



**PUTUSAN**

Nomor: 819/Pdt.G/2020/PN.Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada Pengadilan Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

**ENG JAN KONG**, lahir di Surabaya pada tanggal 20 Januari 1941, umur 79 tahun, jenis kelamin Laki-laki, agama Budha, pekerjaan Swasta, alamat di Gembong Sawah Barat I/10 Kel. Kapasan Kec. Simokerto Surabaya **PENGGUGAT** ;

Dalam hal ini Penggugat diwakili oleh Kuasanya yang bernama, **MUSA WIBISONO, S.H., AGUS IRWANTO, S.H.**, Advokat /Konsultan Hukum pada Kantor Hukum yang beralamat di Jalan Hayam Wuruk Baru II/1 Surabaya, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juni 2020;

Melawan

- 1.PT. ODE CIPTA SEMESTA**, beralamat di Singomenggolo Km 20 No. 6 Buduran Sidoarjo, sebagai Tergugat;
- 2. ENG TEN HONG AN**, Gembong Sawah Barat I/10 Kel. Kapasan Kec. Simokerto Surabaya, sebagai Turut Tergugat I ;
- 3. HILDA RACHMAWATI, S.H.**, Notaris di Sidoarjo, beralamat di Ruko Angrek Mas Blok A-17 Sidoarjo, sebagai Turut Tergugat II;
- 4. Kepala Kantor Pertanahan Surabaya II**, beralamat di Jalan Krembangan Barat No. 57 Surabaya, sebagai Turut Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut :

- Telah membaca surat-surat perkara;
- Telah mendengar Para Pihak ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Agustus 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 September 2020 dibawah register Nomor 819/Pdt.G /2020/PN.Sby menggugat Tergugat dan Turut Tergugat-Turut Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik yang sah hak atas tanah yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 1 dari 31.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simokerto, Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 746/Kel. Kapasan, Surat Ukur tertanggal 29 Januari 2002 No. 86/Kapasan/2002 seluas 108 M2 atas nama Eng Jang Kong;

2. Bahwa, hak atas tanah tersebut hingga saat ini masih difungsikan sebagai rumah tinggal keluarga Penggugat, tidak terkecuali Turut Tergugat I yang merupakan anak kandung Penggugat dalam perkawinannya dengan istrinya (meninggal dunia) yang bernama TING MARIE;

3. Bahwa, pada tanggal 28 Desember 2013 Tergugat melalui karyawannya telah mendatangi Penggugat yang pada saat itu sedang bersama RIRIN DWI istri Turut Tergugat I, adapun maksud kedatangan Tergugat adalah memberitahu bahwasanya Turut Tergugat I telah memakai uang tagihan Tergugat sejumlah Rp430.821.042,00 (empat ratus tiga puluh juta delapan ratus dua puluh satu ribu empat puluh dua rupiah);

4. Bahwa, oleh karena sangat mengawatirkan keberadaan Turut Tergugat I, maka Penggugat menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 746/Kel. Kapasan, Surat Ukur tertanggal 29 Januari 2002 No. 86/Kapasan/2002 seluas 108 M2 atas nama Eng Jan Kong kepada Tergugat agar terhadap Turut Tergugat I tidak dilakukan Pemutusan Hubungan Kerja;

5. Bahwa, pada tanggal 23 Januari 2014 Penggugat beserta Turut Tergugat I telah dipanggil oleh Tergugat untuk menghadap ke kantor guna akan dibuatkan surat perjanjian untuk jaminan terkait dengan sertifikat tersebut diatas, akan tetapi oleh Tergugat lantas diajak ke kantor Turut Tergugat II;

6. Bahwa, pada saat berada di kantor Turut Tergugat II, ternyata Penggugat dan Turut Tergugat I telah dikondisikan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, yaitu melakukan konspirasi agar Penggugat mau menandatangani beberapa akta, diantaranya :

- a. Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli;
- b. Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa;
- c. Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah;

7. Bahwa dalam Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II telah disebutkan : Jual Beli ini dilakukan dan telah ditetapkan oleh para pihak dengan harga sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), harga jual beli mana pada saat penandatanganan perjanjian ini telah dibayar lunas

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 2 dari 31.



oleh pihak kedua kepada pihak pertama dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku pula sebagai kwitansinya yang sah dan sempurna untuk kepentingan pihak kedua. Adapun fakta yang sebenarnya adalah selama ini penentuan harga jual beli ini dilakukan dan telah ditentukan oleh Tergugat dan Penggugat tidak pernah menerima uang sebagaimana tersebut dalam akta tersebut;

8. Bahwa, adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan atau penyalahgunaan keadaan dalam tujuan pembuatan Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang semuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II diantaranya adalah :

- a. Awal mula pembuatan akta akta tersebut adalah untuk jaminan penyelesaian hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat;
- b. Terdapat jaminan dari Tergugat dan Turut Tergugat II bahwasanya bukan peralihan hak;
- c. Harga jual tanah dan bangunannya telah dihargai sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) oleh Tergugat, padahal hak atas tanah milik Penggugat sebenarnya tidak pernah diperjual belikan, saat ini disekitar sini harga kisaran Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per m<sup>2</sup>;

9. Bahwa, oleh karena pada saat itu Penggugat dan Turut Tergugat I merasa dibawah tekanan dan mendapatkan informasi yang menyenangkan, bahwa sanya sertipikat ini hanyalah sebagai jaminan saja tidak untuk dialihkan, sehingga manakala hutangnya lunas maka sertipikat akan dikembalikan, maka akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat I bersedia untuk menanda-tangani akta itu;

10. Bahwa, Penggugat mendapat informasi bahwasanya pada tanggal 25 Oktober 2019 Turut Tergugat I telah diminta oleh Tergugat untuk keluar dari kerjaan (resign), dikarenakan pihak Tergugat sudah tidak membutuhkan lagi tenaga Turut Tergugat I mengingat perusahaan dalam kondisi sepi. Keadaan demikian nampaknya telah direncanakan secara rapi oleh Tergugat dengan tujuan agar tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut bisa beralih menjadi milik Tergugat;

11. Bahwa, pada awal awal Nopember 2019 pihak Tergugat kembali datang kerumah Penggugat guna memberitahu bahwasanya mereka segera akan mengosongkan rumah milik Penggugat tersebut, namun hal



itu Penggugat tolak, sehingga saat ini Tergugat belum melaksanakan pengosongan;

12. Bahwa, Pasal 1321 – Pasal 1328 B.W. bisa menyimpulkan, bahwa “sepakat” yang diberikan atas dasar kesesatan, paksaan dan penipuan (dan kemudian juga penyalahgunaan-keadaan), bukanlah “sepakat” sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1320 sub 1 B.W., karena sepakat yang telah diberikan sebagai akibat adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan penyalah-gunaan keadaan, bukan merupakan sepakat yang sah (Pasal 1321 B.W.) dan karenanya bisa dituntut pembatalannya;

13. Dengan demikian segala bentuk surat / akta yang bersifat peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut diatas cq. yang dibuat oleh Tergugat, tidak terkecuali Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang semuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II dapat dinyatakan cacat hukum dikarena tidak sah;

14. Bahwa, peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dibuat dengan adanya unsur kesesatan, paksaan, penipuan dan atau penyalah-gunaan keadaan dalam tujuan pembuatannya adalah merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;

15. Bahwa, berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. ”Dengan demikian, terhadap TERGUGAT dapat dimintakan pertanggung-jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT, oleh karena para TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;

16. Bahwa, oleh karena perbuatan TERGUGAT merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka PENGGUGAT berhak menuntut ganti rugi materiel dan in-materiel kepada TERGUGAT sebesar Rp 1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materiel dikarenakan adanya biaya yang harus dikeluarkan dalam mengurus masalah ini sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Kerugian in-materiel dikarenakan keuntungan yang diharapkan dari kepemilikannya tersebut, sehingga berhak menuntut ganti rugi in-materiel sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

17. Bahwa, pengajuan surat surat untuk kepentingan balik nama yang diajukan oleh Tergugat tidak perlu ditanggapi/ dikesampingkan kepada Turut Tergugat III. Karena proses penerbitan akta akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum;

18. Bahwa agar para TERGUGAT mematuhi putusan ini, maka wajar bila PENGGUGAT memohon agar para TERGUGAT secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, serta secara tunai dan sekaligus apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

19. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah para TERGUGAT menghindar dari tanggungjawab gugatan ini, maka PENGGUGAT mohon agar diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah objek sengketa maupun hak atas tanah dan bangunan milik PENGGUGAT berikut hak-hak yang melekat di atasnya;

20. Bahwa, karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad).

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan diatas maka PENGGUGAT dengan segala kerendahan hati memohon agar Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum hak atas tanah yang terletak hak atas tanah yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 746/Kel. Kapasan, Surat Ukur tertanggal 29 Januari 2002 No. 86/Kapasan/2002 seluas 108 M2 atas nama Eng Jan Kong adalah sah milik Penggugat;

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 5 dari 31.



4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti kerugian materiil dan imateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);
5. Menyatakan batal dan tidak sah segala bentuk surat / akta yang bersifat peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan, terletak di Jalan terletakhakatastanah yang terletak di GembongSawah Barat I/10, KelurahanKapasan, KecamatanSimokerto, Surabaya sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 746/Kel. Kapasan, Surat Ukur tertanggal 29 Januari 2002 No. 86/Kapasan/2002 seluas 108 M2 atas nama Eng Jan Kong karena cacat hukum;
6. Menyatakan batal dan tidak sah Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang semuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II karena cacat hukum;
7. Menghukum Turut Tergugat III agar tidak memproses surat surat balik nama yang diajukan oleh Tergugat;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoirbeslag) yang dimohonkan;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau pun upaya hukum lainnya dari para TERGUGAT atau pihak ketiga lainnya (UitvoerbaarbijVorraad);
10. Menghukum Para TurutTergugat untuk menjalankan dan mematuhi isi putusan ini;
11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat datang kuasanya: MUSA WIBISONO, SH dan AGUS IRWANTO, SH, Tergugat datang kuasanya Dr. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H., Dkk, Advokad beralamat di Jalan Raya Margorejo 12 D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 September 2020, untuk Turut Tergugat I datang menghadap sendiri di persidangan, untuk Turut Tergugat II datang

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 6 dari 31.



kuasanya, EDI SUGIONO, S.H., M.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum EDIS & PARTNERS beralamat di Jalan Pattimura, Perumahan Darmo Green Garden Blok E-11 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 September 2020, sedang untuk Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memberi kesempatan kepada para pihak untuk berdamai melalui mediasi dan Ketua Majelis telah menunjuk Pesta Partogi H.S., S.H., M.Hum., Hakim Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator, dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 04 November 2020 antara para pihak tidak tercapai perdamaian, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan Penggugat dan atas gugatan tersebut isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat-Turut Tergugat yang hadir mengajukan jawaban sebagai berikut :

**JAWABAN TERGUGAT, tertanggal 25 Nopember 2020:**

**DALAM KONVENSI**

- **DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI OBSCUUR LIBEL**

Bahwa dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak melakukan Jual Beli, namun memberikan jaminan tanpa adanya hubungan hukum hutang – piutang sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat, membuat Gugatan Penggugat menjadi absurd dan kabur, karena sebelum tanggal 23 Januari 2014 antara Penggugat dengan Tergugat belum pernah terjadi hubungan hukum dalam bentuk apapun dan oleh karenanya pula patut dan layak Gugatan Penggugat untuk dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa Tergugat mohon agar dalil – dalil jawaban dalam eksepsi dianggap diulang kembali dalam pokok perkara;
3. Bahwa seluruh Gugatan Penggugat sebagai satu kesatuan, point 1 sampai dengan point 20 haruslah ditolak seluruhnya, kecuali yang sesuai dengan dalil – dalil bantahan Tergugat berikut ini :

**1) Bahwa pada tanggal 23 Januari 2014 Penggugat dan Tergugat menghadap Tergugat II di kantornya yang terletak di Ruko Graha Anggrek Mas Blok A-17, JL. Mayjen Sungkono, Pagerwojo,**



Nggrekmas, Pagerwojo, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo telah dengan pemahaman yang sama yaitu akan melakukan perbuatan hukum Jual Beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan;

**2)** Bahwa sebelum ditandatanganinya Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi hubungan hukum dalam bentuk apapun termasuk hutang piutang dan sebagainya;

**3)** Bahwa dalam proses penandatanganan minuta Akta – akta aquo Tergugat tidak pernah melakukan pengelabuhan apalagi pemaksaan kepada Penggugat, dimana sebelum dilakukan penandatanganan Turut Tergugat II terlebih dahulu membacakan seluruh isi Akta, dan Penggugat telah menyatakan memahami isi Akta tersebut, yang mana proses ini dilakukan di hadapan saksi – saksi, yaitu sdr. MUTIASIH dan sdr. ELA HUMAYANTI, keduanya adalah pegawai dari Turut Tergugat II;

**4)** Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah hubungan hukum Jual Beli tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan, dengan harga yang disepakati kedua belah pihak sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

**5)** Bahwa Penggugat adalah orang yang telah dewasa dan tidak berada di dalam pengampuan, dan oleh karenanya memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang mengikat dirinya sendiri;

**6)** Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah kesepakatan penjaminan merupakan dalil yang mengada – ada dan sungguh tidak masuk akal, karena pada tanggal 23 Januari 2014 tersebut yang ditandatangani bukan hanya Akta Jual Beli melainkan juga Akta Kuasa Menjual dan bahkan Akta Pengosongan Rumah yang diperjual-belikan tersebut;

*Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 8 dari 31.*



7) Bahwa Penggugat telah melaporkan Turut Tergugat II di Majelis Pengawas Notaris Wilayah Jawa Timur atas tuduhan pengelabuhan dalam penandatanganan Akta – akta aquo yang mana setelah dilakukan pemeriksaan dengan Kesimpulan dan Putusan Nomor 3/ Pts Mj.PWN.Provinsi Jawa Timur/ VI/ 2020 :

**KESIMPULAN**

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan yang diuraikan di atas, Majelis berkesimpulan bahwa TERLAPOR tidak terbukti melanggar ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Memperhatikan ketentuan – ketentuan pada Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris berikut peraturan pelaksanaannya Kode Etik Notaris yang berlaku pada saat “tempus delicti” tersebut diatas;

**MEMUTUSKAN**

Menyatakan :

**MENOLAK LAPORAN PELAPOR UNTUK SELURUHNYA**

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020 dalam Sidang Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur.

8) Bahwa terlebih lagi sebagaimana ternyata dalam Salinan Putusan Nomor 3/ Pts Mj.PWN.Provinsi Jawa Timur/ VI/ 2020 halaman 3 (tiga) **PENGGUGAT MENAKUI bahwa Penggugat mengetahui dalam kondisi sadar jika yang ditandatangani di hadapan TERLAPOR / Turut Tergugat II adalah Jual Beli.**

9) Bahwa meskipun bukan menjadi bagian pokok dalam perkara ini, haruslah ditolak dalil Gugatan Penggugat yang memberi kesan seolah – olah terjadi hubungan hutang – piutang antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dimana Turut Tergugat I meminjam uang secara legal dari Tergugat, yang benar adalah Turut Tergugat I telah melakukan penggelapan uang milik Tergugat dan hal ini telah diakui oleh Turut Tergugat I dalam Surat Pernyataan dan Pengakuan tertanggal 28 Desember 2013, yang mana kemudian sebagai salah satu bentuk penyelesaian agar Tergugat tidak melaporkan Turut Tergugat I ke Kepolisian adalah dengan menawarkan penjualan rumah milik Penggugat (ayah dari Turut Tergugat I), yang mana hal tersebut juga disetujui oleh Penggugat dengan nominal

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 9 dari 31.



Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Perlu dicatat bahwa NJOP tanah dan bangunan obyek jual beli pada saat itu adalah sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah), sehingga harga jual beli yang disepakati masih merupakan harga yang wajar dan tidak menyalahi peraturan perundang – undangan manapun, dengan demikian menjadi terang dan jelas bahwa perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah perbuatan hukum jual beli dan bukan pemberian jaminan. Pernyataan Tergugat yang karena alasan kemanusiaan tidak melakukan balik nama terlebih dahulu dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membeli kembali tanah dan bangunan obyek jual beli di masa depan apabila Penggugat mempunyai rezeki, telah disalahgunakan secara tidak bertanggungjawab dan menunjukkan itikad buruk dari Penggugat.

**10)** Bahwa sebaliknya Tergugat selaku pembeli sejak dilakukannya jual beli hingga saat ini selalu menunjukkan itikad baik dan oleh karenanya pula sebagai pembeli yang beritikad baik, Tergugat patut mendapatkan perlindungan hukum.

Bahwa berdasarkan dalil – dalil bantahan Tergugat di atas, maka haruslah ditolak seluruh dalil – dalil Gugatan maupun Tuntutan Penggugat, karena tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

#### **DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat mohon agar dalil – dalil jawaban dalam konvensi dianggap diulang kembali dalam Gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa dengan adanya Akta – akta otentik yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sempurna dan mengikat yaitu Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat adalah pemilik yang sah tanah seluas 108 m2 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan.
3. Bahwa Pasal 1 dan Pasal 3 Akta Perjanjian Pengosongan No. 7, tertanggal 23 Januari 2014 menyatakan :

*Pasal 1*

*Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 10 dari 31.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pihak Pertama sebagai penghuni dari rumah / bangunan di Jalan Gembong Sawah Barat I/10, Surabaya, menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua untuk segera mengosongkan dari penghuni – penghuni dan barang penghuni, menyerahkan beserta kunci – kuncinya kepada pihak kedua rumah di Jalan Gembong Sawah Barat I /10, Surabaya tersebut selambat – lambatnnya tanggal 30 – 06 – 2014 (tiga puluh Juni dua ribu empat belas).*

### *Pasal 3*

*- Bilamana pada waktu paling lambat tanggal 30 – 06 – 2014 Pihak Pertama demi kebahagiaan (ten behoove) pihak kedua, Pihak Pertama dikenakan denda uang tunai sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap – tiap hari keterlambatan pengosongan, denda mana dapat ditagih pada hari itu juga dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga, ketika ditagihnya.*

*- Setelah ternyata pada tanggal 30 – 07 – 2014 (tiga puluh Juli dua ribu empat belas) yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah jatuh tempo, Pihak Pertama belum juga dapat mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua diberi kuasa penuh dan mutlak tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama untuk mengeluarkan dan/atau mengosongkan rumah tersebut, bilamana perlu minta bantuan kepada instansi Pemerintah yang berwajib untuk secara paksa mengosongkan rumah tersebut.*

4. Bahwa hingga diajukannya perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat, Tergugat Rekonvensi/ Penggugat tetap tidak melakukan kewajibannya mengosongkan obyek Jual Beli dan oleh karenanya pula perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat tersebut merupakan suatu Wanprestasi.

5. Bahwa atas tindakan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat, maka Penggugat Rekonvensi/ Tergugat menuntut agar Tergugat Rekonvensi/ Penggugat mengosongkan obyek Jual Beli yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan serta dikenakan denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak 1 Juli 2014 hingga Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat selaku pembeli sejak dilakukannya jual beli hingga saat ini selalu menunjukkan itikad baik dan

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 11 dari 31.



oleh karenanya pula sebagai pembeli yang beritikad baik, Penggugat Rekonvensi/Tergugat patut mendapatkan perlindungan hukum Berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka dengan ini dimohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya dimohon untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI**

• **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

• **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

**DALAM REKONVENSI**

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang dibuat di hadapan Notaris HILDA RACHMAWATI, S.H.
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 108 m2 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan.
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat telah melakukan Wanprestasi.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk melakukan pengosongan tanah dan bangunan, yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk membayar denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak 1 Juli 2014 hingga Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

**Atau**

Pengadilan berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya.



**JAWABAN TURUT TERGUGAT I, tertanggal tertanggal 02 Desember 2020:**

Bahwa Turut Tergugat I secara tegas membenarkan seluruh dalil dari Penggugat dari Surat Gugatannya.

**Dalam Eksepsi**

Bahwa benar tidak pernah terjadi jual beli rumah, sertifikat rumah hanya sebagai jaminan saja atas hutang-hutang saya yang sampai saat ini saya masih mengangsur hutang saya setiap bulan dari awal Rp.560.821.042,- sekarang menjadi + Rp.280.000.000,-

**Dalam Pokok Perkara**

1.-----

Benar, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah hak atas tanah yang terletak di Jl. Gembong Sawah Barat 1/10, Kel. Kapasan, Kec. Simokerto Surabaya;

2.-----

Benar, bahwa saya Turut Tergugat I juga berdomisili di rumah Penggugat;

3.-----

Benar, bahwa pada tanggal 28 Desember 2013 Tergugat melalui karyawannya menemui Penggugat;

4.-----

Benar, bahwa Penggugat memberikan sertifikat rumah sebagai jaminan agar supaya Turut Tergugat I masih bisa tetap bekerja di perusahaan Tergugat untuk melunasi kerugian yang dialami oleh Tergugat;

5.-----

Benar, bahwa tanggal 23 Januari 2014 Penggugat dan Turut Tergugat I menghadap ke kantor Tergugat untuk membuat surat perjanjian dengan jaminan sertifikat Penggugat, dan benar oleh Tergugat diajak ke Kantor Turut Tergugat II dengan dalil Tergugat semua yang berkaitan dengan sertifikat agar resmi harus ke Notaris meskipun hanya sebagai jaminan bukan jual beli;

6.-----

Benar, bahwa di Kantor Turut Tergugat II di buat akta No. 05, 06, 07 dan dengan janji Tergugat akta tersebut akan berlalu jika Turut Tergugat I ingkar dari kewajibannya dalam mengangsur hutang-hutangnya;



- 7.-----  
Benar, bahwa Penggugat tidak pernah menjual rumah tersebut dan tidak menerima uang dari Tergugat sedangkan harga rumah Rp.200.000.000,- adalah angka dari Tergugat dalam penentuannya;
- 8.-----  
Benar, bahwa Penggugat dan Tergugat I merasa adanya tipuan karena pada tanggal 25 Oktober 2019 baru Penggugat dan Turut Tergugat menyadari bahwa surat tersebut adalah surat jual beli dimana salinan copy tidak pernah diberikan kepada Penggugat dan Turut Tergugat I;
- 9.-----  
Keterangan di point 9 benar;
- 10.-----  
Keterangan di point 10 benar;
- 11.-----  
Keterangan di point 11 benar;
- 12.-----  
Mulai point 12 sampai point 20 di luar pengetahuan saya untuk menjawab;

**JAWABAN TURUT TERGUGAT II:** tertanggal 01 Desember 2020:

**DALAM EKSEPSI :**

**I. Eksepsi Obscuur Libel dan Error in Persona**

Bahwa seorang Notaris dapat dituntut pertanggungjawabannya secara Perdata atas Akta yang dibuatnya, apabila Para Pihak melakukan pengingkaran :

- 1) Hari, tanggal, bulan, tahun menghadap
- 2) Waktu, pukul menghadap
- 3) Tanda tangan yang tercantum dalam minuta
- 4) Merasa tidak pernah menghadap
- 5) Akta tidak ditanda tangani di depan Notaris
- 6) Akta tidak dibacakan
- 7) Alasan lain berdasarkan formalitas akta.

Namun dalam Gugatan Penggugat tidak ada satupun dari poin – poin yang tersebut di atas yang diingkari oleh Penggugat, sehingga Gugatan Penggugat sesungguhnya menjadi tidak jelas dan kabur.

Di sisi lain, jika Penggugat tidak mengingkari 7 (tujuh) poin yang telah disebutkan di atas, maka apakah kepentingan hukumnya, hingga Penggugat turut menarik Turut Tergugat II dalam perkara ini, karena

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 14 dari 31.



sebagai Pejabat Notaris Turut Tergugat II tidak bertanggung jawab atas Kesepakatan yang dibuat oleh Para Pihak dalam Akta itu sendiri sepanjang Pejabat Notaris telah melakukan tugasnya sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 Jo. No. 2 tahun 2014.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaand*).

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa semua yang Turut Tergugat II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan Turut Tergugat II;
3. Bahwa tidak benar dalil Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan Turut Tergugat II melakukan pengkondisian yang mengakibatkan terjadinya kesesatan, paksaan, penipuan dan / atau penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan 3 (tiga) Akta, yaitu :
  - 1) Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli.
  - 2) Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa.
  - 3) Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah.

Oleh karena Turut Tergugat II telah melakukan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku, dimana di dalam proses pembuatan Akta – akta tersebut di atas Turut Tergugat II telah memastikan :

- 1) Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) benar menghadap Turut Tergugat II pada hari, tanggal, bulan, tahun dan jam sesuai yang tercantum dalam Akta.
- 2) Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) adalah Subyek Hukum yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan, yang oleh karenanya cakap untuk melakukan perbuatan hukum.



3) **Ketiga Akta tersebut telah terlebih dahulu dibacakan** oleh Turut Tergugat II dan Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) telah menyatakan memahami isi Akta tersebut.

4) Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) benar menandatangani minuta di hadapan Turut Tergugat II.

4. Bahwa dalam hal Penggugat mengingkari kebenaran isi Akta, maka dalam pandangan Turut Tergugat II, hal tersebut merupakan tanggung jawab dari Penggugat sendiri, karena Turut Tergugat II telah membacakan seluruh isi Akta di hadapan Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) serta saksi – saksi, dan baik Penggugat maupun Tergugat telah menyatakan memahami isi Akta yang dibacakan oleh Turut Tergugat II.

5. Bahwa terkait Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah, Penggugat pernah melaporkan Turut Tergugat II pada Majelis Pengawas Notaris Wilayah Jawa Timur dengan tuduhan bahwa Turut Tergugat II telah mengelabui Penggugat dalam pembuatan Akta – akta tersebut.

6. Bahwa atas laporan dari Penggugat, Majelis Pengawas Notaris Wilayah Jawa Timur telah melakukan pemeriksaan serta menjatuhkan Putusan Nomor 3/ Pts Mj.PWN.Provinsi Jawa Timur/ VII/ 2020 dengan Pertimbangan Hukum, Kesimpulan dan Amar Putusan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**PERTIMBANGAN HUKUM**

*Menimbang bahwa dalam hal TERLAPOR diduga melanggar dalam pembuatan akta tersebut, sehingga menyebabkan PELAPOR dirugikan, Majelis memberi pertimbangan sebagai berikut :*

a. *Bahwa PELAPOR tidak memiliki alat bukti yang cukup untuk mendukung pernyataannya bahwa TERLAPOR melakukan pelanggaran pembuatan Akta Nomor 5 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta Nomor 6 tentang Kuasa dan Akta Nomor 7 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah ketiganya tertanggal 23 Januari 2014, dan*

b. *Bahwa sebaliknya berdasarkan keterangan TERLAPOR, serta dari bukti yang disampaikan TERLAPOR, menunjukkan bahwa TERLAPOR telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.*



**KESIMPULAN**

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan yang diuraikan di atas, Majelis berkesimpulan bahwa TERLAPOR tidak terbukti melanggar ketentuan dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.

Memperhatikan ketentuan – ketentuan pada Undang – Undnag Nomor 30 Tahun 2004 Jo. Undang – Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris berikut peraturan pelaksanaannya Kode Etik Notaris yang berlaku pada saat “tempus delicti” tersebut diatas.

**MEMUTUSKAN**

Menyatakan :

**MENOLAK LAPORAN PELAPOR UNTUK SELURUHNYA**

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020 dalam Sidang Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur.

7. Bahwa bahkan di dalam Salinan Putusan halaman 3 (tiga) pada bagian (keterangan ENG JANG KONG/ Penggugat) telah terang dan jelas bahwa **PENGGUGAT MENAKUI** mengetahui dalam kondisi sadar jika yang ditandatangani di hadapan TERLAPOR / Turut Tergugat II adalah Jual Beli.

8. Bahwa dengan demikian telah menjadi terang dan jelas dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan terjadi kesesatan, paksaan, penipuan dan / atau penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah merupakan dalil yang mengada – ada dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka Turut Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankeljik Verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Turut Tergugat II

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 17 dari 31.



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 15 Desember 2020 dan atas replik tersebut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 22 Desember 2020, Turut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 05 Januari 2021 dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 20 Desember 2020;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya dan surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup berupa:

- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk, diberi tanda bukti P-1;
- Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 746/Kapasan atas nama ENG JAN KONG, diberi tanda bukti P-2;
- Fotocopy Akta No. 5 tentang perjanjian ikatan jual beli, diberi tanda bukti P-3;
- Fotocopy Akta No. 6 tentang Kuasa, diberi tanda bukti P-4;
- Fotocopy Akta No. 7 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah, diberi tanda bukti P-5;
- Fotocopy Tanda Terima tertanggal 28-12-2013, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya dan surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup berupa:

- Fotocopy Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014, diberi tanda bukti T-1a;
- Fotocopy Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014, diberi tanda bukti T-1b;
- Fotocopy Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014, diberi tanda bukti T-1c;
- Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 746/Kelurahan Kapasan, diberi tanda bukti T-2;

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 18 dari 31.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Surat Nomor: 002/HRD Ext/OCS/2021, dari Tergugat kepada Turut Tergugat I, diberi tanda bukti T-3a;
- Fotocopy Daftar Sisa Kewajiban Eng Ten Hong An kepada Tergugat, diberi tanda bukti T-3b;
- Fotocopy slip tanda terima surat oleh Tergugat, diberi tanda bukti T-3c;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya dan surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup berupa:

- Fotocopy Surat Pernyataan Eng Jan Kong tanggal 28 Desember 2013, diberi tanda bukti TT.1-1;
- Fotocopy Surat Pernyataan dan Rincian Hutang tanggal 27 Desember 2013, diberi tanda bukti TT.1-2;
- Fotocopy Surat Pernyataan Hutang tanggal 30 Oktober 2019, diberi tanda bukti TT.1-3;
- Fotocopy Memo Direktur PT. Ode Cipta Semesta atas cicilan hutang Eng Ten Hong An Al Andi, diberi tanda bukti TT.1-3;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3a;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3b;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3c;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3d;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3e;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3f;

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 19 dari 31.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3g;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3h;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3i;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3j;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3k;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3l;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3m;
- Fotocopy Slip Setoran dan Transfer ke PT. Ode dari tanggal 16 Desember 2019 sampai dengan tanggal 29 Januari 2021, diberi tanda bukti TT.1-3n;
- Fotocopy Screenshot Whatsapp saya ke Bp. Herman Eko (Kepala ACC PT. Ode Cipta Semesta), diberi tanda bukti TT.1-4;
- Fotocopy Screenshot Whatsapp saya ke Bp. Antok (HRD PT. Ode Cipta Semesta), diberi tanda bukti TT.1-4a;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata telah sesuai dengan aslinya dan surat-surat bukti tersebut telah bermaterai cukup berupa:

- Fotocopy Putusan Majelis Pengawas Notaris RI Wilayah Jawa Timur Nomor : 3/Pts.Mj.PWN.Provinsi Jawa Timur/VI/2020 tertanggal 24 Juni 2020 atas nama Pelapor Eng Ten Hong An (Turut Tergugat I), diberi tanda bukti TT.2-1;

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 20 dari 31.



Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak mengajukan saksi, dan masing-masing yang hadir telah mengajukan kesimpulan tertanggal 09 Maret 2021, selanjutnya menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala yang terjadi di persidangan tercatat dalam berita acara sidang, untuk menyingkat putusan ditunjuk berita acara sidang tersebut dan dianggap sebagai satu kesatuan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

DALAM KONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengemukakan eksepsi sebagai berikut:

#### **EKSEPSİ TERGUGAT:**

##### **EKSEPSİ OBSCUUR LIBEL**

Bahwa dalil Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak melakukan Jual Beli, namun memberikan jaminan tanpa adanya hubungan hukum hutang – piutang sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat, membuat Gugatan Penggugat menjadi absurd dan kabur, karena sebelum tanggal 23 Januari 2014 antara Penggugat dengan Tergugat belum pernah terjadi hubungan hukum dalam bentuk apapun dan oleh karenanya pula patut dan layak Gugatan Penggugat untuk dapat dinyatakan tidak dapat diterima.

##### **EKSEPSİ TURUT TERGUGAT I:**

Bahwa benar tidak pernah terjadi jual beli rumah, sertifikat rumah hanya sebagai jaminan saja atas hutang-hutang saya yang sampai saat ini saya masih mengangsur hutang saya setiap bulan dari awal Rp.560.821.042,- sekarang menjadi + Rp.280.000.000,-

##### **EKSEPSİ TURUT TERGUGAT II:**

##### **Eksepsi Obscuur Libel dan Error in Persona**

Bahwa seorang Notaris dapat dituntut pertanggungjawabannya secara Perdata atas Akta yang dibuatnya, apabila Para Pihak melakukan pengingkaran :

- 1) Hari, tanggal, bulan, tahun menghadap;
- 2) Waktu, pukul menghadap;
- 3) Tanda tangan yang tercantum dalam minuta;
- 4) Merasa tidak pernah menghadap;
- 5) Akta tidak ditanda tangani di depan Notaris;
- 6) Akta tidak dibacakan;

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 21 dari 31.



7) Alasan lain berdasarkan formalitas akta;

Namun dalam Gugatan Penggugat tidak ada satupun dari poin – poin yang tersebut di atas yang diingkari oleh Penggugat, sehingga Gugatan Penggugat sesungguhnya menjadi tidak jelas dan kabur.

Di sisi lain, jika Penggugat tidak mengingkari 7 (tujuh) poin yang telah disebutkan di atas, maka apakah kepentingan hukumnya, hingga Penggugat turut menarik Turut Tergugat II dalam perkara ini, karena sebagai Pejabat Notaris Turut Tergugat II tidak bertanggung jawab atas Kesepakatan yang dibuat oleh Para Pihak dalam Akta itu sendiri sepanjang Pejabat Notaris telah melakukan tugasnya sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 Jo. No. 2 tahun 2014.

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaand*).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim memperhatikan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I di atas, eksepsi-eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara, eksepsi tidak beralasan hukum selanjutnya ditolak;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam eksepsi mempermasalahkan bahwa dalam Gugatan Penggugat tidak ada satupun dari poin – poin : Hari, tanggal, bulan, tahun menghadap; Waktu, pukul menghadap; Tanda tangan yang tercantum dalam minuta; Merasa tidak pernah menghadap; Akta tidak ditanda tangani di depan Notaris; Akta tidak dibacakan; Alasan lain berdasarkan formalitas akta, diingkari oleh Penggugat. Karena tidak ada yang diingkari maka tidak ada kepentingan hukum, hingga Penggugat turut menarik Turut Tergugat II dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa karena Turut Tergugat II sebagai Pejabat Notaris melakukan tugasnya sebagai pejabat publik dengan produk membuat akta otentik yang dikehendaki oleh para penghadap, maka dengan ditarik sebagai pihak merupakan gugatan sempurna, eksepsi Turut Tergugat II ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah:



1. Apa benar ada konspirasi sehingga telah terjadi adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan atau penyalah-gunaan keadaan atas peristiwa jual-beli tanah yang di atasnya berdiri rumah Hak Milik No 746/Kel. Kapasan, Kec. Simokerto, Kota Surabaya dengan luas 108 m<sup>2</sup> , atas nama Penggugat kepada Tergugat?

Menimbang, bahwa atas pokok masalah, Penggugat berdalil pada pokoknya bahwa ada konspirasi Tergugat dengan Turut Tergugat II sehingga telah terjadi adanya kesesatan, paksaan, penipuan dan atau penyalah-gunaan keadaan dalam tujuan pembuatan Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang semuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat II diantaranya :

- a. Awal mula pembuatan akta akta tersebut adalah untuk jaminan penyelesaian hutang Turut Tergugat I kepada Tergugat.
- b. Terdapat jaminan dari Tergugat dan Turut Tergugat II bahwasanya bukan peralihan hak.

Harga jual tanah dan bangunannya telah dihargai sebesar Rp.200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*) oleh Tergugat, padahal hak atas tanah milik Penggugat sebenarnya tidak pernah diperjual belikan, saat ini disekitar sini harga kisaran Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) per m<sup>2</sup>

Bahwa, oleh karena pada saat itu Penggugat dan Turut Tergugat I merasa dibawah tekanan dan mendapatkan informasi yang menyenangkan, bahwasanya sertipikat ini hanyalah sebagai jaminan saja tidak untuk dialihkan, sehingga manakala hutangnya lunas maka sertipikat akan dikembalikan, maka akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat I bersedia untuk menanda-tangani akta itu.

dibantah dengan dalih:

- 1) haruslah ditolak dalil Gugatan Penggugat yang memberi kesan seolah – olah terjadi hubungan hutang – piutang antara Tergugat dengan Turut Tergugat I dimana Turut Tergugat I meminjam uang secara legal dari Tergugat, yang benar adalah Turut Tergugat I telah melakukan penggelapan uang milik Tergugat dan hal ini telah diakui oleh Turut Tergugat I dalam Surat Pernyataan dan Pengakuan tertanggal 28 Desember 2013, yang mana kemudian sebagai salah satu bentuk penyelesaian agar Tergugat tidak melaporkan Turut



Tergugat I ke Kepolisian adalah dengan menawarkan penjualan rumah milik Penggugat (ayah dari Turut Tergugat I), yang mana hal tersebut juga disetujui oleh Penggugat dengan nominal Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Perlu dicatat bahwa NJOP tanah dan bangunan obyek jual beli pada saat itu adalah sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah), sehingga harga jual beli yang disepakati masih merupakan harga yang wajar dan tidak menyalahi peraturan perundang – undangan manapun, dengan demikian menjadi terang dan jelas bahwa perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat adalah perbuatan hukum jual beli dan bukan pemberian jaminan. Pernyataan Tergugat yang karena alasan kemanusiaan tidak melakukan balik nama terlebih dahulu dan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membeli kembali tanah dan bangunan obyek jual beli di masa depan apabila Penggugat mempunyai rezeki, telah disalahgunakan secara tidak bertanggungjawab dan menunjukkan itikad buruk dari Penggugat.

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat ditolak oleh Tergugat maka terlebih dahulu pembuktian dibebankan kepada Penggugat, yang atas bukti-bukti yang diajukan Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat posita nomor: 3, berdalil: Bahwa, pada tanggal 28 Desember 2013 Tergugat melalui karyawannya telah mendatangi Penggugat yang pada saat itu sedang bersama RIRIN DWI istri Turut Tergugat I, adapun maksud kedatangan Tergugat adalah memberitahu bahwasanya Turut Tergugat I telah memakai uang tagihan Tergugat sejumlah Rp430.821.042,00 (empat ratus tiga puluh juta delapan ratus dua puluh satu ribu empat puluh dua rupiah);

Bahwa dalam jawabannya Turut Tergugat I, mengaku berhutang kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan dalil gugatan Penggugat: .... maksud kedatangan Tergugat adalah memberitahu bahwasanya Turut Tergugat I telah memakai uang tagihan Tergugat sejumlah Rp430.821.042,00 (empat ratus tiga puluh juta delapan ratus dua puluh satu ribu empat puluh dua rupiah) ... , secara eksplisit Penggugat mengaku diberi tahu oleh Tergugat bahwa Turut Tergugat I adalah anak Penggugat bekerja kepada Tergugat, telah memakai uang tagihan Tergugat sejumlah Rp430.821.042,00 (empat ratus tiga puluh juta delapan ratus dua puluh satu ribu empat puluh dua rupiah),



Menimbang, bahwa atas pemakaian uang Rp430.821.042,00 (empat ratus tiga puluh juta delapan ratus dua puluh satu ribu empat puluh dua rupiah) oleh Turut Tergugat I tersebut, Penggugat berdalil bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat dan Turut Tergugat I merasa dibawah tekanan dan mendapatkan informasi yang menyenangkan, bahwasanya sertipikat ini hanyalah sebagai jaminan saja tidak untuk dialihkan, sehingga manakala hutangnya lunas maka sertipikat akan dikembalikan, maka akhirnya Penggugat dan Turut Tergugat I bersedia untuk menanda-tangani akta itu. Yang dimaksud akta itu yaitu:

- a. Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli;
- b. Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa;
- c. Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah.

Sedang bantahan jawaban Tergugat tersebut, maksudnya bahwa Turut Tergugat I telah melakukan penggelapan uang milik Tergugat dan hal ini telah diakui oleh Turut Tergugat I dalam Surat Pernyataan dan Pengakuan tertanggal 28 Desember 2013, yang mana kemudian sebagai salah satu bentuk penyelesaian agar Tergugat tidak melaporkan Turut Tergugat I ke Kepolisian adalah dengan menawarkan penjualan rumah milik Penggugat (ayah dari Turut Tergugat I), yang mana hal tersebut juga disetujui oleh Penggugat dengan nominal Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Perlu dicatat bahwa NJOP tanah dan bangunan obyek jual beli pada saat itu adalah sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah), sehingga harga jual beli yang disepakati masih merupakan harga yang wajar dan tidak menyalahi peraturan perundang – undangan manapun;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menggaris bawahi gugatan Penggugat pada posita nomor: 3 dan bantahan Tergugat tersebut, tersimpul bahwa ketika Turut Tergugat I bekerja pada Tergugat, pada tahun 2013 ketahuan oleh Tergugat bahwa Turut Tergugat I telah menggunakan uang tagihan milik Tergugat yang ditagih Turut Tergugat I sehingga dipermasalahkan oleh Tergugat, Turut Tergugat I tanpa seijin Tergugat tidak menyerahkan uang tagihan yang ditarik Turut Tergugat I, bukan Turut Tergugat I berhutang kepada Tergugat, lalu perbuatan Turut Tergugat I itu diberi-tahukan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat berdalil: bahwa atas pemakaian uang Rp430.821.042,00 (empat ratus tiga puluh juta delapan ratus dua puluh satu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu empat puluh dua rupiah) oleh Turut Tergugat I tersebut, dihubungkan dalil Penggugat : bahwa oleh karena pada saat itu Penggugat dan Turut Tergugat I merasa dibawah tekanan dan mendapatkan informasi yang menyenangkan, bahwasanya sertipikat ini hanyalah sebagai jaminan saja tidak untuk dialihkan, sehingga manakala hutangnya lunas maka sertipikat akan dikembalikan, maka akhirnya Penggugat bersedia untuk menanda-tangani akta itu.

Menimbang, bahwa menjadi masalah, apa benar Ketika Penggugat menanda tangan akta-akta tersebut dibawah tekanan dan mendapat informasi yang menyenangkan dari Tergugat?

Menimbang, bahwa Penggugat berdalil telah menanda-tangani:

1. Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli;
2. Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa;
3. Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah;

Merasa dibawah tekanan dan mendapat informasi yang menyenangkan, dalil demikian menunjukkan suatu peristiwa, kejadian yang mana peristiwa itu dapat dilihat oleh orang sebagai saksi, dapat juga termuat dalam suatu surat berupa tekanan, bujukan atau rayuan yang dilakukan dengan tulisan;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Penggugat :

- Kartu Tanda Penduduk, diberi tanda bukti P-1;
- Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 746/Kapasan atas nama ENG JAN KONG, diberi tanda bukti P-2, tanpa asli;
- Fotocopy Akta No. 5 tentang perjanjian ikatan jual beli, diberi tanda bukti P-3 = T.1a;
- Fotocopy Akta No. 6 tentang Kuasa, diberi tanda bukti P-4 = T.1b;
- Fotocopy Akta No. 7 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah, diberi tanda bukti P-5 = T.1c;
- Fotocopy Tanda Terima tertanggal 28-12-2013, diberi tanda bukti P-6, tanpa asli;

Bukti surat-surat P.1, P.2, P.6 tersebut tidak ada yang menunjukkan bahwa ketika Penggugat menanda tangani bukti P.3 = T.1a, P.4 = T.1b, P.5 = T.1c ditekan, dibujuk atau dirayu yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat. Dan Penggugat tidak mengajukan saksi yang mengetahui bahwa Penggugat dibawah tekanan dan mendapat informasi yang menyenangkan, seterusnya menanda-tangani ke-3 akta tersebut;

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 26 dari 31.



Menimbang, bahwa dari pertimbangan di atas tidak ada bukti bahwa ketika Penggugat menanda-tangani akta-akta:

- a. Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli;
- b. Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa;
- c. Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah.

Dibawah tekanan dan mendapat informasi yang menyenangkan, oleh karena itu tidak ada bujukan atau rayuan oleh Tergugat kepada Penggugat, pasal 1321 KUHPerdara tidak terpenuhi maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Penggugat sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa dalam konvensi maupun rekonvensi yang bersengketa sesungguhnya adalah Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Turut Tergugat-Turut Tergugat ditarik sebagai pihak untuk gugatan menjadi lengkap pihak-pihaknya;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini yang dipertimbangkan, semula Tergugat Konvensi menjadi sebagai Penggugat Rekonvensi, sedang Penggugat Konvensi menjadi sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah: Apakah Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi?

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam gugatannya pada pokoknya berdalil :

Penggugat Rekonvensi telah membeli obyek sengketa sebagai pemilik yang sah atas tanah di atasnya berdiri rumah seluas 108 m<sup>2</sup>, terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan. Tergugat Rekonvensi *berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua untuk segera mengosongkan dari penghuni – penghuni dan barang penghuni, menyerahkan beserta kunci – kuncinya kepada pihak kedua namun sampai gugatan ini ddiajukan tidak menepati janji sehingga wanprestasi*, maka



Penggugat Rekonvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi mengosongkan obyek Jual Beli **dibantah oleh Tergugat Rekonvensi dengan dalil Tergugat Rekonvensi menolak dengan tegas semua dalil Peggugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam rekonvensi pointer 3 da 4, oleh karena tidak ada pelanggaran terhadap perjanjian/wan prestasi dalam hal yang dilakukan oleh Tegugat Rekonvensi cq, bahkan selama ini ada pengelabuhan hukum yang mengarah pada penipuan terhadap diri Tergugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Peggugat Rekonvensi, dalam hal ini hak atas tanah tersebut hingga saat ini masih difungsikan sebagai rumah tinggal keluarga Tergugat Rekonvensi, tidak terkecuali Turut Tergugat Rekonvensi I yang merupakan anak kandung Tergugat Rekonvensi;**

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dan bantahan tersebut, yang menjadi masalah adalah:

1. Apakah telah terjadi jual beli tanah yang di atasnya berdiri rumah Sertifikat Hak Milik No: 746 Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya antara Peggugat Rekonvensi sebagai pembeli dengan Tergugat Rekonvensi sebagai penjual?
2. apakah Tergugat Rekonvensi telah wan prestasi terhadap Peggugat Rekonvensi?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Peggugat Rekonvensi dibantah oleh Tergugat Rekonvensi maka pembuktian dibebankan kepada Peggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas buti-bukti Peggugat Rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa semua pertimbangan Majelis Hakim pada gugatan Konvensi menjadi pertimbangan juga dalam gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada gugatan Konvensi, bahwa Peggugat konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, atas gugatan Rekonvensi, Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti Peggugat Rekonvensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti T.1a, akta otentik, perjanjian ikatan jual beli, yang isinya Tergugat Rekonvensi menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 746 Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya kepada Peggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada bukti T.1c = P.5 terbaca, Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan No. 7, tertanggal 23 Januari 2014 menyatakan :



*Pasal 1*

*Pihak Pertama sebagai penghuni dari rumah / bangunan di Jalan Gembong Sawah Barat I/10, Surabaya, menerangkan dengan ini berjanji dan mengikat diri terhadap Pihak Kedua untuk segera mengosongkan dari penghuni – penghuni dan barang penghuni, menyerahkan beserta kunci – kuncinya kepada pihak kedua rumah di Jalan Gembong Sawah Barat I /10, Surabaya tersebut selambat – lambatnya tanggal 30 – 06 – 2014 (tiga puluh Juni dua ribu empat belas).*

*Pasal 3*

- *Bilamana pada waktu paling lambat tanggal 30 – 06 – 2014 Pihak Pertama demi kebahagiaan (ten behoove) pihak kedua, Pihak Pertama dikenakan denda uang tunai sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap – tiap hari keterlambatan pengosongan, denda mana dapat ditagih pada hari itu juga dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga, ketika ditagihnya.*

- *Setelah ternyata pada tanggal 30 – 07 – 2014 (tiga puluh Juli dua ribu empat belas) yaitu 30 (tiga puluh) hari setelah jatuh tempo, Pihak Pertama belum juga dapat mengosongkan dan menyerahkan rumah tersebut kepada Pihak Kedua, maka Pihak Kedua diberi kuasa penuh dan mutlak tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama untuk mengeluarkan dan/atau mengosongkan rumah tersebut, bilamana perlu minta bantuan kepada instansi Pemerintah yang berwajib untuk secara paksa mengosongkan rumah tersebut.*

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi, Penggugat konvensi tidak dapat membuktikan bahwa ketika menandatangani bukti P.3 = T.1a, P.4 = T.1b, P.5 = T.1c dalam keadaan dibawah tekanan dan mendapat informasi yang menyenangkan, maka akta-akta tersebut ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat dibuat secara sah, memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bahwa bukti P.3 = T.1a, P.4 = T.1b dan P.5 = T.1c dibuat secara sah oleh Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, mengacu pasal 1338 KUHPerdara, maka berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang menanda-tangani, dari bukti T.1a terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor:746, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya dari Tergugat Rekonvensi, petitum gugatan rekonvensi nomor: 2 beralasan hukum dan dikabulkan demikian juga petitum Gugatan Rekonvensi nomor: 3 dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P.5 = T.1c menunjukkan Penggugat Konvensi berjanji mengosongkan obyek sengketa, sedang dalam jawabannya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengaku bahwa obyek sengketa saat ini ditempatinya bersama dengan Turut Tergugat I, dengan demikian Tergugat Rekonvensi belum mengosongkan obyek sengketa, pengakuan merupakan bukti sempurna;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai penjual sampai sekarang belum mengosongkan obyek sengketa, maka belum menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 746 Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli maka Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wan prestasi, petitum Gugatan Rekonvensi nomor 4 dan nomor 5 beralasan hukum selanjutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk membayar denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak 1 Juli 2014 hingga Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap, telah diperjanjikan dalam bukti T.1c, tuntutan nomor 6 beralasan hukum, maka dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah maka dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat peraturan perundangan yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI:

#### DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dan II;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI

1. Menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat Akta No. 05 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No. 06 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Kuasa dan Akta No. 07 tertanggal 23 Januari 2014 tentang Perjanjian Pengosongan Rumah yang dibuat di hadapan Notaris HILDA RACHMAWATI, S.H.

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 30 dari 31.



3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat merupakan pemilik yang sah atas tanah seluas 108 m<sup>2</sup> dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan.
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat telah melakukan Wanprestasi.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk melakukan pengosongan tanah dan bangunan, yang terletak di Gembong Sawah Barat I/10, Kelurahan Kapasan, Kecamatan Simokerto, Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 746/ Kelurahan Kapasan.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat untuk membayar denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak 1 Juli 2014 hingga Putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap.

**DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.357.200,- ( satu juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputus dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari : Selasa, 23 Maret 2021 oleh kami : ARI WIDODO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, MOHAMMAD BASIR, S.H., dan H. SLAMET RIADI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 13 April 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh MATHEUS DWI HERY SUSANTO, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II serta tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mohammad Basir, S.H.

Ari Widodo, S.H.



H. Slamet Riadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Matheus Dwi Susanto Hery, S.H., M.H.

Put No. 819/Pdt.G/2020/PN.Sby Halaman 32 dari 31.



Biaya-biaya :

-	Biaya Pendaftaran	Rp.	30.000,-	<b>P</b>
-	Biaya Proses (ATK)	Rp.	85.000,-	
-	Biaya Panggilan	Rp.	1.172.200,-	
-	Biaya PNBP Panggilan	Rp.	50.000,-	
-	Materai	Rp.	10.000,-	
-	Redaksi	Rp.	10.000,-	+
-	Jumlah	Rp.	1.357.200,-	

(satu juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus rupiah)