebut, Demikian juga bilamana telah melakukan perbaikan gugatan yaitu mengenai Petitum/Tuntutan pokok dalam gugatan, hal demikian tidaklah diperkenankan dalam hal Tuntutan gugatan/Petitum kecuali mengenai perubahan posita gugatan, sebagaimana dalam Putusan 209/K/sip/1970 tanggal 6 Maret 1971 Mahkamah Agung tentang perubahan tuntutan sepanjang tidak bertentangan dengan asas-sas hukum acara perdata yang tidak mengubah, menyimpang dalam kejadian materil, dan ternyata Para Penggugat sudah merubah tuntutan/petitum mengenai kejadian materil sehingga gugatan yang demikian haruslah tidak diterima ataupun ditolak;

4. Bahwa terhadap posita no.4,no.5,dan no.6 tidaklah benar bahwa antara Tergugat dan Penggugat telah terjadi hubungan Pinjam Meminjam dan bunganya yaitu sebesar : Rp.500.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan ketentuan bunga pinjaman 17 % selama 3 bulan dana tau uang Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) , administrasi 6 % dan sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo pengembalian selama 3 (tiga) bulan terhitung dari pelaksanaan proses perikatan;

5. Bahwa yang sebenarnya telah terjadi hubungan hukum Ikatan Jual-Beli dan Kuasa No.1 di hadapan Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H.MKn tanggal 21-01-2017 yaitu : SUTAJI (Penggugat) yang dalam hal ini didampingi oleh istrinya Ny.Wahyu Maria Devissian yang disebut sebagai Pihak Penjual/Pertama dan ANGELINA (Tergugat) sebagai Pihak Pembeli/Pihak Kedua yang mana didalam Akta dimaksud telah terjadi Jual-Beli atas sertifikat hak milik nomor : 27 Desa Mojopuro Wetan seluas 599 m2 Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 2-10-2007 Nomor : 6/12.03/2007 dengan Nomor Induk Bidang Tanah : 12.09.12.03.00027 dan SPPT PBB : 35.25.120.003.005-0113., dan telah ditanda-tangani oleh para pihak yang mana persil tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal di jalan raya bungah dukun Rt.001, Rw.01 dan adapun Sertifikat Hak milik dimaksud dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik;

Yang kemudian dibuat Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa nomor : 2 tanggal 21-01-2017 oleh Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H.MKn. yang mana sebagai Pihak Pertama (Penggugat) yaitu SUTAJI bersama istrinya Wahyu Maria Devissian dan sebagai Pihak Kedua (Tergugat) yaitu ANGELINA. Yang di dalam pasal 1 disebutkan Pihak pertama berjanji akan mengosongkan persil dimaksud guna kepentingan Pihak Kedua paling lambat tanggal 14-03-2017 dan apabila sampai dengan tanggal 21-03-2017 maka pihak Pertama memberi kuasa penuh pada Pihak Kedua melakukan segala tindakan sebagaimana dalam pasal 1 (huruf a sampai dengan huruf d) dimaksud. di dalam pasal 2, Pihak Kedua telah menyerahkan uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada Pihak Pertama sebagai kompensasi pengosongan dimaksud dan sudah di terima oleh Pihak Kesatu;

Yang kemudian berdasarkan Akte kuasa no.1 dimaksud, dilakukan pembuatan Akta Jual-Beli nomor : 863/2017 tanggal 8- 12-2017 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) AGIL SUWARTO,S.T,S.H.MKn daerah wilayah Kabupaten Gresik;

Atas dasar Akta Jual-Beli tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik melakukan proses pendaftaran sertifikasi atas obyek tanah dan bangunan yang akhirnya terbit sertifikat hak milik no.27 atas nama Angelina;

6. Bahwa dengan demikian telah terjadi peralihan hak yang mana Tergugat sekarang menjadi pemilik sah atas obyek di desa Mojopurowetan, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik atas sertifikat hak milik no 27, adapun Jual-Beli dimaksud disepakati dan disetujui bersama para pihak yaitu sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang mana sudah diterima oleh pihak Penjual/Pertama (Penggugat) dan dianggap sudah lunas sebagai kesepakatan bersama dengan para pihak;

Bahwa disamping itu pula Penggugat menyatakan dalam surat Pernyataan yang dibuat untuk tergugat dalam jual beli persil yang diman Penggugat tidak akan menuntut dikemudian hari Tergugat baik secara Perdata maupun Pidana;

Adapun Pihak Kedua telah membayar pada Pihak Kesatu tersebut yaitu dengan cara tunai dan berupa transfer antar bank.

7. Bahwa dengan telah ditanda-tanganinya Akte dimaksud dengan dihadapan dan di bacakan Notaris Stephen Mario Sugiarto,S.H.M.Kn oleh para Pihak Penjual dan para Pihak Pembeli yang mana hal tersebut sudah

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



memenuhi **Pasal 1320 KUHperdata** untuk syarat sah nya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang ;

Dengan demikian Akte Ikatan Jual-Beli dan Akte Kuasa No.1 di hadapan Notaris Stephen Mario Sugiarto,S.H.,M.Kn yang di tanda-tangani oleh Pihak Kesatu (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) dan Akte Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa No.2 tertanggal 21-01-2017 yang pembuatannya dengan waktu dan tempat yang sama adalah bentuk sebagai Undang-undang yang mana para pihak harus tunduk dalam aturan – aturan dimaksud dan bilamana para pihak sudah menandatangani maka dianggap para pihak sudah menyetujui dan mengerti isi dari pada perjanjian dimaksud;

8. Bahwa atas dasar bentuk peralihan hak berdasarkan akte yang sah tersebut dimaksud diatas, dalam hal ini Penggugat dianggap mengingkari sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian dimaksud dan yang dipertanyakan kenapa baru sekarang Penggugat mengingkari jual-beli tersebut dan apakah dikarenakan adanya factor pemeriksaan dari pihak yang aparat yang berwenang yang saat ini tengah di proses atas laporan dari Tergugat karena adanya kerugian yang dialami oleh Tergugat yang mana sudah membeli akan tetapi pihak Penggugat mengingkari / tidak mengakui kalau obyek dimaksud sudah dibeli oleh Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dimaksud, dengan demikian patutlah gugatan ini untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya untuk tidak diterima;

9. Bahwa pada posita no.8, no.9, hal dimaksud sebagai bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat dan menjalankan apa yang tertuang dan di sepakati para pihak terutama pada pihak Penggugat yang mana sudah diatur dalam perjanjian Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa akte no.2 tanggal 21-01-2017 yang dalam pasal I disebutkan paling lambat tanggal 14-03-2017 dan sampai tanggal 21-03-2017 pihak pertama belum juga mengosongkan Persil/obyek dimaksu;

10. Bahwa pada posita no.10,dan no.11 tidak benar ada hubungan hutang piutang dan hal tersebut sudah dijawab pada jawaban nomor 4 oleh Tergugat;



11. Bahwa pada posita no.12, no.13, hal demikian sama dengan jawaban Tergugat yang sudah diuraikan pada jawaban no.5,6 dan 7 sehingga dalam ini nantinya akan ada pengulangan jawaban Tergugat;

12. Bahwa pada posita no.14, no.15, no.16 dan no.17 sudah Tergugat uraikan pada jawaban no.5,no.6 dan no.7 sehingga tidak perlu kami sampaikan lagi;

13. Bahwa pada posita no.18, mengenai pembuatan akte yang dilakukan turut Tergugat II (PPAT) hal demikian berdasarkan pasal 37 ayat (I) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan selanjutnya dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Pejabat pembuat Akte Tanah (PP 37/1998) sehingga dalam hal ini Tergugat II menjalankan tugasnya berdasarkan ketentuan peraturan dan prosedur yang berlaku, sehingga dalam hal ini tidak ada yang salah dan cacat hukum dalam pembuatan akte dimaksud.

kemudian mengenai Turut Tergugat I melakukan tugas berdasarkan ketentuan yang harus dijalankan oleh seorang Notaris sebagai Jabatannya yaitu pembuatan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Akta (PPJB) yang berkaitan dengan Jual-Beli dimaksud sebagaimana dalam Undang-undang No.2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris

dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimaksud adalah jual-beli dengan pembelian sudah lunas namun belum bisa dilakukan pembuatan akta jual beli nya di hadapan PPAT yang berwenang , karena masih ada proses yang belum selesai, yaitu : masih proses balik nama yang kemudian dalam hal ini Notaris membuat Akte Kuasa berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan, Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya , untuk atas namanya, menyelenggarakan urusan. Sehingga dalam hal ini Tergugat I telah menjalankan berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku, untuk itu adalah beralasan gugatan dimaksud sepatutnya di tolak atau setidaknya tidak diterima;

14. Bahwa pada posita no.19, Turut Tergugat III menjalankan tugas berdasarkan ketentuan yang Peraturan Pemerintah R.I Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bagian kedua, Pendaftaran Peralihan dan Pembebasan Hak, Paragraf I (Pemindahan Hak) yaitu pada pasal 37;

15. Bahwa pada posita no.20 dan no.21, Tergugat tidak perlu menanggapi karena sudah diuraikan pada jawaban no.13;

16. Bahwa pada posita no.22,no.23, dan 24, Akta Pengikatan Jual – Beli dimaksud sudah dalam keadaan lunas sehingga adalah hal yang wajar



bila dalam akte ikatan dimaksud juga disertakan Akta Kuasa, dikarenakan masih ada proses yang belum selesai dan masih menunggu adanya akta jual beli di PPAT yang berwenang dan biasanya bilamana pembayaran tersebut lunas maka biasa akan diikutkan Akta Kuasa untuk menjual dari Penjual kepada Pembeli. Jadi ketika semua syarat sudah terpenuhi tanpa perlu melibatkan kehadiran penjual karena sudah terwakili memberikan kuasa kepada Pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuat akta jual belinya untuk kemudian dibuatkan proses balik nama sertifikasi. Jadi pemikiran Penggugat mengenai Surat Kuasa Mutlak adalah tidaklah mendasar, hal mana hanya penafsiran dari Penggugat sendiri tanpa menelaah apa yang dimaksud dengan Surat Kuasa Mutlak dan Penggugat tergiring dalam tulisan pasal 39 huruf d, hal mana mengenai surat kuasa yang tidak biasa dicabut kembali. Hal demikian tidak bisa dikategorikan surat kuasa mutlak sebagaimana dalam Akte Perjanjian Pengikatan Jual-Beli terutama dalam Akta Pernyataan Pengosongan Rumah Dan Kuasa no.2 dimaksud dan sehingga tidaklah beralasan Pengugat mendalilkan adanya surat kuasa mutlak. Untuk patutlah untuk ditolak gugatan ini atau setidaknya ditolak;

17. Bahwa pada posita no.25 dan no.26, dalam hal ini tidak ada relevansi dengan pokok perkara ini untuk itu tidak perlu kami dan tidak menjelaskan secara spesifik perkara dimaksud;

18. Bahwa pada posita no.27, tidak benar dalam pembuatan akta dimaksud tidak di bacakan maupun pihak Penggugat tidak tahu maksud tujuan ke Notaris, dikarenakan yang Pihak dimaksud dalam keadaan mengerti apa yang nantinya akan dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris, demikian nanti agar Penggugat untuk mendalilkan di sertai dengan alasan bukti yang akan disampaikan pada sesi acara pembuktian;

19. Bahwa posita no.28, kami anggap merupakan pengulangan posita gugatan Penggugat untuk itu Tergugat tidak perlu menanggapi karena sudah di jelaskan pada jawaban Tergugat tersebut diatas;

20. Bahwa pada posita no.29, sebagaimana pada jawaban Tergugat sudah kami sampaikan pada jawaban no.4,no.5,no.6 dan no.7 sehingga tidak perlu Tergugat jelaskan lagi, yang mana Penggugat tidak bisa memnjelaskan kategori perbuatan melanggar hukum dari Tergugat, untuk patutlah gugatan dimaksud untuk ditolak atau setidaknya tidak diterima;

21. Bahwa Tergugat pernah menyampaikan surat somasi/teguran tanggal 20 September 2017 dan tanggal pada 9 Oktober 2017 melalui



Kuasa Hukumnya Tergugat pada Penggugat namun oleh Penggugat tidak pernah menanggapi dengan demikian tidak ada itikad baik dari Penggugat;

22. Bahwa pada posita no.30, Penggugat mendalilkan telah dirugikan oleh Tergugat secara materil sebagaimana posita dimaksud, hal demikian Penggugat tidak bisa menjelaskan secara terperinci kerugian materil tersebut yang mana Para Penggugat mendasarkan pada nilai pasaran rumah yang sekarang. Dengan demikian kerugian materil dimaksud haruslah dinyatakan di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, demikian juga pada posita 30 mengenai kerugian imateril sebagaimana posita dimaksud haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima(niet ontvankelijk verklaard);

23. Bahwa dengan demikian tidaklah beralasan Penggugat mengajukan gugatan mengalami kerugian sedangkan para penggugat tidak bisa membuktikan kerugian secara riil sedangkan unsur sebab alasan batalnya suatu Perjanjian perkara aquo dimaksud tidak dijelaskan sebagaimana syarat batalnya suatu Perjanjian ;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Tergugat dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonpensi akan mengajukan balasan gugatan terhadap Penggugat Kompensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonpensi;

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat dalam Kompensi mohon apa yang telah disampaikan dalam jawaban diatas dianggap merupakan satu kesatuan dalam bagian Rekonpensi dan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Kompensi /Tergugat dalam Rekonpensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi;

3. Bahwa yang telah terjadi hubungan hukum Ikatan Jual-Beli dan Kuasa No.1 di hadapan Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H.,M.Kn tanggal 21-01-2017 yaitu : SUTAJI (Penggugat) yang dalam hal ini didampingi oleh istrinya Ny.Wahyu Maria Devissian yang disebut sebagai Pihak Penjual/Pertama dan ANGELINA (Tergugat) sebagai Pihak Pembeli/Pihak Kedua yang mana didalam Akta dimaksud telah terjadi Jual-Beli atas sertifikat hak milik nomor : 27 Desa MojopuroWetan seluas 599 m2 Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 2-10-2007 Nomor : 6/12.03/2007 dengan Nomor Induk Bidang Tanah : 12.09.12.03.00027 dan SPPT PBB : 35.25.120.003.005-0113.,dan telah ditanda-tangani oleh para pihak yang mana persil tersebut dikenal di



jalan raya bungah dukun Rt.001, Rw.01 dan adapun Sertifikat Hak milik dimaksud dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik.

Yang kemudian dibuat Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa nomor : 2 tanggal 21-01-2017 oleh Notaris STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H.MKn yang mana sebagai Pihak Pertama (Penggugat) yaitu SUTAJI bersama istrinya Wahyu Maria Devissian dan sebagai Pihak Kedua (Tergugat) yaitu ANGELINA. Yang di dalam pasal 1 disebutkan Pihak pertama berjanji akan mengosongkan persil dimaksud guna kepentingan Pihak Kedua paling lambat tanggal 14-03-2017 dan apabila sampai dengan tanggal 21-03-2017 maka pihak Pertama memberi kuasa penuh pada Pihak Kedua melakukan segala tindakan sebagaimana dalam pasal 1 (huruf a sampai dengan huruf d) dimaksud. Di Dalam pasal 2, Pihak Kedua telah menyerahkan uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada Pihak Pertama sebagai kompensasi pengosongan dimaksud dan sudah di terima oleh Pihak Kesatu.

Yang kemudian berdasarkan Akte kuasa no.1 dimaksud, dilakukan pembuatan Akta Jual-Beli nomor : 863/2017 tanggal 8- 12-2017 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) AGIL SUWARTO,S.T,S.H.MKn daerah wilayah Kabupaten Gresik.

Atas dasar Akta Jual-Beli tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik melakukan proses pendaftaran sertifikasi atas obyek tanah dan bangunan yang akhirnya terbit sertifikat hak milik no.27 atas nama Angelina.

4. Bahwa setelah dilakukannya Ikatan jual-beli tersebut Tergugat Rekonpensi belum juga pindah dari obyek tanah/rumah dimaksud sehingga sampai Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, hal mana berdasarkan Akte Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa no.02 yang dibuat Notaris Stephen Mario Sugiarto,S.H.MKn tanggal 21-01-2017 yang tertuang pada pasal I yaitu ; pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri akan mengosongkan dan menyerahkan persil tersebut dalam keadaan kosong dan tidak disewakan pada pihak manapun juga untuk kepentingan Pihak Kedua paling lambat tanggal 14-03-2017, apabila sampai dengan tanggal 21-03-2017 Pihak Pertama belum juga mengosongkan Persil tersebut maka Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa pada Pihak Kedua.....dst;

5. Bahwa kemudian Tergugat menyampaikan surat somasi/teguran melalui Pengacaranya yaitu pada tanggal 20 September 2018 dan pada tanggal 9 Oktober 2018, yang mana Pihak Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mengabaikan surat somasi tersebut;

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



6. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan ingkar-janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dari kesepakatan dan pernyataan yang dibuat oleh para Pihak yaitu Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi;

7. Bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tersebut diatas sehingga telah mengakibatkan kerugian dari Penggugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi yaitu :

- **Kerugian Materiil :**

Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sudah mengeluarkan uang untuk pembayaran dan pelunasan rumah maupun kompensasi pengosongan rumah di jalan Raya Bungah Dukun, Gresik dengan harga.sejumlah :**Rp.700.000.000** (tujuh ratus juta rupiah)

- **Kerugian immateriil :**

Akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut mengakibatkan terganggunya pikiran mental dan psikologis Penggugat II Rekonpensi mengakibatkan berpengaruh pada pekerjaan yang lain menjadi terganggu sehingga dalam hal ini selayaknya menuntut kerugian sejumlah **.Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)**

Maka berdasarkan apa yang teruraikan di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat , memutuskan :

DALAM KONPENSI :

Mengenai Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;
2. Menyatakan sah secara hukum bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan ingkar-janji (wanprestasi) ;
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa di hadapan Notaris Stephen Mario Sugiarto, S.H.M.Kn., Nomor I tanggal 21-01-2017 adalah sah dan mempunyai hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah pemilik sah dengan atas nama Angelina terhadap tanah /

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



bangunan SHM No.27 Desa Mojopurowetan, NIB : 12.09.12.03.00027,
Surat ukur tanggal 02-10-2007 No.5/12.03/2007, luas 599 m²;

6. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No.27/Desa Mojopurowetan seluas 599m² atas nama Angelina yang dilakukan Turut Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat kompensi.

8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dan kepada siapapun juga untuk meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan Rumah/Bangunan yang terletak di jalan Raya Bungah Dukun RT.001 RW01 DesaMojopurowetan, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.27/Mojopurowetan atas nama Angelina dan apabila diperlukan dimintakan bantuan aparat instansi yang berwenang untuk penyerahan dan pengosongannya kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

9. Menyatakan tidak dapat diterima Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk menuntut uang ganti rugi in materiil sebesar Rp.300.000.000,- (tigaratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi;

10. Menyatakan tidak dapat diterima putusan ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding, maupun kasasi (uit Voerbaar bij Voorraad);

11. MenghukumTergugat Rekonvensi/Penggugat kompensi untuk membayar biaya perkara ini.

Apabila Majelis Hakim memiliki pendapat yang lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan Replik pada tanggal 14 November 2019 sedangkan Tergugat telah menyerahkan Duplik Pada tanggal 21 November 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah bermaterai cukup dan telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6, P-8, P-9,P-10, dan P-11 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagai berikut :

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 35251420006700001 yang dikeluarkan oleh Provinsi Jawa Timur Kabupaten Gresik atas nama Sutaji, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 3525146905730001 yang dikeluarkan oleh Provinsi Jawa Timur Kabupaten Gresik atas nama Wahyu Maria Divissian, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
- Fotokopi Kartu Keluarga No. 3525141511081939 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Gresik atas nama kepala keluarga Sutaji tertanggal 10 April 2010, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
- Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor 3881/05/II/94 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik tertanggal 8 Januari 1994, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

- Fotokopi Tanda Terima penyerahan berkas atas nama Sutaji dan Wahyu Maria Divissian dari Helios Property Solution tertanggal 18 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 27 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kabupaten Gresik atas nama Sutaji tertanggal 09 Oktober 2007, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
- Fotokopi Surat Keterangan Tafsir Harga Nomor: 590/01066/437.113.03/VIII/2017 yang dikeluarkan Kepala Desa Mojopurowetan Kecamatan Bungah 01 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
- Fotokopi Surat Keputusan Bupati Gresik Nomor: 503.03/412/403.64/2008 tanggal 05 September 2008, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
- Fotokopi Surat Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
- Fotokopi akta Jual Beli Nomor 863/2017 tertanggal 08 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 27 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kabupaten Gresik atas nama Angelina tertanggal 15 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
- Fotokopi Foto Rumah dan Pekarangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
- Fotokopi Surat Kuasa No.036/S-K/LSM-ILHAM Nusantara /IV/2018 tertanggal 26 April 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
- Fotokopi Surat Permohonan Nomor 016/perm/LSM-ILHAM Nusantara/IV/2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Kuasa Tergugat mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.1-1, T.1-3 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagai berikut :

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi Akte Ikatan Jual beli dan Kuasa No.1 tertanggal 21 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T-1.-1;
- Fotokopi Akte Jual Beli No.863/2017 tertanggal 08-12-2017, selanjutnya diberi tanda T-1.-2;
- Fotokopi Akte pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa No.2 tertanggal, selanjutnya diberi tanda T-1.3;
- Fotokopi SSPD Tahun 2019 Atas nama Angelina, selanjutnya diberi tanda T-1.4;

- Fotokopi Surat Pernyataan Jual beli Antara Sutaji dan Angelina tertanggal 21 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda T-1.5;
- Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 27 yang dikeluarkan Badan Pertanahan Kabupaten Gresik atas nama Angelina tertanggal 15 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-1.6;
- Fotokopi Surat Somasi I/ Teguran, tertanggal 2 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T-1.7;
- Fotokopi Slip Sembayaran pengiriman dokumen oleh PT.POS tertanggal 20 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T-1.8;
- Fotokopi Kwitansi Pembayaran Jual Beli Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti T-1.9;
- Fotokopi hasil *Printout* handphone, selanjutnya diberi tanda T-1.10;
- Fotokopi hasil *Printout* handphone, selanjutnya diberi tanda T-1.11;
- Fotokopi hasil *Printout* handphone, selanjutnya diberi tanda T-1.12;
- Fotokopi Surat Somasi II, tertanggal 9 Oktober 2018 selanjutnya diberi tanda bukti T-1.13;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat, juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Kosim Wardoyo. dan Saksi Charif Anam, yang masing-masing sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu menurut tata cara agamanya;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat selain mengajukan bukti-bukti surat, juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Alexandra Candra, dan Saksi Ronald Aprianto yang masing-masing sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu menurut tata cara agamanya.;

Menimbang, bahwa pada tanggal 07 November 2020 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, sebagaimana terlampir dan termuat di Berita Acara Persidangan;

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Menimbang, bahwa Penggugat telah menyerahkan kesimpulan pada tanggal 19 Februari 2020 sedangkan Tergugat telah menyerahkan kesimpulan pada tanggal 12 Februari 2020;

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

DALAM KONPENSI

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah hubungan hukum yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat adalah atas dasar utang piutang dengan agunan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatas berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 27 yang terletak di jalan raya Bungah Dukun Mojopuro Wetan RT.01 RW.01 Desa Mojopuro Wetan sebagaimana diuraikan dalam Surat ukur Tertanggal 02 Oktober 2007 sehingga peralihan hak atas tanah dalam perkara a quo terjadi bukan karena hutang piutang melainkan karena jual beli ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yaitu sebidang Tanah dan bangunan yang berdiri diatas berdasarkan Sertifikat No. 27/ Desa Mojopuro Wetan sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal, 02 Oktober 2007, Nomor: 6/12.03/2007 seluas 599 m2 dengan Nomor identitas bidang Tanah (NIB) : 12.09.12.03.00027 dan surat pemberian pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) Nomor Obyek pajak (NOP) : 35.25.120.003.005-0113.0 yang terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan, Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur, dengan batas – batas obyek Tanah dan bangunan sebagai berikut;
Sebelah Barat :Tanah Milik H.Kandeg
Sebelah Timur :Tanah Milik Matrokim;
Sebelah Utara :Tanah milik Sun'a;
Sebelah Selatan :Jalan PU Dukun – Bungah;
- Bahwa sampai saat perkara ini diajukan pihak Tergugat yang menguasai objek perkara A quo;

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan pada pokoknya merasa tidak tahu dan dirugikan oleh perbuatan Tergugat, berkenaan dengan isi dari Akte Ikatan Jual Beli No.1 tertanggal 21 Januari 2017 tersebut dipandang merugikan penggugat karena penggugat mengikatkan diri dengan tergugat berdasarkan atas hutang piutang, bukan untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m2 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 27 terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan, dan sekarang kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut beralih menjadi milik Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian jual-beli yang dituangkan dalam Akta Ikatan Jual beli No. 1 tanggal 21 Januari 2017 atas sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m2 sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 27 terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun, RT. 001 RW. 001 Desa Mojopuro Wetan senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian Akta Ikatan Jual beli No.1, dan akta pernyataan pengosongan rumah Nomor 2 tanggal 21 Januari 2017 dan tetap tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan Perkara a quo;

Menimbang, bahwa dari uraian pokok dalil gugatan dan dalil jawaban tersebut diatas, maka memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan maka hal-hal yang diakui dan terdapat persesuaian keterangan yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dapat dijadikan fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi, selanjutnya hal-hal yang menjadi pertentangan itulah yang menjadi inti pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah:

- apakah hubungan hukum antara penggugat dan tergugat yang mengikatkan diri secara bersama-sama tersebut adalah perjanjian hutang piutang atau perjanjian jual beli ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Charif Anam, 2. Kosim Wardoyo;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-13 dan Saksi-Saksi yaitu Alexandra Candra, dan Saksi Ronald Aprianto;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa sebelum Hakim mempertimbangkan tuntutan Penggugat sebagaimana petitum gugatannya akan dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 (satu) oleh karena berkaitan dengan pertimbangan terhadap keseluruhan petitum angka lainnya, maka akan dipertimbangkan setelah pertimbangan terhadap petitum angka lainnya;

Menimbang, bahwa dalam posita nomor 6 Penggugat menyatakan dalam proses pembuatan perikatan tergugat sebelumnya tidak membicarakan perihal jual beli tanah dan bangunan a quo kepada penggugat, tidak ada maksud dan sebelum penandatanganan perikatan dihadapan Notaris dan PPAT (Turut Tergugat I), antara penggugat dan tergugat tidak dibacakan dan atau dijelaskan muatan perikatannya, serta tidak penggugat diminta untuk membacanya;

Menimbang, bahwa dalam posita nomor 13 Penggugat menyatakan Penggugat tidak berniat untuk menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan a quo, Hak milik No. 27 Desa Mojopuro Wetan kepada Tergugat, mengingat Tanah dan bangunan adalah Harta bersama Penggugat dan **WAHYU MARIA DIVISSIAN (Istri Penggugat)**, dan lagi pula di tambah tanah dan bangunan a quo harganya kira – kira Rp. 1.918.000.000,00 (Satu milyar Sembilan ratus delapan belas juta rupiah), berdasarkan alasan tersebut adalah tidak logis Penggugat menjual tanah dan bangunan seharga Rp. 500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) **dengan merujuk Hutang pokok, bunga** dan administrasi **kepada** Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa akta Jual Beli Nomor 863/2017 tertanggal 08 Desember 2017 menunjukkan bahwa Penggugat selaku pihak pertama menjual objek jual beli berupa Sertifikat Hak Milik No. 27 atas sebidang tanah 599 m² terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan kepada Tergugat selaku Pihak Kedua sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P-10 berupa akta Jual Beli Nomor 863/2017 tertanggal 08 Desember 2017 adalah merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris sehingga merupakan alat bukti yang sempurna yang menunjukkan fakta bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat adalah jual beli obyek sengketa berupa sebidang tanah 599 m² terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan kepada Tergugat selaku Pihak Kedua sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 27 ;

Menimbang, bahwa saksi penggugat yang bernama Charif Anam menerangkan bahwa saksi melihat dua orang pegawai Tergugat mendatangi rumah penggugat dan Kantor Desa dan saksi mendengar dari istri penggugat bahwa orang tersebut hendak menagih hutang kepada penggugat ;

Menimbang, bahwa saksi penggugat yang bernama Kosim Wardoyo menerangkan bahwa harga tanah di lokasi obyek sengketa saat ini sudah mencapai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan saksi mendengar dari informasi masyarakat Mojopuro Wetan bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah pinjam meminjam;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi Penggugat Charif Anam dan Kosim Wardoyo yang menerangkan bahwa hubungan antara penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang hanya bersifat mendengar saja tidak mengetahui kapan, dimana dilakukan hutang piutang tersebut, berapa hutang piutangnya saksi-saksi tersebut tidak tahu, keterangan Saksi yang hanya bersifat mendengar saja (de audito) tanpa didukung oleh alat bukti yang lain maka keterangan saksi-saksi tersebut tidak bernilai sebagai alat bukti, oleh karenanya keterangan saksi-saksi tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa tergugat dalam jawabannya membantah bukti berupa Sertifikat Hak Milik No. 27 terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m² terletak di Jalan Raya Bungah - Dukun Desa Mojopuro Wetan atas nama Sutaji, dalam hal ini Tergugat menyatakan kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan perkara a quo bukan lagi milik Penggugat melainkan milik Tergugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli sebagaimana Tertuang dalam Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 21 Januari 2017 (Vide Bukti T-1);

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 dan 3 Surat Akte Ikatan Jual Beli No.1 tanggal 21 Januari 2017 menyatakan Pihak Pertama/Selaku Penjual (Penggugat) dan Pihak Kedua/Selaku Pembeli (Tergugat) bersama-sama mengikatkan dalam perjanjian jual beli atas Sebidang Tanah seluas 599 m² terletak di Jalan Raya Bungah - Dukun Desa Mojopuro Wetan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No.27 Seharga Rp500.000,00 (lima ratus rupiah) yang dibuat dihadapan notaris dan PPAT (Turut Tergugat I);

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1 dan pasal 2 surat Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2017, menyatakan Penggugat mengikatkan diri untuk bersedia mengosongkan sebidang tanah dan bangunan dalam perkara a quo terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan paling lambat 14 Maret 2017 dan Tergugat juga memberikan uang sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus juta rupiah) sebagai Kompensasi untuk pengosongan rumah (vide bukti P-9,T-3);

Menimbang, bahwa surat pernyataan tertanggal 21 Januari 2017 dibuat dihadapan Notaris dan PPAT (turut tergugat I) menyatakan bahwa Penggugat (Sutaji) selaku penjual telah menyatakan melepaskan dan memberikan kuasaatas kepemilikan sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m2 terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan sebagaiman tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 27 Kepada Tergugat (Angelina) selaku pembeli untuk menguasai tanah dan bangunan a quo (Vide bukti T-5);

Menimbang, bahwa tergugat juga telah menyerahkan Kwitansi senilai Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Penggugat sebagai tanda jadi dalam Perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m2 terletak di Jalan Rya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan sebagaiman tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 27;

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1320 KUHperdata** untuk syarat sah nya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1458 BW berbunyi Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.10 s.d T.12 dengan dikuatkan keterangan saksi Ronald bahwa pada saat penandatanganan Surat Akte Ikatan Jual Beli No.1 tanggal 21 Januari 2017 dihadapan notaris dan PPAT (turut tergugat I) Penggugat sudah diterangkan dengan jelas mengenai muatan atau isi , dengan segala akibat hukumnya dari Perikatan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dapat ditarik sebuah fakta hukum bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m2 terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan sebagaimana tertuang dalam Sertifikat

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No. 27 adalah bukan perikatan hutang piutang melainkan perikatan jual beli berdasarkan akte ikatan jual beli No. 1 tanggal 21 Januari 2017 tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, ternyata tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang, sebaliknya dari alat-alat bukti yang diajukan Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa hubungan hukum antara Peggugat dan Tergugat adalah jual beli, oleh karenanya petitum gugatan nomer 2 yang memohon agar menyatakan hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) adalah tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum pokok gugatan Penggugat dalam perkara a quo ditolak, maka menurut hemat Majelis Hakim terhadap petitum lainnya dalam gugatan Penggugat yang tidak ada relevansinya dengan petitum pokok tersebut juga tidaklah beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya adalah menyatakan Penggugat dan Tergugat telah mengadakan Perjanjian Jual beli terhadap sertifikat hak milik nomor : 27 Desa Mojopuro Wetan seluas 599 m2 Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 2-10-2007 Nomor : 6/12.03/2007 dengan Nomor Induk Bidang Tanah : 12.09.12.03.00027 dan SPPT PBB : 35.25.120.003.005-0113.dan telah ditanda-tangani oleh para pihak, dan dalam pelaksanaanya Penggugat telah Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap perjanjian tersebut yang dituangkan dalam akte jual beli No.1 tanggal 21 Januari 2017 yang dibuat dihadapin Notaris (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 1 (satu) gugatan Rekonvensi yang meminta hakim agar mengabulkan gugatan penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim menyatakan akan terlebih dahulu mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 (dua) gugatan Rekonvensi dengan memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan sah

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara hukum bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa fungsi utama surat atau akta ialah sebagai alat bukti, dan diatur pasal 1866 BW sendiri telah menetapkannya sebagai alat bukti pada urutan pertama, karena tujuan utama membuat akta diperuntukkan dan dipergunakan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo mengenai alat bukti surat yang diajukan dipersidangan, menurut Majelis Hakim setelah dicermati sudah ditandai dengan materai sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 2004 tentang Perubahan Tarif Bea Meterai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai menyatakan surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum diatas, oleh karenanya atas bukti-bukti surat tersebut sudah ada tanda berupa materai maka dapat dinyatakan alat-alat bukti surat tersebut sah secara hukum, dengan demikian petitum nomor 2 gugatan Rekonvensi beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim setelah dicermati mengenai alat bukti surat berupa Akte Ikatan jual beli No. 1 tanggal 21 Januari 2017, dan Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa No. 2 tanggal 21 Januari 2017 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat terhadap sebidang tanah dan bangunan a quo dihadapan Turut Tergugat I, akta Jual beli Nomor 867/2017 tanggal 06 Desember 2017 dibuat oleh Turut Tergugat II, dan Sertifikat Hak Milik No. 27 diterbitkan oleh Turut Tergugat III, terhadap bukti surat penggugat Rekonvensi nyatanya telah dibuat berdasar undang-undang dan dibuat dipejabat yang berwenang untuk itu, selanjutnya dalam proses pembuktian dipersidangan telah diakui adanya bukti-bukti tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 Gugatan Rekonvensi yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar-janji (Wanprestasi), terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka terlebih dahulu dipertimbangkan makna dari keadaan wanprestasi itu sendiri, untuk ditentukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dikatakan wanprestasi terhadap suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian jual beli

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



atas sebidang tanah dan bangunan a quo dengan Penggugat Rekonvensi, dalam teori hukum dikenal ada 4 (empat) bentuk ingkar janji, antara lain :

1. Tidak memenuhi perikatan;
2. Terlambat memenuhi perikatan;
3. Keliru memenuhi perikatan;
4. Memenuhi prestasi secara tidak baik;

Menimbang, bahwa tindakan wanprestasi tidak terjadi dengan sendirinya melainkan jika dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan kapan harus dipenuhinya suatu prestasi. Sehingga diperlukan suatu tenggang waktu yang layak melalui lembaga pernyataan lalai (*ingebreke stelling*), diperlukan dalam hal kreditur meminta ganti rugi atau meminta pemutusan perikatan dengan membuktikan adanya ingkar janji, karena dasar dari ganti rugi atau pemutusan perjanjian adalah wanprestasi. Sedangkan apabila kreditur hanya meminta pemenuhan, pernyataan lalai tidak diperlukan karena hal tersebut sudah tercantum dalam perikatan itu sendiri;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang Pernyataan lalai dengan tegas diatur dalam pasal 1238 BW yang berbunyi sebagai berikut:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk menentukan kapan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perjanjian dinyatakan telah lalai, digantungkan pada 2 (dua) keadaan, yaitu:

1. Adanya surat peringatan resmi atau somasi tentang kelalaiannya, atau
2. Dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas tenggang waktu yang telah dilampaui;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Posita nomor 3 dan 4 gugatan Rekonvensi dihubungkan dengan bukti P-9 yang masing-masing adalah juga sama dengan bukti surat T-2, tentang pernyataan pengosongan rumah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mengenai tindakan pengosongan rumah tersebut dilakukan berdasarkan hasil perjanjian jual-beli terhadap sebidang tanah dan bangunan a quo Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku Pembeli atas sebidang tanah menghimbau kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera mengosongkan sebidang tanah dan bangunan perkara a quo paling lambat 14 Maret 2017, dengan ketentuan apabila hingga tanggal 21 Maret 2017 Tergugat Rekonvensi/Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi belum mengosongkan rumah maka terhadap sebidang tanah dan bangunan perkara a quo diberikan kuasa penuh kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melakukan tindakan sebagaimana telah disepakati dalam akta Pengosongan Rumah dan Kuasa;

Menimbang, bahwa terhadap ketentuan mengenai pengosongan sebidang tanah dan bangunan perkara a quo merupakan tindak lanjut dari Perjanjian Jual beli yang dituangkan dalam akte ikatan jual beli nomor 1 tertanggal 21 Januari 2017 dalam hal ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah sepakat melepaskan hak kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 599 m2 sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik no.27 terletak di Jalan Raya Bungah - Dukun Desa Mojopuro Wetan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan harga sesuai kesepakatan para pihak;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan kedua perjanjian yang telah disebutkan diatas dengan segala akibat hukum yang timbul telah bersesuaian dengan bukti P-10, T-2 dan bukti P-11, T-6 bahwa adanya bukti tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam isinya secara tegas menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah dari sebidang tanah dan bangunan perkara a quo telah berpindah menjadi miliknya, dan segera terhadap sebidang tanah dan bangunan perkara a quo dilakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Gresik;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan mengenai proses jual beli yang disepakati dalam perjanjian diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa para pihak telah mengatur secara tegas mengenai kapan pemenuhan hak dan kewajiban harus dilakukan oleh masing-masing pihak, dalam hal ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku Penjual setelah menerima pembayaran atas tanah dan bangunan perkara a quo harus juga melepaskan kepemilikannya atas tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pembeli, beranjak dari isi perjanjian diatas maka sudah sapatutnya oleh Kedua belah pihak wajib ditaati bersama;

Menimbang, bahwa sesuai dengan waktu yang ditentukan dalam perjanjian diatas pihak penjual dalam hal ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum mau mengosongkan sebidang tanah dan bangunan perkara a quo, dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengirimkan surat teguran atau somasi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 20 September 2018 dan tanggal 9 Oktober 2018 yang menyatakan bahwa Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak ada itikad baik untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



perkara a quo, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan Ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa dalil-dalil dikemukakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam gugatan Rekonvensinya sudah dapat dibuktikan, dengan demikian Petitem nomor 3 beralasan dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitem nomor 4 (empat) gugatan Rekonvensi yang memohon kepada majelis hakim untuk Menyatakan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa di hadapan Notaris Stephen Mario Sugiarto,S.H.M.Kn., (Turut Tergugat) Nomor I tanggal 21-01-2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, terhadap petitem tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa di hadapan Notaris Stephen Mario Sugiarto,S.H.M.Kn., Nomor I tanggal 21-01-2017 dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu dilihat apakah dalam proses pembuatan dari akta jual-beli kuasa dengan objek jual-beli terhadap sebidang tanah dan bangunan perkara a quo sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa syarat sahnya peristiwa jual-beli tanah terdapat 2 teori hukum antara lain:

1. Menurut hukum adat, harus dilakukan secara “terang” dan “tunai atau kontan”, yaitu:
 - a. Terang artinya bahwa jual beli tersebut harus dilakukan di depan ketua masyarakat adat yang bersangkutan ataupun didepan saksi-saksi;
 - b. Tunai atau kontan berarti pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati bersama;
2. Menurut pasal 1320 BW syarat sahnya perjanjian yaitu:
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
 - c. Suatu hal tertentu ;
 - d. Suatu sebab yang tidak dilarang

Menimbang, bahwa merujuk pada posita nomor 3 Gugatan Rekonvensi dihubungkan dengan alat bukti surat berupa Akte Ikatan jual beli No. 1 tanggal 21 Januari 2017 (vide bukti T-1) diperoleh fakta persidangan, bahwa terhadap sebidang tanah dan bangunan a quo, terhadap bukti surat penggugat Rekonvensi nyatanya telah dibuat berdasar undang-undang dan dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, selanjutnya dalam proses pembuktian dipersidangan telah diakui adanya bukti-bukti tersebut, maka dalam hal ini para pihak wajib menaati ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya, dengan demikian pasal 1320 jo 1338 BW telah berlaku bagi kedua pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap akta ikatan jual beli dan kuasa nomor 1 tanggal 21 Januari 2017 tersebut dapat dibuktikan bahwa akta tersebut dalam proses pembuatannya telah melibatkan kedua belah pihak dan bersama-sama diperoleh kesepakatan terhadap objek jual beli atas sebidang tanah dan bangunan a quo, kemudian telah melibatkan Pejabat yang berwenang dalam hal pembuatan atas akta tersebut, maka dengan pertimbangan tersebut sudah sepatutnya akta ikatan jual beli dan kuasa nomor 1 tanggal 21 Januari 2017 dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, dengan demikian petitum nomor 4 gugatan Rekonvensi adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 gugatan Rekonvensi dengan memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No.27/Desa Mojopurowetan seluas 599m2 atas nama Angelina yang dilakukan Turut Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis sepanjang dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (vide pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa selaras dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik juga bertujuan memberikan jaminan hukum atas sertipikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah, pemegang hak atau subjek hak adalah subjek hukum tesebut yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh hak, selain itu juga dapat mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian, majelis hakim berpendapat pemegang sertifikat tanah harus diberikan perlindungan hukum mutlak untuk tetap dapat mempertahankan objek tanah sebagaimana diterangkan sertipikat tersebut dari orang lain yang tidak berkepentingan dan tidak berhak;

Menimbang, bahwa dalam persidangan diperoleh fakta dengan dihubungkan alat bukti surat P-6, T-7 adalah bersesuaian, bahwa atas sertipikat hak milik No.27 tanah/bangunan Desa Mojopurowetan, NIB : 12.09.12.03.00027, Surat ukur tanggal 02-10-2007 No.5/12.03/2007, luas 599

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m2 telah beralih karena perjanjian akta jual beli yang dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga atas hal tersebut mengenai kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan a quo telah beralih kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai Pemilik Sah atas Sertipikat Hak milik No. 27 yang selanjutnya dikeluarkan oleh Turut Tergugat III, dengan demikian terhadap petitum no. 6 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 5 gugatan Rekonvensi yang memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi Angelina adalah pemilik sah tanah / bangunan SHM No.27 Desa Mojopuwetan, NIB : 12.09.12.03.00027, Surat ukur tanggal 02-10-2007 No.5/12.03/2007, luas 599 m2, terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11 berupa SHM No.27 Desa Mojopuwetan, NIB : 12.09.12.03.00027, Surat ukur tanggal 02-10-2007 No.5/12.03/2007, luas 599 m2 di jalan Raya Bungah Dukun RT.001 RW01 Desa Mojopuwetan, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik adalah benar tercatat atas nama Angelina (Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi), Sertipikat Hak Milik merupakan bukti otentik kepemilikan hak atas tanah sehingga telah terbukti obyek sengketa sah milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dengan demikian petitum angka 5 beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 7 gugatan Rekonvensi yang memohon kepada majelis hakim untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat kompensi, terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat terhadap nominal jumlah kerugian materiil dan immaterial yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selama proses persidangan Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan adanya kerugian baik materiil atau immaterial yang telah dideritanya, maka dengan demikian Petitum nomor 7 gugatan rekonvensi tidak beralasan hukum dan patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 gugatan Rekonvensi Majelis Hakim berpendapat bedasarkan bukti surat Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2017, menyatakan Penggugat harus bersedia mengosongkan sebidang tanah dan bangunan dalam perkara a quo

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Raya Bungah- Dukun Desa Mojopuro Wetan paling lambat 14 Maret 2017 (Vide bukti P-9);

Menimbang, bahwa sampai dengan gugatan perkara ini diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi masih menguasai obyek sengketa maka berdasarkan surat Pengosongan Rumah dan surat Kuasa Nomor 2 tertanggal 21 Januari 2017 Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi harus bersedia mengosongkan obyek sengketa, dengan demikian petitem nomor 8 adalah beralasan hukum untuk itu patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitem nomor 9 gugatan rekovensi Majelis Hakim berpendapat karena Gugatan Konvensi dari Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi telah ditolak terhadap petitem-petitem lainnya juga patut untuk dikesampingkan, maka dengan demikian petitem nomor 9 patut untuk ditolak juga;

Menimbang, terhadap petitem nomor 10 Gugatan Rekonvensi Majelis Hakim menyatakan bahwa di persidangan tidak diketemukan hal-hal yang memenuhi ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 *jo* Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*), maka petitem nomor 10 Penggugat Rekovensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi berhasil membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dikabulkan untuk sebagian;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

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

Mengingat dan Memperhatikan Pasal 1320,1338,1467 BW Pasal 132a HIR/Pasal 157 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



- Menolak gugatan penggugat

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar-janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Akta Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa di hadapan Notaris Stephen Mario Sugiarto, S.H.M.Kn., Nomor I tanggal 21-01-2017 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Angelina adalah pemilik sah atas tanah/bangunan SHM No.27 Desa Mojopurowetan, NIB : 12.09.12.03.00027, Surat ukur tanggal 02-10-2007 No.5/12.03/2007, luas 599 m²;
6. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No.27/Desa Mojopurowetan seluas 599m² atas nama Angelina yang dilakukan Turut Tergugat III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan kepada siapapun juga untuk meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan Rumah/Bangunan yang terletak di jalan Raya Bungah Dukun RT.001 RW01 Desa Mojopurowetan, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.27/Mojopurowetan atas nama Angelina dan apabila diperlukan dimintakan bantuan aparat instansi yang berwenang untuk penyerahan dan pengosongannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah **Rp. 2.035.000,00 ; (dua juta tiga puluh lima ribu rupiah);**

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Senin tanggal 24 Februari 2020, oleh kami, Rina Indrajanti, S.H, M.H, sebagai Hakim Ketua, Herdiyanto Sutantyo, S.H., M.H dan I Gusti Ngurah Taruna Wiradhika, S.H..Mh masing-masing sebagai Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk tanggal 25 September 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 26 Pebruari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Rosa Agus Tamdani, S.H.,M.H Panitera Pengganti yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Panitera Negeri Gresik Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk tanggal 25 September 2019 dan dihadiri Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat, Tanpa dihadiri Turut Tergugat I,II,III;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herdiyanto Sutantyo, S.H.,M.H

Rina Indrajanti, S.H..M.H

I Gusti Ngurah Taruna Wiradhika, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Rosa Agus Tamdani, S.H..M.H

Perincian biaya :

- | | | | |
|-----------------------------|---|-----|-------------|
| 1. PNBP Pendaftaran Gugatan | : | Rp. | 30.000,00; |
| 2. ATK | : | Rp | 75.000,00; |
| 3. Biaya Panggilan | : | Rp | 664.000,00; |
| 4. PNBP Panggilan | : | Rp. | 50.000,00; |

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 81/Pdt.G/2019/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 1.200.000,00;
6. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
7. Materai	:	Rp... 6.000,00;
Jumlah	:	Rp. 2.035.000,00 ; (dua juta tiga puluh lima ribu rupiah)

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)