



PUTUSAN

Nomor 608/Pdt G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

ALEX NATALIA, tempat/tanggal lahir Bogor/31 Desember 1980, jenis kelamin Laki-laki, agama Kristen, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl. Taman Pondok Indah Blok MM-2 RT.003/RW.006, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu JUSTIN MALAU, S.H., M.H., M.Kn., GERSON DOLING URIAS MAUKALING, S.H. M.H., dan R. WONDHO DEWOBROTO, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat, Kurator & Pengurus "**JUSTIN MALAU & PARTNERS**", berkantor di Ruko Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh No. 38-40 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Juni 2022, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

Melawan

THE PAU ENG/YENI THERESYA atau ditulis juga **THE PAU ENG YENI THERESYA**, tempat/tanggal lahir Ambon/27 Juli 1958, alamat Wonorejo Permai Selatan XI CC/672, RT.004/RW.008, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, pekerjaan Karyawan Swasta, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar para pihak dipersidangan;

Halaman 1 Putusan Nomor 608/Pdt.G/2022/PN Sby



Telah memeriksa dan meneliti bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat dan Tergugat di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal **13 Juni 2022**, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya di bawah Register perkara Nomor: 608/Pdt G/2022/PN Sby., telah mengemukakan hal - hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 16 Juni 2021 Penggugat membeli dari Tergugat sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No. 01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 18-05-2021, Nomor: 3752/WONOREJO/2021, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B): 12390315.01875 setempat dikenal Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Suabaya, tertulis atas nama **Janda THE PAU ENG/YENI THERESYA** (selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**), demikian dibuktikan dengan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 Tanggal 16 Juni 2021 yang ditandatangani Penggugat (selaku Pembeli) dan Tergugat (selaku Penjual) dihadapan **STEPHEN MARIO SUGIARTO**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pasuruan.
2. Bahwa terhadap jual-beli tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran lunas kepada Tergugat, sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 Tanggal 16 Juni 2021, menerangkan :
 - ***“ jual beli yang terjadi dilakukan dengan harga sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) uang tersebut menurut pengakuan pihak pertama telah diterima dengan genap dan benar oleh pihak pertama”***
 - ***Untuk penerimaan uang tersebut Pihak Pertama menyatakan akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah/kuitansinya.***



3. Bahwa berdasarkan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 Tanggal 16 Juni 2021 selanjutnya ditanda-tangani Akta Jual Beli Nomor: 23/2022 Tanggal 17 Februari 2022 yang dibuat dihadapan ZAHROTUL MAULIDAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surabaya, selanjutnya obyek sengketa telah dibaliknama menjadi atas nama Penggugat. Dengan demikian secara hukum Penggugat adalah sah dan satu-satunya pemilik sah atas obyek sengketa.
4. Bahwa disamping menandatangani Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 Tanggal 16 Juni 2021, Penggugat dan Tergugat juga telah menandatangani Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor: 23 Tanggal 16 Juni 2021 dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pasuruan.
5. Bahwa dalam Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor: 23 Tanggal 16 Juni 2021 dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pasuruan, yang pada Pasal (1) menerangkan: ***“Pihak Pertama (Tergugat) berjanji dan mengikatkan diri akan mengosongkan dan menyerahkan PERSIL tersebut dalam keadaan kosong dan tidak disewakan pada pihak manapun juga guna kepentingan PIHAK KEDUA (Penggugat) paling lambat tanggal 16-09-2021 (enam belas september dua ribu dua puluh satu)”*** atau paling lambat 3 (tiga) bulan terhitung sejak ditandatangani Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor: 23 Tanggal 16 Juni 2021.
6. Bahwa kewajiban Penggugat kepada Tergugat sebagaimana disepakati pada Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 Tanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pasuruan, telah dipenuhi atau dilaksanakan oleh Penggugat selaku pembeli dan telah diterima oleh Tergugat dengan baik.



7. Bahwa meskipun Penggugat telah melaksanakan kewajiban kepada Tergugat dan kewajiban Penggugat telah diterima dengan baik oleh Tergugat, ternyata Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat yaitu untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana dimaksud pada Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor: 23 Tanggal 16 Juni 2021 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.
8. Bahwa oleh karena batas waktu pengosongan atau menyerahkan obyek sengketa tidak dilaksanakan oleh Tergugat sampai dengan tanggal 16 September 2021, Penggugat telah berulang kali memperingatkan Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, sebagaimana dimaksud pada Somasi ke-1 tertanggal 02 Maret 2022 dan Somasi ke-2 dan Terakhir tertanggal 06 Maret 2022 tetapi tidak dilaksanakan Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan.
9. Bahwa tindakan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana isi Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor: 23 Tanggal 16 Juni 2021, meskipun telah diperingatkan beberapa kali secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Karenanya Tergugat dan siapapun yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan obyek sengketa dan selanjutnya menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat.
10. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat. Kerugian tersebut harus dibayar Tergugat secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil yaitu kerugian dikarenakan Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan karena Penggugat tidak dapat menyewakan/mengontrakan obyek sengketa yang apabila disewakan Penggugat menerima uang sewa untuk setiap tahun Rp.50.000.000,-. Oleh karenanya kerugian Penggugat terhitung sejak Tanggal 16



September 2021 sampai dengan gugatan ini diajukan adalah sebesar Rp.37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan ditambah dengan biaya honorarium Advokat untuk penanganan perkara ini sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Apabila ditotal menjadi Rp.287.500.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) Kerugian ini akan tetap bertambah sampai Tergugat mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat.

b. Kerugian Immateriil yaitu kerugian yang disebabkan timbulnya perasaan malu dan tertekan padahal Penggugat beretikad baik, yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

11. Bahwa untuk memotivasi Tergugat mau melaksanakan putusan perkara a quo, maka Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap.

12. Bahwa oleh karena gugatan a quo diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka sudah sepatutnya dan sesuai dengan hukum putusan perkara a quo dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.

Berdasarkan pertimbangan dan fakta hukum di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No. 01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2021, tertulis atas nama **ALEX NATALIA** (selanjutnya disebut OBYEK SENGKETA);
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;



4. Menghukum Tergugat termasuk siapapun yang memperoleh hak untuk mengosongkan dan menyerahkan atas sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No. 01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2021, tertulis atas nama **ALEX NATALIA** kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil yaitu adalah sebesar Rp.287.500.000,- (dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).
 - b. Kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap.
7. Menyatakan perkara a quo dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan telah hadir dipersidangan, yaitu:

- Untuk Penggugat hadir Kuasanya;
- Untuk Tergugat hadir Kuasanya yaitu SURURI, S.H., M.H., dan M.SYAHRIAN PRATIDINA, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "HARIYANTO & PARTNERS" yang berkedudukan hukum di Jl. Tidar 28.II Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juni 2022 akan tetapi Tergugat mengajukan Kuasa baru yaitu DR. H.M. SHOINUDDIN UMAR, S.H., M.Si., DR. BROTO SUWIRYO, S.H., M.Hum., RONI TRIYULI



DARMAWAN H, S.H., SILVI P, S.H., M.H., dan CRESSIDA MUTIARA PUSPITASARI, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Keadilan dan Kebenaran yang berkedudukan hukum di Jl. Kedurus II No.95 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Noveember 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir di persidangan melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor: 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. ARI WIDODO, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator dan selanjutnya berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Agustus 2022, menyatakan bahwa upaya perdamaian yang ditempuh antara Penggugat dengan Tergugat tidak berhasil (GAGAL), oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap kepada isi gugatannya tanpa ada perubahan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI:**

Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Pemohon dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas dan nyata Termohon akui kebenarannya;

II. **Jawaban dalam Pokok Perkara:**

1. Bahwa tidak benar telah terjadi Pemindahan Hak / Kepemilikan antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** melalui Jual Beli akan tetapi perikatan sesungguhnya adalah Hutang Piutang antara **PENGGUGAT**, dengan **TERGUGAT** dimana pada saat itu **TERGUGAT** membutuhkan uang / dana untuk kegiatan usahanya, yang mana kegiatan tersebut adalah imbas dari adanya Wabah Pandemi Covid karena didesak kebutuhan dana dan ketidakperdayaan **TERGUGAT** sehingga terpaksa mengikuti



teknis pencairan dana melalui Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dengan nomor 22 tertanggal 16 Juni 2021;

2. Bahwa **TERGUGAT** pada faktanya terjebak dengan dana talangan yang dibuat **PENGGUGAT**, dkk dimana sesungguhnya hutang piutang akan tetapi dibungkus dengan Ikatan Jual Beli seria kuasa nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 guna pencairan dana yang dibutuhkan **TERGUGAT**, adapun kronologi peristiwa hukum atas dana talangan sebagai berikut:
 - a. Bahwa pada tanggal 11 Juni 2021, Saudara Yoni datang ke rumah **TERGUGAT** guna menawarkan dana Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dipotong disconto sebesar 30%;
 - b. Bahwa pada tanggal 13 Juni 2021, Saudara Yoni melakukan komunikasi via meneipon kepada **TERGUGAT** terkait dana yang masuk sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dipotong langsung disconto sebesar 30% atau senilai Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga **TERGUGAT** menerima bersih sebesar Rp.305.000.000 (tiga ratus lima juta rupiah);
 - c. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2021 Saudara Yoni mehelpon kepada **TERGUGAT** guna menyampaikan sesuai dengan point 2.a dan point 2.b untuk selanjutnya Notaris Mario dan **PENGGUGAT** dkk datang ke rumah **TERGUGAT** menyampaikan pinjaman selama 3 bulan bisa diperpanjang ataupun dibatalkan selama pembayaran pinjaman sudah terbayarkan penuh oleh **TERGUGAT**, disamping itu **TERGUGAT** menjelaskan pengembalian pinjaman kepada **PENGGUGAT** melalui mekanisme pembayaran melalui **BANK**, sehingga **PENGGUGAT**, Dkk dan notaris Mario membantu menyerahkan sertifikat kepada **Bank**.
 - d. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2021, Saudara Yoni mengajak **TERGUGAT** untuk bertemu di Superindo Wlyurig untuk bertemu dengan notaris Maria untuk melakukan penanda tangan



akta, karena penyalahgunaan keadaan yang dipergunakan PENGUGAT, dkk untuk pencairan dana wajib tanda tangan sehingga TERGUGAT menandatangani akta tersebut, dan menjelaskan terkait akta tersebut bisa dilakukan perpanjangan dan dibatalkan jika TERGUGAT sudah terbayarkan pinjamannya kepada PENGUGAT;

- e. Bahwa Pada Tanggal 27 September 2021, TERGUGAT melakukan komunikasi kepada Notaris Stephen Mario Sugiarto menjelaskan TERGUGAT sudah mendapatkan persetujuan kredit dari bank Permata selanjutnya TERGUGAT meminta kepada Notaris Mario guna menyerahkan sertifikat tersebut kepada Bank Permata dan Notaris Mario menyanggupinya dan bersedia menyerahkan sertifikat tersebut kepada bank Permata;
- f. Bahwa pada tanggal 30 september 2021, Saudara yoni meminta KTP asli TERGUGAT, KSK asli TERGUGAT selanjutnya TERGUGAT menyerahkan KTP asli serta KSK asli tersebut yang hingga sekarang belum dikembalikan lagi kepada TERGUGAT;
- g. Bahwa pada tanggal 10 November 2021, Saudara Yoni mengancam TERGUGAT untuk segera membayarkan bunga pinjaman jika tidak membayarkan akan dilakukan balik nama sertifikat;

3. Bahwa antara PENGUGAT dengan TERGUGAT melalui kuasa hukum masing-masing sudah membicarakan perdamaian guna menyelesaikan permasalahan hukum gugatan perdata di Pengadilan Negeri Surabaya yakni melalui pembayaran pembiayaan melalui Bank Maybank jalan Mayjend sungkono dimana saat ini dalam proses pencairan dana dari Bank Maybank sejumlah Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) kepada PENGUGAT

II. DASAR HUKUM TERGUGAT:

1. Bahwa menurut Soebakti dan Tjitrosudibio perbuatan melawan hukum merupakan *"setiap perbuatan melawan hukum, yang membawa*



kerugian kepada seorang yang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

2. Bahwa definisi Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas terkandung elemen-elemen sebagai berikut:
 - a. Adanya perbuatan
 - b. Adanya kesalahan, kelalaian
 - c. Adanya kerugian yang timbul
 - d. Adanya hubungan kausal antara kesalahan/kelalaian dengan
 - e. kerugian yang ditimbulkannya tersebut
3. Bahwa perkembangan ilmu pengetahuan seperti yang terjadi dalam praktek peradilan maupun dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum itu sendiri sebagaimana yang terkristalisasi dalam kaidah-kaidah hukum seperti putusan peradilan dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI maupun dalam ilmu hukum yang menyebutkan jenis-jenis perbuatan yang termasuk dalam kategori "Perbuatan Melawan Hukum" yakni:
 - a. Perbuatan yang bertentangan dengan Undang-undang;
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya;
 - c. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain;
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik
 - e. Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang harus diindahkan dalam tata pergaulan hidup bermasyarakat;
4. Bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM diatur dalam ketentuan Hukum Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

"perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut"



5. Bahwa PERBUATAN MELAWAN HUKUM diatur dalam ketentuan hukum Pasal 1367 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi

"seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya"

6. Bahwa Syarat keabsahan perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPer yakni memuat syarat sebagai berikut:

- a. Kesepakatan
- b. Kecakapan/kewenangan vide Pasal 1329 s.d. 1331 BW
- c. Obyek Tertentu vide Pasal 1332 s.d.1334
- d. Causanya diperbolehkan (causa Halal)-Vide Pasal 1335-1335 .

7. Bahwa Syarat pertama dan kedua yakni kesepakatan dan kecakapan adalah syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi ymaka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang orang tertentu atau yang berkepentingan, Sedangkan syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak dengan demikian perjanjian tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun.

8. Bahwa Perjanjian yang lahir dari kesepakatan yang diakibatkan karena bertemunya penawaran dan penerimaan, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan tersebut dibentuk oleh karena adanya unsur cacat kehendak (*wisgebreke*), Kontrak yang dibentuk oleh karena adanya unsur cacat kehendak demikian mempunyai akibat hukum dibatalkannya (*vernietigbaar*) perjanjian tersebut. Dalam BW ada 3 hal yang dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian karena adanya cacat kehendak yaitu



- a. Kesesatan atau dwaling (vide Pasal 1322)
 - b. Paksaan atau dwang (vide Pasal 1323-1327 BW)
Paksaan timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup kontrak (memberikan kesepakatan) dibawah ancaman yang bersifat melanggar hukum. Sedangkan ancaman bersifat melanggar hukum meliputi 2 hal yaitu :
 - Ancaman itu sendiri sudah merupakan melanggar hukum misal pembunuhan, penganiayaan
 - Ancaman itu bukan merupakan perbuatan melanggar hukum tetapi ancaman tersebut dimaksudkan untuk mencapai sesuatu yang tidak dapat menjadi hak pelakunya
 - c. Penipuan atau *bedrog* (vide pasal 1328 BW)
Penipuan merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir bilamana adanya penipuan terkait dengan gambaran yang keliru tentang sifat-sifat dan keadaan-keadaan (kesesatan) ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan maka berhasilnya penipuan disyaratkan bahwa gambaran keiirun tersebut ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya (*kunstgrepen*)
9. Bahwa selain cacat kehendak sebagaimana diuraikan diatas telah berkembang doktrin penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden/Undue Influence*) sebagai salah satu unsur cacat kehendak sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian atau kontrak. Doktrin ini dipergunakan melalui kedudukan seseorang dari posisinya yang memungkinkan untuk melakukan penekanan kepada pihak lainnya misalnya jabatannya baik pemerintahan, politik atau dalam masyarakat dimana secara ekonomis dalam keadaan seperti ini pihak lainnya tidak mempunyai kemampuan untuk menghindarinya selain menerima isi akta yang diberikan kepadanya untuk disepakati. Dengan kata lain doktrin ini seperti tidak ada kekerasan fisik ataupun ancaman melainkan Sebih menitik beratkan kepada situasi dan lingkungan salah satu subjek akta



yang bersangkutan, sehingga secara implisit sumber hukum positif sesyuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain Putusan nomor 1904 fc/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984

10. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Ikatan Jual Beli (DB) merupakan perikatan bersyarat 1253 jo 1263 yang lazimnya dilakukan dalam perbuatan peralihan hak atas tanah, karena alasan beberapa hal yang tidak dapat langsung membuat akta jual beli (hak atas tanah oleh PPAT) misalnya harga belum dibayar lunas, belum balik nama atau tanah belum bersertifikat maka setelah terpenuhinya syarat syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau Perjanjian Ikatan Jual Beli (DB) maka demi hukum lahir kewajiban/perikatan untuk menindak lanjuti dengan AKTA JUAL BELI;
11. Bahwa dana talangan sebagaimana diilustrasikan merupakan perjanjian hutang piutang, oleh karena itu hutang piutang merupakan perjanjian pinjam-meminjam dimana obyeknya adalah benda habis pakai (uang) dan memungkinkan diperjanjikan adanya bunga (pasal 1754 jo 1765 BW);
12. Bahwa perjanjian utang-piutang sejumlah uang tidak boleh dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/DB) dengan alasan sebagai jaminan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/IJB) merupakan bentuk peralihan hak kepemilikan sedangkan utang-piutang merupakan perjanjian pinjam-meminjam. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/D8) disertai kuasa menjual yang lahir atas dasar perjanjian pinjam-meminjam merupakan perjanjian yang bukan berasal dari kehendak bebas si peminjam karena dalam posisi ini peminjam tidak mempunyai pilihan lain selain menerima persyaratan yang ada. Dengan demikian maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/DB) disertai kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan karena tindakan hukum tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan (*Mishmik Van Ometandigheden/Undue influence*) sebab terjadi peminjam dalam posisi lemah tidak mempunyai



pilihan lain selain menyepakti ha! tersebut padahal tidak ada keinginan dari yang bersangkutan guna mengalihkan harta bendanya. Apabila debitor merasa hak tersebut menimbulkan kerugian (*cacat kehendak*) maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli: (PPJB/DB) tersebut dapat dibatalkan. Seharusnya apabila menjadi alasan jaminan maka hak atas tanah tersebut bukan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/DB) tapi melalui perjanjian jaminan kebendaan, dalam hal ini Jaminan Hak Tanggungan, Terkait dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB/DB) dapat dikualifikasikan dengan perjanjian semu atau pura-pura.

13. Bahwa notaris seharusnya menolak pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB/DB) apabila hal tersebut merupakan utang piutang, Notaris berkewajiban menjaga kepentingan para pihak, mandiri dan seksama (pasal 16 ayat i huruf d UU nomor 2 tahun 2014. Notaris tidak hanya sekedar menuangkan keinginan para pihak namun harus memastikan bahwa perbuatan para pihak adalah sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan;
14. Bahwa penyelundupan hukum atas kuasa Mutlak adalah larangan sehingga melanggar ketentuan hukum atas Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak yang amarnya berbunyi"
 1. Menginstrusikan kepada semua gubernur kepada daerah tingkat I
 2. Semua bupati/waiikota madya Kepala daerah Tingkat II seluruh Indonesia untuk:
 - a. Melarang camat dan kepala desa atau pejabat setingkat dengan itu untuk membuat atau menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah



- b. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam divtum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- c. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

III. REKONPENSI:

Dalam rekompensi ini TERGUGAT KONVEKSI mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI dan PENGGUGAT KONVENSI mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang termuat dalam kompensi yang ada relevansinya ini secara mutatis mutandis mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekompensi;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI adalah seorang pengusaha dan untuk memperbesar usahanya membutuhkan biaya sehingga PENGGUGAT REKONVENSI meminjam dana kepada TERGUGAT REKONVENSI;
3. Bahwa PENGGUGAT REKONPENSI meminjam dana kepada TERGUGAT REKONVENSI, dkk sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan dipotong langsung disconfo sebesar 30% atau senilai Rp.145.000.000 (seratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga PENGGUGAT REKONVENSI menerima bersih sebesar Rp.305.000.000 (tiga ratus lima juta rupiah);
4. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI adalah: Pemilik sah atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 01505 terletak di Kelurahan Wonorejo dan Kecamatan Rungkut Surabaya dengan Luas 89 M2 (delapan puluh sembilan) meter persegi, yang mana di dalam



surat ukur tertanggal 18 Mei 2021 yang diuraikan dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12390315.01875 yang mana beralamat di Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008 dengan nama Janda The Pau Eng / Yeni Theresya. Yang selanjutya secara sepihak di balik nama oleh TERGUGAT REKONVENSİ dikarenakan PENGGUGAT REKONVENSİ belum membayar atas pinjaman dana yang diberikan dari TERGUGAT REKONVENSİ;

5. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ membayarkan atas pinjaman dana tersebut kepada TERGUGAT REKONVENSİ melalui mekanisme pembayaran dari bank, dimana PENGGUGAT REKONVENSİ sekitar bulan September 2021 meminta Notaris Stephen Morio Sugiarto guna menyerahkan sertifikat kepada Bank permata untuk diproseskan pencairan dana akan tetapi segala daya upaya TERGUGAT REKONVENSİ dkk menggagalkan upaya yang dilakukan PENGGUGAT REKONVENSİ;
6. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ telah dirugikan atas apa yang didalilkan TERGUGAT REKONVENSİ, dkk didalam gugatannya, pada faktanya PENGGUGAT telah kehilangan hak atas tanah dan bangunan yang dimilikinya akibat dari upaya tipu daya TERGUGAT REKONVENSİ, dkk dimana sesungguhnya ini adalah pinjam meminjam dana antara PENGGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT REKONVENSİ, dkk roleh karena itu TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ tidak pernah menanda tangani atas Akta Jual Beli Nomor 23/2022 tanggal 17 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ZAHROTUL MAULIDAH, sehingga hal ini tentu Akta jual beli tersebut secara hukum patut dipertanyakan keabsahan hukum dan menimbulkan pertanyaan



bagaimana cara perolahan akta jual beli sehingga Akta Jual Beli Nomor 23/2022 tanggal 17 Februari 2022 adalah BATAL DEMI HUKUM;

8. Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 yang dituangkan oleh TERGUGAT REKONVENSI adalah penyelundupan hukum dan penggunaan kuasa mutlak merupakan melanggar ketentuan hukum hal ini sesuai dengan intruksi Mendagri nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sehingga Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 adalah BATAL DEMI HUKUM;

9. Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 dibuat oleh Notaris yang menyebutkan isinya yang berbunyi sebagai berikut:

“bahwa obyek jual beli dalam perjanjian ini diperoleh setelah perkawinan dengan pasangan kawinnya dan hingga saat ini belum menikah atau terikat tali perkawinan baik secara adat maupun agama serta menurut hukum perkawinan di Indonesia berdasarkan surat pernyataan belum pernah menikah yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 14-06-2021 yang telah dibukukan dalam buku warmeking nomor: 237/VI/2021 yang dibuat oleh AULIYA ARDHINAWATI PRAYITNO, Notaris di Kabupaten Lamongan”

Bahwa keabsahan isi dari perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut patut dipertanyakan karena didalamnya perjanjian Ikatan Jual Beli memuat atau menunjukkan adanya tipu daya atau perjanjian semu dari TERGUGAT REKONVENSI dimana PENGGUGAT REKONVENSI masih status menikah hingga sekarang, disamping pula bagaimana mungkin didalam Ikatan Jual Beli tersebut ada 2 Notaris yakni Notaris Stephen Mario adalah notaris di Kabupaten Pasuruan Sedangkan Auliyaa Ardhinawati Prayitno adalah Notaris di Kabupaten Lamongan, sehingga hal ini menunjukkan indikasi adanya rekayasa dari TERGUGAT REKONVENSI terkait kenapa warmeking menggunakan notaris di kota



Lamongan dan PENGGUGAT REKONVENSI tidak pernah mengetahui siapa dan dimana Notaris AULIYA ARDHINAWATI PRAYITNO yang berada di Kabupaten Lamongan, Maka perjanjian ikatan Jual Beli tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM

10. Bahwa TERGUGAT REKONVENSI telah menodai dengan itikad tidak baik atas perikatan pinjam meminjam dana atau hutang piutang antara PENGGUGAT REKONVENSI dengan TERGUGAT REKONVENSI dimana perjanjian hutang piutang yang harus dilakukan dengan itikad baik menurut kepatutan dan keadilan, menyebabkan PENGGUGAT REKONVENSI sangat terpuruk perekonomiannya dikarenakan karena bunga pinjaman yang tinggi serta pelunasannya yang pendek;
11. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI telah mengalami kerugian secara materiil dan immateriil berupa waktu, tenaga, dan biaya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSI, dkk, maka PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim berkenan menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar ganti kerugian sebesar Rp.2.000,000.000 (dua Miliar rupiah)
12. Bahwa untuk memotivasi TERGUGAT REKONVENSI mau melaksanakan putusan perkara a quo maka PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada: Majelis Hakim berkenan menghukum TERGUGAT REKONVENSI membayar uang dwang som sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) setiap hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim berkenan untuk putusan perkara a quo dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi maupun verzet;
14. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI memohon kepada Majelis Hakim berkenan agar gugatan balik tidak illusionir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha TERGUGAT REKONVENSI mengalihkan kepemilikan Hak atas tanah kepada orang lain maka PENGGUGAT



REKONVENSİ memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag) atas obyek tanah dan bangunan sebagai berikut: Sertifikat Hak Milik No. 01505 terletak di Kelurahan Wonorejo dan Kecamatan Rungkut Surabaya dengan Luas 89 M2 (delapan puluh sembilan) meter persegi, yang mana di dalam surat ukur tertanggal 18 Mei 2021 yang diuraikan dengan Nomor Indentikasi Bidang Tanah (MIB) 12390315,01875 yang mana beralamat di Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008 dengan nama: Janda The Pau Eng / Yeni Theresya.

Berdasarkan segala uraian yang telah PENGGUGAT REKONVENSİ kemukakan di atas, PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Majelis Hakim yang memenksa/mengadili serta memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT REKONVENSİ dalam perkara ini;
3. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Mutlak Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 melalui Notaris Stephen Mario Sugiarto adalah penyelundupan hukum dan BATAL DEMI HUKUM;
4. Menyatakan Akta Jual Beli nomor 23/2022 tanggal 17 Februari 2022 melalui PPAT Zahrotul Maulidah adalah BATAL DEMI HUKUM;
5. Menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor 23 tanggal 16 Juni 2021 melalui Notaris Stephen Mario Sugiarto adalah BATAL DEMI HUKUM;
6. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek tanah dan bangunan sebagai berikut: Sertifikat Hak Milik No. 01505 terletak di Kelurahan Wonorejo dan Kecamatan Rungkut Surabaya dengan Luas 89 M2 (delapan puluh sembilan) meter persegi, yang mana di dalam surat ukur



tertanggal 18 Mei 2021 yang diuraikan dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 12390315.01875 yang mana beralamat di Jalan. Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008 dengan nama Janda The Pau Eng / Yeni Theresya;

7. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar uang dwangsom kepada PENGGUGAT REKONVENSI sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk mengganti segala kerugian baik materiil dan immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalan lebih dahulu (UITVOERBAAR BU VOORRAD) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
10. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara ini; Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas dalil Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi secara tertulis (Replik) tanggal 12 September 2022 dan atas Replik tersebut pihak Tergugat tanggal 26 September 2022 selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah menyerahkan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 tertanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Nyonya Janda THE PAU ENG/YENI THERESYA atau ditulis juga THE PAU ENG YENI THERESYA (selaku penjual) dengan Tuan ALEX NATALIA (selaku pembeli) dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti..... **P-1/TR-1;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa Nomor: 23, tertanggal 16 Juni 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh THE PAU ENG/YENI THERESYA dengan Tuan ALEX NATALIA dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti..... **P-2/TR-2;**
3. Fotocopy Bukti pembayaran tertanggal 16 Juni 2021 untuk pembelian sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 01505/Kelurahan Wonorejo dari rekening ALEX NATALIA kepada THE PAU ENG/YENI THERESYA sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti..... **P-3/TR-3;**
4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 01505/Kelurahan Wonorejo, Surat Ukur 18/05/2021, No. 3752/Wonorejo/2021, Luas 89 m, atas nama ALEX NATALIA setempat dikenal Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, RT.004, RW.008, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, diberi tanda bukti..... **P-4/TR-4;**
5. Fotocopy Somasi ke-1 tertanggal 02 Maret 2022 dari ALEX NATALIA (Penggugat) kepada Ibu The Pau Eng/Yeni Theresya (Tergugat), diberi tanda bukti..... **P-5/TR-5;**
6. Fotocopy Somasi ke-2 dan Terakhir tertanggal 06 Maret 2022 dari ALEX NATALIA (Penggugat) kepada Ibu The Pau Eng/Yeni Theresya (Tergugat), diberi tanda bukti..... **P-6/TR-6;**
7. Fotocopy Surat Nomor: 110/JM & P-02/VI/2022, tertanggal 15 Juni 2022, Perihal Pemberitahuan adanya gugatan, dari Kuasa Hukum Penggugat, diberi tanda bukti..... **P-7a/TR-7a;**
8. Fotocopy Resi Nomor: P2206170051380 tertanggal 17 Juni 2022, Pengirim Kantor Advokat, Kurator & Pengurus JUSTIN MALAU & PARTNERS, Penerima THE PAU ENG/YENI THERESYA, diberi tanda bukti **P-7b/TR-7b;**
9. Fotocopy Surat Nomor: 2347/IV/RES.1.11./2022/Satreskrim, tertanggal 13 April 2022, diberi tanda bukti..... **P-8/TR-8;**

Halaman 21 Putusan Nomor 608/Pdt.G/2022/PN Sby



10. Fotocopy Surat Nomor: B/2325/SP2HP-2/VI/Res.1.11./2022/Satreskrim, tertanggal 09 Juni 2022, diberi tanda bukti.....**P-9/TR-9**;
11. Print Out Foto pada saat THE PAU ENG/YENI THERESYA (Tergugat) menandatangani minuta Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan minuta Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti.....**P-10/TR-10**;
12. Print Out Foto pada saat THE PAU ENG/YENI THERESYA (Tergugat) memberikan cap jempol setelah menandatangani minuta Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan minuta Akta Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Pasuruan, diberi tanda bukti.....**P-11/TR-11**;
13. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 23/2022 tertanggal 17 Februari 2022 yang dibuat dan ditandatangani oleh ALEX NATALIA dihadapan ZAHROTUL MAULIDAH, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Surabaya, diberi tanda bukti.....**P-12/TR-12**;
14. Print Out Foto objek sengketa yang terletak di Jalan Wonorejo Permai Selatan XI Rungkut Selatan, Surabaya, diberi tanda bukti.....**P-13/TR-13**;

Menimbang, bahwa Bukti Surat dari Penggugat bertanda P-1/TR-1 sampai dengan P-13/TR-13 tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-8/TR-8, P-10/TR-10, P-11/TR-11, P-12/TR-12 dan P-13/TR-13 berupa foto copy tanpa ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut:

1. Saksi YONI OKTOSAN, S.E., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga;



- Bahwa Saksi kenal Penggugat pada saat melakukan transaksi jual beli rumah Tergugat di Nirwana Eksekutif;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat melakukan transaksi jual beli rumah milik Tergugat di Nirwana Eksekutif;
- Bahwa Saksi sebagai broker dalam transaksi jual beli rumah di Nirwana Eksekutif milik Tergugat;
- Bahwa Sekitar akhir bulan Mei 2021, saksi mendapat list linknya rumah milik Tergugat, tetapi sebelumnya saksi belum/tidak mengenal Tergugat, selanjutnya saksi mencoba menawarkan kepada calon pembeli;
- Bahwa Saksi sudah menanyakan kepada Tergugat bahwa memang benar rumah di Nirwana Eksekutif akan dijual oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mendapat informasi dari Saksi Shindu, bahwa ada salah satu pembeli rumah Nirwana Eksekutif milik Tergugat, pada saat itu yang intens/sudah fix yaitu Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat dan Penggugat sepakat melakukan transaksi jual beli dan melakukan tanda-tangan Ikatan Jual Beli dihadapan Notaris Stephen Mario Sugiarto;
- Bahwa Harga rumah Tergugat di Nirwana Eksekutif yang telah disepakati/deal seharga Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa ikut hadir pada saat tanda tangan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa adalah saksi, saksi Stephen Mario, Tergugat, Penggugat dan Albert;
- Bahwa pembayaran atas pembelian rumah Tergugat dilakukan pada hari itu juga (pada saat penandatanganan Ikatan Jual Beli dan Kuasa via transfer ke rekening Tergugat;
- Bahwa Tergugat sudah menerima seluruh uang pembayaran atas pembelian rumah Nirwana Eksekutif dari Penggugat;
- Bahwa sampai sekarang Tergugat belum mengosongkan rumah di Nirwana Eksekutif, meskipun sudah dilakukan penandatanganan Akta



- Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan serta sudah dibayar LUNAS oleh Penggugat;
- Bahwa Bukti T-5 dan T-6 yang diajukan Tergugat, saksi membantah bukan merupakan tulisan dan tandatangan saksi;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menawarkan dana pinjaman kepada Tergugat;
 - Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Tergugat perihal pernah menikah atau belum yang terkait bukti T-24 permintaan surat pernyataan belum menikah;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat sudah menikah karena di dalam Sertipikat Hak Milik tertulis Nyonya Janda The Pau Eng/Yeni Theresya Pau;
 - Bahwa Saksi sudah pernah melihat asli/fisik KTP dan KK milik Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak pernah negosiasi besaran bunga dari 30% menjadi 20%;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menawarkan Tergugat untuk meminjam kepada bank;
 - Bahwa Saksi sudah pernah melihat Akta Kematian suami Tergugat sehingga Ikatan Jual Beli tetap dilanjutkan dan tertulis atas nama Nyonya Janda The Pau Eng/Yeni Theresya;
 - Bahwa atas permintaan Penjual (Tergugat) dan Pembeli (Penggugat) sepakat melakukan penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pernyataan Pengosongan dilakukan di Superindo, Wiyung – Surabaya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah membaca isi Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa tetapi pada saat dibacakan saksi mendengar dan saksi melihat pada saat penandatanganan;
 - Bahwa Saksi tidak pernah meminta pembayaran bunga kepada Tergugat via telepon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah menerima uang sebesar Rp.145.000.000- (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang merupakan uang saksi yang dibayarkan dari Tergugat karena Tergugat meminjam uang kepada saksi;
- Bahwa Tergugat meminjam uang kepada saksi senilai Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya Tergugat membutuhkan uang segera untuk merenovasi rumah, dikarenakan menunggu kelengkapan dokumen dan lain sebagainya membutuhkan waktu lama, dan karena memang harga sudah deal/disepakati, sehingga saksi tidak keberatan meminjamkan uang kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi menerima uang sebesar Rp.145.000.000- (seratus empat puluh lima juta rupiah) setelah selesai dilakukan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa rincian uang pembayaran pinjaman dari Tergugat yang diterima saksi sebesar Rp.145.000.000- (seratus empat puluh lima juta rupiah) adalah :
 - Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) untuk pinjaman Tergugat kepada saksi dan;
 - Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk fee saksi sebagai broker (perantara jual beli rumah);
- Bahwa Saksi tidak pernah mengajak Tergugat untuk menutup pinjaman dengan menemui bank lain;
- Bahwa Saksi tidak pernah meminta dan tidak menguasai KTP asli, KSK asli, buku tabungan asli milik Tergugat;
- Bahwa pada saat Ikatan Jual-Beli saksi tidak pernah menyebutkan kepada Tergugat, "nanti disobek-sobek saja apabila sudah melakukan pembayaran (sudah lunas)";
- Bahwa transaksi antara Penggugat dengan Tergugat adalah transaksi jual beli bukan transaksi hutang piutang;

Halaman 25 Putusan Nomor 608/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 16 Juni 2021 Penggugat dan Tergugat menandatangani Akta Jual beli dan Kuasa di Superindo, Wiyung-Surabaya bukan Akta pinjam meminjam/Hutang piutang;
 - Bahwa Sertipikat Hak Milik milik Tergugat sudah dikirim jauh sebelum dilakukan penandatanganan di Superindo;
 - Bahwa Saksi pernah membaca dan melihat Sertipikat Hak Milik pada saat mencari sertipikat ke saksi Notaris Stephen Mario Sugiarto;
 - Bahwa sampai sekarang rumah yang sudah dibeli Penggugat belum dikosongkan oleh Tergugat;
2. Saksi SINDHUNATA, S.T., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa Saksi tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat pada saat transaksi jual beli rumah yang letaknya di Nirwana Eksekutif;
 - Bahwa sebelum transaksi jual beli saksi pernah mendatangi rumah di Nirwana Eksekutif milik Tergugat bersama Penggugat dan saksi Notaris Stephen Mario Sugiarto, S.H., M.Kn.;
 - Bahwa Saksi mengetahui rumah milik Tergugat dijual berdasarkan informasi dari saksi YONI OKTOSAN, S.E.;
 - Bahwa pada saat saksi mendatangi rumah di Nirwana Eksekutif saksi bertemu dengan Tergugat dan membicarakan transaksi jual beli;
 - Bahwa Tergugat menyampaikan harga jual rumah Nirwana Eksekutif senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) nett, namun kemudian dinego menjadi Rp.450.000.000- (empat ratus lima puluh juta rupiah) nett/pajak-pajak ditanggung oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu dari saksi Notaris Stephen Mario Sugiarto, SH. M.Kn jika rumah Tergugat sudah ada Setipikat Hak Milik;

Halaman 26 Putusan Nomor 608/Pdt.G/2022/PN Sby



- Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dan Kuasa dihadiri oleh saksi, saksi Yoni, Tergugat, Penggugat dan saksi Mario;
 - Bahwa Saksi melihat dan mendengar Akta Jual Beli dan Kuasa dibacakan sebelum ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat dan tidak ada yang keberatan dari kedua belah pihak;
 - Bahwa tidak ada akta atau surat yang ditanda-tangani Penggugat dan Tergugat mengenai pinjam meminjam;
 - Bahwa harga jual beli rumah Nirwana Eksekutif yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat senilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) nett, sudah dibayarkan lunas Penggugat (pembeli) kepada Tergugat (penjual);
3. Saksi STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.Kn., dibawah sumpah pada p okoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal Penggugat tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat pada saat tanda tangan dan tidak memiliki hubungan keluarga;
 - Bahwa Saksi berprofesi sebagai notaris sejak tahun 2016 yang berkedudukan di Kabupaten Pasuruan;
 - Bahwa Saksi sebagai notaris ruang lingkup penandatanganan akta di Kabupaten Pasuruan sebagaimana peraturan jabatan notaris bisa se Jawa Timur;
 - Bahwa Saksi bisa melakukan penandatanganan akta diluar wilayah kerja saksi sebagai notaris dengan ketentuan tidak boleh 3 (tiga) hari berturut-turut;
 - Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat setahu saksi adalah hubungan jual beli;
 - Bahwa Saksi mengetahui pada waktu pertemuan di Superindo diadakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan juga penandatanganan



Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan di hadapan saksi sebagai notaris;

- Bahwa pihak yang ikut hadir pada saat penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan di Superindo diantaranya Tergugat, saksi Sindhu, saksi Yoni, bapak Albert dan saksi;
- Bahwa Sebagai kewajiban notaris Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan dibacakan oleh saksi terlebih dahulu kemudian baru ditandatangani oleh kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat);
- Bahwa kedua belah pihak pada saat itu tidak ada yang keberatan dengan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan;
- Bahwa Saksi ditelepon oleh saksi Sindhu yang menginformasikan jika ada jual beli kemudian sertifikatnya dikirim sendiri oleh Tergugat ke kantor saksi dan diterima oleh karyawan saksi;
- Bahwa tujuan sertifikat dikirim ke kantor saksi untuk di checking dan dilakukan jual beli;
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Tergugat sebelum Tergugat menyerahkan sertifikat ke kantor saksi;
- Bahwa pada bulan Juni 2021 saksi ditelepon saksi Sindhu diajak untuk menemani ke rumah Tergugat sekitar 3-4 hari sebelum penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan;
- Bahwa pada pertemuan di rumah Tergugat membicarakan mengenai harga obyek sengketa, luas rumahnya, sama ada IMBnya atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi dan yang saksi dengar pada pertemuan di rumah Tergugat membicarakan mengenai jual beli;
- Bahwa harga yang ditawarkan oleh Tergugat awalnya senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) nett kemudian ada tawar menawar menjadi senilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) nett (semua pajak ditanggung sama pembeli (dalam hal ini Penggugat));



- Bahwa setelah dilakukan penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan, saksi sebagai notaris mengetahui yang menjadi kewajiban daripada si pembeli (Penggugat) sudah dibayarkan kepada Tergugat (penjual);
- Bahwa Saksi mengetahui karena ada bukti transfer dari Penggugat yang sudah diserahkan kepada saksi;
- Bahwa setelah penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan yang menepati obyek sengketa sampai sekarang adalah Tergugat;
- Bahwa di dalam Akta Pengosongan obyek sengketa seharusnya sudah dikosongkan oleh Tergugat selama 3 (tiga) bulan sebagaimana kesepakatan Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa didalam Sertipikat Hak Milik tertulis atas nama Nyonya Janda The Pau Eng/Yeni Theresya (Tergugat);
- Bahwa Tergugat pernah menunjukkan Surat Kematian kepada saksi, kemudian dilengkapi surat legalisasi oleh Notaris Lamongan, yang menyatakan belum pernah menikah dan dibuat dibawah tangan;
- Bahwa pada saat penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Pengosongan dilakukan secara bersama-sama dan saksi juga mempunyai foto;
- Bahwa Saksi sudah melakukan checking Sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Nasional sebelum dilakukan penandatanganan jual beli;
- Bahwa setelah dilakukan checking ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, sekarang Sertipikat Hak Milik sudah dibaliknama menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa tidak ada komplain dari penjual (Tergugat) dengan pembeli (Penggugat) mengenai harga obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya maka pihak Tergugat telah mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk yang bernomor 3578036707580002 atas nama Tergugat, diberi tanda bukti.....**T-1;**
2. Fotocopy Kartu Keluarga yang bernomor 51080604110900S2 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya, diberi tanda bukti..... **T-2;**
3. Fotocopy Petikan Akte Perkawinan nomor 23/1980, diberi tanda bukti....**T-3;**
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik nomor 01305, diberi tanda bukti.....**T-4;**
5. Fotocopy Kwitansi tertanggal 30 September 2021, diberi tanda bukti.....**T-5;**
6. Fotocopy Tanda Terima Penyerahan uang senilai Rp.145.000.000, diberi tanda bukti..... **T-6;**
7. Fotocopy dari Print Out percakapan Whatsapp antara Yoiri Oktosan dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **T-7;**
8. Fotocopy dari Print Out percakapan Whatsapp antara Yoiri Oktosan dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **T-9;**
9. Fotocopy Surat Pernyataan Belum Pernah Menikah yang dilegalisasi, diberi tanda bukti..... **T-10;**
10. Fotocopy dari Print Out percakapan Whatsapp antara Notaris Mario dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **T-11;**
11. Fotocopy Ikatan Jual Beli dan Kuasa nomor 22 tertanggal 16 Juni 2021 Oleh Notaris Stephen Mario Sugiarto, diberi tanda bukti..... **T-12;**
12. Fotocopy Pemberitahuan Persetujuan Pengajuan Kredit/Pembiayaan, diberi tanda bukti..... **T-13;**
13. Fotocopy Tanda Terima Dari Notaris Yuliana Limantara,SH, diberi tanda bukti..... **T-14;**
14. Fotocopy Surat Pencabutan Pernyataan tertanggal 24 September 2022, diberi tanda bukti..... **T-15;**
15. Fotocopy dari Print Out Rekening Koran Bank BNI Nomor: 1228134133 Atas Nama: THE PAU ENG/YENI THERESYA, diberi tanda bukti.....**T-16;**



16. Fotocopy dari Print Out Rekening Koran Bank BNI Nomor: 1228134133, Atas Nama: THE PAU ENG/YENI THERESYA, diberi tanda bukti.....**T-17**;
 17. Fotocopy Surat Ijin Mendirikan Bangunan / IMB No, 188.4/ 5757 - 92 / 436.7.5 /2021, diberi tanda bukti.....**T-18**;
 18. Fotocopy Surat Pemerintah Kota Ambon Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Ambon No. 470/24/Disduk Capil/X/2022 Tertanggal 28 Oktober 2022, diberi tanda bukti.....**T-19**;
 19. Fotocopy Gugatan Perkara Perdata Register No,; 1065/Pdt.G/2022/PN.Sby Tanggal 30 September 2022, diberi tanda bukti.....**T-20**;
 20. Rekaman Percakapan dalam bentuk CD dan Transkrip Rekaman Percakapan secara Tatap Muka Langsung, diberi tanda bukti.....**T-21**;
 21. Rekaman Percakapan dalam bentuk CD dan Transkrip Rekaman Percakapan melalui Handphone, diberi tanda bukti.....**T-22**;
 22. Fotocopy Surat PT. Bank BNI Persero Tbk., Kantor Cabang HR. Muhammad No. HRA/08/0016/R tanggal 22 Maret 2022, diberi tanda bukti.....**T-23**;
 23. Fotocopy dari Print Out percakapan Whatsapp antara Yoiri Oktosan dengan Sdri. Yeni Theresya melalui Handphone, diberi tanda bukti.....**T-24**;
- Menimbang, bahwa Bukti Surat dari Tergugat bertanda T-1 sampai dengan T-24 tersebut setelah dicocokkan di persidangan ternyata telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T-1, T-4, T-7, T-11, T-12, T-13, T-14, T-16, T-17, T-18, T-19, T-20, T-23 dan T-24 tanpa ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan sebagai berikut :

1. Saksi VICTOR YULIANTO, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi adalah Teman THE PAU ENG, YENI THERESYA dan Teman Suami Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengenal dan mengetahui suaminya Tergugat yang bernama KETUT TRISNA PUDJA saat ini masih hidup dan masih terikat



- perkawinan yang sah dan suaminya hadir saat persidangan (Bukti T -19)
(Bukti T -3)
- Pada KTP dan KSK Tergugat status KAWIN
 - Bahwa Tergugat masih terikat Perkawinan yang sah dengan suami Tergugat;
 - Bahwa pada Sertifikat Hak Milik milik Tergugat Tertulis Atas Nama: Nyonya Janda THE PAU ENG / YENI THERESYA sesuai dengan (Bukti T – 4) ;
 - Bahwa Saksi yang mengenalkan THE PAU ENG, YENI THERESYA;
 - Bahwa kenal dengan Saksi Sdr. ADI berawal dari Internet SITUS PERNCARIAN DANA PINJAMAN TALANGAN, ada Pinjaman Secara Cepat karena Sdr THE PAU ENG, YENI THERESYA membutuhkan uang tunai untuk memajukan usahanya (Butuh Pinjaman Kredit) sesuai dengan Bukti T-21 . T 22;
 - Bahwa Adi mengenalkan Yoni Oktosan pada Saksi dari bu yeni. kemudian Yoni Oktosan WA Bu Yeni mengatakan ingin ketemu dan menawarkan dana (ada bukti wa nya) mohon ijin ingin ketemu dan menawarkan kemudian Yoni Oktosan menelepon (ada rekamannya) bahwa ada skema pinjaman 450 juta potong 30% di depan, syarat mudah hanya menandatangani ikatan jual beli dana cair. (T – 21)
 - Bahwa Yoni Oktosan datang ketemu Saksi dan bu yeni menerangkan skema pinjaman dan menanyakan pinjaman dikembalikan darimana, Saksi dan bu yeni mengatakan dari perbankan. (T - 21) (T -22)
 - Bahwa Yoni Oktosan menyampaikan bahwa "akte ikatan jual beli ini bukan jual beli tetapi hanya syarat pinjam meminjam bukan jual beli kalo jual beli ini lain lagi"
 - Bahwa berulang-ulang yoni oktosan mendesak ingin ketemu dan menjanjikan kemudahan "apabila sudah lunas maka akte ikatan jual beli disobek sobek dan sertipikat dikembalikan pada Bu Yeni" (T -24)



- Bahwa Saksi beberapa kali sampaikan pada Yoni Oktosan bahwa kalau pinjam meminjam tidak boleh dibuat akte ikatan jual beli tapi harusnya surat perjanjian pinjam meminjam karena bertentangan dengan undang-undang, tapi Yoni mengatakan bahwa tidak mau membuat surat perjanjian pinjam meminjam. Katanya Yoni orang lain juga begitu katanya dan dia (Yoni) sudah biasa melakukan itu dan aman.
- Bahwa kemudian, Saksi dan Bu Yeni mengatakan bahwa sertipikat ini tidak sah dan tidak bisa dijadikan jaminan karena ada salah penulisan "janda" sehingga tidak sah harus diganti/dirubah dulu oleh Bu Yeni di Agraria BPN, tapi Yoni bilang "tidak apa apa tapi kalau menunggu lama proses pembetulan tanpa janda lagi. (T - 4)
- Bahwa lalu kemudian Yoni Oktosan meminta KTP dan Kartu Keluarga dari Bu Yeni, kami ada sampaikan ada tertulis kawin dan yoni mengatakan itu gampang, masalah tulisan janda nanti Yoni Oktosan dan Notaris Stephen Mario yang menguruskan sehingga Bu Yeni saja yang tanda tangan tanpa suami gapapa nanti diakalin oleh Yoni dan Notaris, yang penting dana cair kata Yoni pada Saksi dan Bu Yeni.
- Bahwa kemudian, dia mengatakan bahwa nanti besok Notaris Stephen Mario kalau datang tidak usah banyak bertanya-tanya dan kalau Notaris Stephen Mario tanya untuk usaha apa, jawab usaha makanan dan juga kalau ditanya pengembalian dari mana, Bu Yeni jawab dari perbankan.
- Bahwa besoknya Notaris Stephen Mario datang bersama temannya dan menanyakan "pengembaliannya darimana?" lalu Bu Yeni bilang, "dari perbankan." kemudian Notaris menanyakan lagi, "sudah proses sampai dimana?", Bu Yeni menjawab "sudah datang foto-foto kesini dan nilai apresalnya sekitar 1,1 miliar." kemudian, Notaris Stephen Mario menanyakan lagi, "dari bank mana?" jawab Bu Yeni, "dari Bank Permata dan BNI." kemudian Stephen Mario juga mengatakan akan membantu mengawal pengembalian dana dan akan membawa sertipikat ke Notaris



- yang ditunjuk Bank, dan mengatakan, "apabila ada kabar dari bank maka tolong kabari saksi."
- Bahwa Notaris Stephen Mario dan temannya tidak pernah bertanya tentang kondisi rumah, berapa kamar, berapa kamar mandi. kemudian Notaris Stephen Mario dan temannya pulang.
 - Bahwa setelah itu Notaris menyuruh Yoni Oktosan menelepon Bu Yeni, memberitahukan agar datang ke superindo wiyung untuk menandatangani Akte Ikatan Jual Beli, disitu Saksi dan Bu Yeni dan Notaris Stephen Mario saja yang hadir tanpa siapa-siapa lagi.
 - Bahwa setelah kita duduk di superindo itu langsung Notaris Stephen Mario mengeluarkan surat-surat kertas lalu menyodorkan pada Bu Yeni sambil menunjukkan jari telunjuk dan mengatakan, "tanda tangan disini Bu....dan lagi disini Bu....terimakasih." tanpa dibacakan dan dijelaskan apa yang ditandatangani. katanya itu hanya persyaratan pinjaman, kemudian kami lihat itu kertas kosong, tidak ada kata-kata nama Bu Yeni dan keterangan apapun. lalu mengumpulkan kertas-kertas itu sambil mengatakan, "ini Saksi bawa pulang ya berkasnya. kalau bayar bunga kasitau Saksi dan ini bisa diperpanjang Bu, kita tidak mempersulit pengambilan sertifikat." kemudian Saksi dan Bu Yeni meminta salinan Akte Ikatan Jual Beli itu tapi sampai sekarang tidak pernah diberikan oleh Notaris Stephen Mario. disitu kami mulai tau bahwa ini penipuan.
 - Bahwa Bu Yeni bersuami dan sudah kami berikan KTP dan Kartu Keluarga kepada Yoni Oktosan. dan sudah sampaikan ke Yoni Oktosan dan Stephen Mario sudah sesuai tertulis di Kartu Keluarga dan KTP ada nama suami Bu Yeni yaitu Ketut Trisna Pudja. (T – 24)
 - Bahwa harga pasaran rumah tersebut bisa mencapai 1,5 miliar sampai 2 miliar karena terletak di pusat kota Surabaya;
 - Bahwa Notaris Mario pernah menolak saat Tergugat menyerahkan jaminan Sertifikat (T – 4) milik Tergugat dengan alasan adanya Kesalahan Penulisan Nama yang Tercantum pada Sertifikat Hak Milik



No.: 01505 yang Tertulis Atas Nama: Janda THE PAU ENG, YENI THERESYA ??????? namun akhirnya sertifikat diterima untuk dipaksakan diproses pencairan kredit karena hanya sertifikat hanya sebagai jaminan untuk sementara waktu saja apabila pinjaman dilunasi, maka sertifikat dikembalikan dan IJB disobek – sobek.

- Bahwa pada saat Penandatanganan Ikatan Jual Beli dan Kuasa (T – 12) , Saksi ikut hadir dan melihat THE PAU ENG, YENI THERESYA manandatangani tanpa suami nya ikut manandatangani Akta tersebut dihadapan Notaris Mario, SH,MKn , Notaris di Pasuan namun saat penandatanganan dilaksanakan di Surabaya .
- Bahwa saat manandatangani akta tidak dibacakan terlebih dulu.
- Bahwa Notaris mario tidak pernah memberikan Salinan Akta pada Tergugat sampai saat ini
- Bahwa Saksi mengetahui ada pencairan di rekening BNI milik THE PAU ENG, YENI THERESYA Rp.450.000.000,- dan setelah cair dipotong
- Bahwa Bu Yeni langsung dimintai pada saat pinjaman di cairkan yaitu senilai Rp.145.000.000,- sesuai bukti kuitansi tanda terima pembayaran bunga (T -5) (T-16) (T- 17) bunga dibayar di depan pinjaman yang diterima oleh Yoni Oktosan sendiri. dan kemudian bu yeni juga pernah mentransfer 1 juta rupiah bunga lagi kepada Yoni Oktosan pada tanggal 24 september 2021
- Bahwa total pinjaman uang yang diterima Tergugat dari Peggugat Rp.304.000.000,- (Tiga Ratus Empat Juta Rupiah) setelah dikurangi Biaya Bunga Rp.145.000.000,- (Bukti T-5) (Bukti T -6) dan Biaya Administrasi Rp.1.000.000,-
- Bahwa Tergugat tidak memiliki niat sedikitpun untuk menjual rumahnya tetapi berusaha melunasi pinjaman Dana Talangan Tergugat dengan meminjam di Bank BNI dan memperoleh Maksimal Kredit Rp.500.000.000,- sesuai dengan (Bukti T – 23) dan



- Bahwa Tergugat berusaha mencari Pinjaman Di Bank Permata untuk melunasi Pinjaman pada Penggugat sebagaimana dimaksud pada Bukti Persetujuan Pengajuan Kredit Di Permata Bank Rp.800.000.000,- Pada Tanggal 24 September 2021 sesuai dengan (Bukti T.13) untuk membayar Pelunasan Hutang pada Penggugat selai Rp.450.000.000,-
 - Saksi Menerangkan Pihak Penggugat selalu beralasan tidak mau dibayar hutangnya walaupun akan dilunasi hutangnya oleh Bank BNI .
 - Bahwa Saksi pernah mengajak Yoni Bertemu di restoran untuk melakukan pelunasan atas hutang Tergugat sesuai dengan (Bukti T -8) karena Tergugat meminta saksi untuk membantu dalam pelunasan hutangnya dan saksi merasa bersalah telah mengenalkan Tergugat dengan Yoni sehubungan dengan Pinjaman Dana Talangan .
 - Bahwa Suami Tergugat berupaya mempertahankan rumahnya dan melakukan upaya hukum (T-20)
 - Bahwa Tergugat saat ini masih memiliki suami dan dalam keadaan sehat , dan terikat perkawinan yang sah dengan suaminya sesuai dengan Bukti KTP (Tergugat berstatus kawin) .
 - Bahwa KSK (Tergugat berstatus Kawin), AKTA KAWIN milik Tergugat (T-1) (T -2) (T -3) (T 19) .
 - Bahwa Tergugat tidak pernah menyerahkan Surat Kematian Suaminya yang bernama Ketut Trisna Pudja yang faktanya masih hidup , kondisi sehat dan tidak meninggal dunia serta memiliki Anak;
2. Saksi IRA KARLINDA, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah Teman Yeni Theresya .
 - Bahwa Saksi mengenal Yeni, Yeni memiliki suami dan anak.
 - Bahwa saat itu secara kebetuan sekitar bulan Juni 2021, Saksi sedang makan di Superindo Wiyung tidak sengaja bertemu dengan YENI yang juga lagi makan di Superindo Wiyung kemudian Saksi menghampiri Yeni yang saat itu sedang bersama Victor, Pak Notaris.



- Bahwa Saksi mengetahui dan mendengar pembicaraan Yeni sedang Tanda Tangan Perjanjian Pinjam uang Rp.450.000.000,- dari DANA TALANGAN dengan bunga 30% DENGAN JAMINAN RUMAH untuk keperluan memajukan usahanya
- Bahwa Saksi mengatakan bahwa: pinjaman dana talangan dengan jaminan rumah, bunganya sangat tinggi sekali dan berbahaya resikonya, bunganya lebih kecil bila pinjam uang di bank;
- Bahwa Tergugat saat ini masih memiliki suami dan dalam keadaan sehat, dan terikat perkawinan yang sah dengan suaminya sesuai dengan Bukti KTP (Tergugat berstatus kawin);
- Bahwa KSK (Tergugat berstatus Kawin), AKTA KAWIN milik Tergugat (T-1) (T-2) (T-3) (T-19);
- Bahwa Tergugat tidak pernah menyerahkan Surat Kematian Suaminya yang bernama Ketut Trisna Pudja yang faktanya masih hidup, kondisi sehat dan tidak meninggal dunia serta memiliki Anak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa pada akhirnya pihak Penggugat dan Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis dalam persidangan tanggal 11 Januari 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena kedua belah pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi di persidangan, maka Para Pihak mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka Majelis Hakim menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini yang memuat secara lengkap segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan serta menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



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

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang inti pokoknya Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas-tegas dan nyata-nyata diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Tergugat dalam Repliknya menyatakan: Tergugat tidak menyebut point eksepsinya, eksepsi Tergugat hanya menyebut Tergugat menolak gugatan Penggugat tidak termasuk materi eksepsi;

Menimbang, dari uraian eksepsi Tergugat tersebut diatas, yang menyangkut apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan atau ditolak tentang hal tersebut dapat dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, Penggugat telah mendalilkan pada pokoknya: pada tanggal 16 Juni 2021 Penggugat membeli dari Tergugat sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No. 01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 18-05-2021, Nomor: 3752/WONOREJO/2021, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B): 12390315.01875 setempat dikenal Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Suabaya, tertulis atas nama **Janda THE PAU ENGI/YENI THERESYA** (selanjutnya disebut **OBJEK SENGKETA**), demikian dibuktikan dengan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor: 22 Tanggal 16 Juni 2021 yang ditandatangani Penggugat (selaku Pembeli) dan Tergugat (selaku Penjual)



dihadapan STEPHEN MARIO SUGIARTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pasuruan.

Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran lunas atas obyek sengketa tersebut, obyek sengketa telah dibaliknama oleh Penggugat, Penggugat dengan Tergugat telah menandatangani Akte Pernyataan Pengosongan Rumah dan Kuasa dihadapan Notaris, ternyata Tergugat tidak bisa melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat untuk melakukan pengosongan dan penyerahan obyek sengketa kepada Penggugat, walaupun telah beberapa kali telah diperingatkan kepada Penggugat secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi;

Bahwa berdasarkan dalil pokok gugatan Penggugat tersebut, Penggugat memohon dalam petitumnya agar obyek sengketa dinyatakan sah milik Penggugat dan Tergugat agar dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa;

Menimbang, atas dalil-dalil pokok gugatan tersebut diatas, Tergugat dalam jawabannya telah membatahnya dengan menyatakan tidak benar terjadi pemindahan hak akte kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat melalui jual beli akan tetapi utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat, yang dibungkus dengan Ikatan Jual Beli serta Kuasa Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 guna pencairan dana yang dibutuhkan Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut Tergugat memohon agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, Penggugat dalam membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi dan sebaliknya Tergugat telah membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi;

Menimbang, dari dalil-dalil para pihak berperkara dihubungkan dengan bukti-bukti para pihak berperkara dapat disimpulkan dan diperoleh fakta hukum bahwa benar obyek sengketa berupa sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal 18-05-2021, Nomor: 3752/WONOREJO/2021, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B): 12390315.01875 setempat dikenal Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008, Kelurahan Wonorejo Kecamatan Rungkut Surabaya, tertulis atas nama **Janda THE PAU ENG/YENI THERESYA;**

Menimbang, dari dalil-dalil para pihak tersebut diatas akan dipertimbangkan lebih lanjut apakah benar obyek sengketa tersebut telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atau sebaliknya telah terjadi hubungan utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat bukan jual beli, terhadap persoalan tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-1/TR-1 yang identik dengan bukti T-12 berupa Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat dihadap Notaris, dimana Tergugat sebagai Pihak Pertama/ Penjual dengan Penggugat sebagai Pihak Kedua/Pembeli selaku yang berjanji mengikatkan dirinya untuk membeli tanah dan bangunan rumah obyek sengketa kepada Tergugat selaku Penjual dengan harga Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan uang tersebut telah diterima oleh Tergugat selaku Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa bukti P-12/TR-12 berupa Akta Jual Beli Nomor : 23/2022 antara Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli atas tanah obyek sengketa tanggal 17 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Notaris dan kemudian bukti P-4/TR-4 berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang didasarkan atas peralihan Hak dari Jual Beli atas tanah obyek sengketa sesuai bukti P-12/TR-12 tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari saksi-saksi Penggugat antara lain: saksi SINDHUNATA, ST., pada inti pokoknya menerangkan bahwa sebelum transaksi jual beli saksi pernah mendatangi rumah di Nirwana Eksekutif milik Tergugat bersama Penggugat dan Notaris MARIO SUGIARTO untuk membicarakan transaksi jual beli, Tergugat menyampaikan harga Rp.500.000.000,00 (lima

Halaman 40 Putusan Nomor 608/Pdt.G/2022/PN Sby



ratus juta rupiah) namun kemudian dinego menjadi Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) pajak ditanggung Penggugat, pada saat penandatanganan jual beli dan kuasa dihadiri oleh saksi YONI, Tergugat, Penggugat, dan saksi MARIO;

Bahwa saksi STEPHEN MARIO SUGIARTO, S.H., M.K.n., menerangkan: pada bulan Juni 2021 saksi ditelpon oleh saksi SINDHU diajak untuk menemani kerumah Tergugat sekitar 3 atau 4 hari sebelum penandatanganan Ikatan Jual Beli dan kuasa pengosongan, harga yang ditawarkan oleh Penggugat awalnya semula Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) per net kemudian tawar menawar menjadi senilai Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) semua pajak ditanggung oleh pembeli atau Penggugat, kewajiban pembeli atau Penggugat sudah dibayarkan kepada Tergugat atau penjual ada bukti transfer yang diserahkan kepada saksi, pada waktu pertemuan di superindo diadakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Akta Pengosongan dihadapan saksi sebagai Notaris;

Bahwa saksi YONI OKTOSAN, SE., menerangkan: saksi pernah menanyakan kepada Tergugat benar rumah di Nirwana Eksekutif akan dijual oleh Tergugat dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah), Tergugat telah menerima seluruh uang pembayaran via transfer ke rekening Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti T-16 yang identik dengan bukti P-3/PR-3 adalah berupa Rekening Koran dari Bank BNI dimana Tergugat telah menerima transfer uang tunai dari Penggugat tanggal 16 Juni 2021 dan kemudian dalam bukti P-17 atas rekening koran tersebut telah terjadi penarikan-penarikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa bukti T-21, T-22 yang berupa rekaman percakapan dalam bentuk CD dan transkrip dari percakapan oleh HP antara YONI OKTOSAN dengan Tergugat dan juga bukti T-24 berupa print what s up



percakapan antara YONI OKTOSAN. Dari bukti-bukti tersebut, hanya menyangkut pembicaraan antara saksi YONI OKTOSAN dengan Tergugat saja;

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa Kwitansi tertanggal 30 September 2021 yang didalamnya tertera nama Tergugat dengan YONI OKTOSAN tentang jaminan pinjaman Rp.450.000.000, potong bunga Rp.145.000.000, terima Rp.305.000.000,-, namun atas bukti tersebut telah dibantah oleh saksi YONI OKTOSAN yang menyatakan tulisan dalam bukti tersebut bukan tulisan saksi;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat yakni saksi VICTOR YULIANTO menerangkan: YONI OKTOSAN datang ketemu dengan saksi dan Bu Yeni Tergugat menerangkan skema pinjaman dan menanyakan pinjaman dikembalikan dari mana saksi dan Bu Yeni mengatakan dari Perbankan, saksi hadir bersama Tergugat menghadap saksi Notaris Mario pada saat penandatanganan Ikatan Jual Beli dan Kuasa tanpa suaminya;

Menimbang, dari bukti-bukti tersebut diatas dapat disimpulkan tidak terdapat fakta yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat melainkan hanya menyangkut hubungan hukum antara Tergugat dengan saksi YONI OKTOSAN, dari dari bukti-bukti tersebut diatas telah menunjukan persesuaian dan dapat disimpulkan uang yang diterima oleh Tergugat dari Penggugat melalui transfer tersebut adalah untuk pembayaran tanah dan bangunan rumah obyek sengketa;

Menimbang, Tergugat juga membantah tentang kebenaran jual beli tersebut sesuai bukti-bukti tersebut diatas pada saat dibuat di Notaris tanpa kehadiran Penggugat namun hanya dihadiri pihak Tergugat saja dalam perjanjian jual beli tersebut Sertifikat Hak Milik No. 01505 atas nama Ny. JANDA THE PAU ENG / YENI THERESYA yang tidak sesuai dengan fakta kebenarannya yang sesungguhnya bahwa Tergugat masih terikat perkawinan yang sah dengan suaminya;

Menimbang, Tergugat mengajukan bukti T-3 berupa Akte Perkawinan Nomor 23/1980 dalam catatan sipil Ambon dalam daftar perkawinan yang



menerangkan antara orang yang bernama Ketut Trisna Pudja dengan Tergugat pada hari Rabu tanggal 16 Januari 1980 telah melangsungkan perkawinan; Dalam bukti T-2 yang berupa Kartu Keluarga yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surabaya pada tanggal 13-10-2022 telah diterangkan status hubungan Tergugat dengan orang yang bernama Ketut Trisna Pudja adalah sebagai suami istri.

Bahwa bukti T-19 berupa surat penyampaian keabsahan perkawinan dari Pemerintah Kota Ambon telah diterangkan benar Ketut Trisna Pudja dan Tergugat menikah di Catatan Sipil Ambon pada tanggal 16 Juni 1980;

Menimbang, bahwa sebaliknya sesuai bukti T-10 Tergugat juga pernah membuat Surat Pernyataan Belum Menikah tertanggal 14 Juni 2021 pada Notaris Aulia Ardinawati Riyatno, SH., M.Kn. dan kemudian berdasarkan bukti T-15 Tergugat menyatakan mencabut Pernyataan Belum Pernah Menikah tertanggal 14 Juni 2021 sesuai yang ada dalam bukti-bukti T-10 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Sertifikat Hak Milik bukti T-4 telah tercatat nama pemegang hak Ny. JANDA THE PAU ENG / YENI THERESYA (Tergugat) dan kemudian dalam Ikatan Jual Beli dan Kuasa (bukti P-1/TR-1) dimana obyek jual beli (obyek sengketa) diterangkan diperoleh setelah perkawinan dengan pasangan kawinnya dan hingga saat ini belum menikah atau terikat tali perkawinan baik adat maupun agama serta menurut hukum perkawinan di Indonesia, pencantuman keterangan tersebut yang didasarkan oleh Notaris dengan mendasarkan Surat Pernyataan Belum Pernah Menikah tertanggal 14 Juni 2021 dan menurut keterangan saksi STEPEN MARIO SUGIARTO sebagai Notaris pihak Tergugat pernah menunjukkan akta kematian suaminya, namun dalam persidangan Akta kematian suami Tergugat tidak pernah diajukan oleh para pihak perkara;

Menimbang, bahwa dari bukti Surat Pernyataan Belum Pernah Menikah tersebut ternyata telah dibuat oleh Tergugat pada tanggal 14 Juni 2021 sebelum Ikatan Jual Beli dibuat tertanggal 16 Juni 2021 sedang sertifikat atas obyek sengketa telah terbit pada tanggal 09 Juni 2021 tercatat sebagai pemegang hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. JANDA THE PAU ENG / YENI THERESYA (Tergugat) belum pernah dipersoalkan oleh para pihak yang berkepentingan sebelum Akte Ikatan Jual Beli atas obyek sengketa dibuat oleh Penggugat tertanggal 16 Juni 2021;

Bahwa kemudian berdasarkan keterangan saksi STEPEN MARIO SUGIARTO, SH.,MKn., sebagai Notaris telah pernah melakukan pengecekan atas sertifikat obyek sengketa sebelum penandatanganan jual beli ke Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa T-20 berupa Surat Gugatan yang dalam surat gugatan tersebut mendalilkan dirinya sebagai Penggugat adalah suami istri yang sah dari Tergugat yang diajukan oleh yang mengaku sebagai Suami Tergugat tertanggal 28 September 2022 di Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara No. 1065/Pdt.G/2022/PN.Sby. yang didalam surat gugatan tersebut mempersoalkan tentang status perkawinan Tergugat dan status kepemilikan obyek sengketa sebagai harta bersama, dengan demikian gugatan tersebut telah diajukan setelah akta jual beli dan terbitnya peralihan hak obyek sengketa dari Tergugat ketangan Penggugat atau setelah perkara a quo diperiksa di Pengadilan Negeri Surabaya ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut khususnya yang menyangkut status hubungan perkawinan Tergugat, terdapat bukti yang berbeda-beda, sedang Pemegang Hak atas nama dalam Setifikat Hak Milik obyek sengketa belum terdapat perubahan yang dapat dibuktikan oleh Tergugat sebelum Akta Jual Beli obyek sengketa dibuat dan ternyata tetap atas nama Janda THE PAU ENG/YENI THERESYA dan sekarang setelah Akta Jual beli obyek sengketa dibuat Serifikat Hak Milik baru berubah yang berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat dari Pemegang Hak Ny. Janda THE PAU ENG/YENI THERESYA (Tergugat) menjadi Pemegang Hak ALEX NATALIA (Penggugat) sesuai bukti P-4/TR-4;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas telah dapat disimpulkan Surat Pernyataan Belum Pernah Menikah tersebut dibuat oleh Tergugat berkaitan dengan proses pembuatan Akte Ikatan Jual Beli dan Kuasa

Halaman 44 Putusan Nomor 608/Pdt.G/2022/PN Sby



atas obyek sengketa, sedang surat-surat yang berkaitan dengan status hubungan perkawinan Tergugat dengan orang yang bernama Ketut Trisna Pudja serta Surat Pencabutan Belum Pernah Menikah diajukan oleh Tergugat ketika perkara a quo sedang diperiksa sebagai dalam perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara yang 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 belum dibayar"*;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut diatas dapat disimpulkan telah terdapat fakta adanya kesepakatan harga atas jual beli obyek sengketa antara Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli, kemudian disusul dengan pembuatan serta penandatanganan Akta Ikatan Jual Beli dan Kuasa dihadapan Notaris, oleh karena harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat serta persyaratan jual beli dianggap lengkap maka telah terbit Akta Jual Beli dihadapan Notaris dan kemudian telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang didasarkan atas Akta Jual Beli yang telah dibuat dihadapan Notaris, walaupun obyek jual beli belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi oleh hukum, sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi ; *"Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung membuat pedoman terkait pengertian dan syarat pembeli beritikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 (SEMA 4/2016) sebagai berikut :

- A. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
- 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau



- 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) atau
- 3) Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah Setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

B. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain :

1. Penjual adalah orang yang berhak / memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
2. Tanah / obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau
3. Terhadap obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau
4. Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas atas jual beli obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Tergugat dengan Penggugat telah memenuhi syarat-syarat sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan berpedoman dengan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, Pembeli atas obyek sengketa yakni pihak Penggugat dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang telah beritikad baik harus dilindungi, dengan demikian atas jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat dengan Penggugat dianggap sah;



Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa telah sah dan selanjutnya dengan telah terbitnya obyek sengketa atas nama Penggugat yang didasarkan berdasarkan jual beli yang sah yang berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah terjadi peralihan hak atas tanah obyek sengketa, dengan demikian telah terbukti Penggugat sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat dimana setelah pelaksanaan jual beli obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dan Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti P-2/TR-2 yang berupa Akta Pengosongan Rumah dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris, dalam bukti tersebut Tergugat menyatakan bersedia mengosongkan obyek sengketa paling lambat tanggal 16 September 2021;

Menimbang, bahwa Akta Pengosongan tersebut diatas telah dibuat dihadapan Notaris, walaupun pihak Tergugat membantah akan kebenarannya, ternyata Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya dari isi akta tersebut, dengan demikian akta tersebut telah benar adanya dan mengikat para pihak yang membuatnya yakni Tergugat dengan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5/TR-5 dan P-6/TR-6 yang berupa Surat Somasi dapat membuktikan Penggugat telah mengirim surat somasi kepada Tergugat untuk mengosongkan obyek sengketa, namun Tergugat sampai saat ini Tergugat belum meyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, dengan demikian pihak Tergugat telah dinyatakan telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi wajib untuk memenuhi perjanjian sesuai yang disepakati dalam akta pengosongan tersebut diatas untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, dengan demikian petitum angka 4 dapat dikabulkan ;



Menimbang, bawa tentang ganti rugi yang dimintakan oleh Penggugat sehubungan dengan perbuatan wanprestasi, tidak cukup alasan untuk dikabulkan oleh karena atas rincian kerugian tersebut tidak didukung dengan bukti-bukti;

Menimbang, bahwa tentang pelaksanaan putusan yang lebih dahulu yang dimohonkan oleh Penggugat, tidak cukup alasan untuk dikabulkan oleh karena tidak memenuhi syarat Psl 180 Ayat (1) HIR SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No.4 Tahun 2001;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan uang paksa/dwangsom pada petitum angka 6, Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Pasal 606a Rv menyatakan sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang tersebut dinamakan uang paksa, yang apabila dihubungkan dengan perkara *a quo*, Majelis Hakim menilai putusan yang dijatuhkan berupa penghukuman untuk melakukan sesuatu yaitu menghukum Tergugat untuk menyerahkan atau mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa, maka terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat relevan untuk dimintakan oleh Penggugat, namun terhadap jumlah yang dituntut dalam petitum Penggugat tersebut jumlahnya terlalu besar dan memberatkan Tergugat, dengan demikian Majelis Hakim akan mengabulkan jumlah yang pantas dan adil yang akan dituangkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, menolak yang selebihnya;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat Kompensi telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Kompensi sebagai Tergugat Rekonpensi yang pada inti pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah: Pemilik sah atas tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 01505 terletak di Kelurahan Wonorejo



dan Kecamatan Rungkut Surabaya dengan Luas 89 M2 (delapan puluh sembilan) meter persegi, yang mana di dalam surat ukur tertanggal 18 Mei 2021 yang diuraikan dengan Nomor Indentifikasi Bidang Tanah (NIB) 12390315.01875 yang mana beralamat di Jalan Wonorejo Permai Selatan XI CC-672, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 008 dengan nama Janda The Pau Eng / Yeni Theresya. Yang selanjutnya secara sepihak di balik nama oleh TERGUGAT REKONVENSİ dikarenakan Penggugat Rekonvensi belum membayar atas pinjaman dana yang diberikan dari Tergugat Rekonvensi;

- Bahwa Penggugat Rekonvensi membayarkan atas pinjaman dana tersebut kepada Tergugat Rekonvensi melalui mekanisme pembayaran dari bank, dimana Penggugat Rekonvensi sekitar bulan September 2021 meminta Notaris Stephen Morio Sugiarto guna menyerahkan sertifikat kepada Bank permata untuk diproseskan pencairan dana akan tetapi segala daya upaya Tergugat Rekonvensi dkk menggagalkan upaya yang dilakukan Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi telah dirugikan atas apa yang didalilkan Tergugat Rekonvensi, dkk didalam gugatannya, pada faktanya Penggugat telah kehilangan hak atas tanah dan bangunan yang dimilikinya akibat dari upaya tipu daya Tergugat Rekonvensi, dkk dimana sesungguhnya ini adalah pinjam meminjam dana antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, dkk oleh karena itu Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah menanda tangani atas Akta Jual Beli Nomor 23/2022 tanggal 17 Februari 2022 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ZAHROTUL MAULIDAH, sehingga hal ini tentu Akta jual beli tersebut secara hukum patut dipertanyakan keabsahan hukum dan menimbulkan pertanyaan bagaimana cara perolahan akta jual beli sehingga Akta Jual Beli Nomor 23/2022 tanggal 17 Februari 2022 adalah batal demi hukum;



- Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 yang dituangkan oleh Tergugat Rekonvensi adalah penyelundupan hukum dan penggunaan kuasa mutlak merupakan melanggar ketentuan hukum hal ini sesuai dengan intruksi Mendagri nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sehingga Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Nomor 22 tanggal 16 Juni 2021 adalah batal demi hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat Rekonvensi memohon agar perjanjian Ikatan Jual Beli yang berdasarkan Surat Kuasa Mutlak, Akte Jual Beli, Akte Pernyataan Pengosongan adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut diatas Tergugat Rekonvensi telah membantahnya sebagaimana yang termuat dalam Surat Repliknya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati pokok persoalan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah menyangkut tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa, Akta Jual Beli dan Akta Pengosongan yang berkaitan dengan jual beli tanah dan rumah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang dimohonkan agar dinyatakan batal demi hukum, jika dikaitkan dengan pokok persoalan dalam perkara konvensi telah terdapat pokok persoalan yang sama;

Menimbang, bahwa dalam perkara Konvensi tentang persoalan Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa, Akta Jual Beli dan Akta Pengosongan atas obyek sengketa telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan sah, dengan demikian tentang dasar-dasar pertimbangan dalam perkara konvensi akan dijadikan dasar pertimbangan yang tidak terpisahkan dengan perkara rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa, Akta Jual Beli dan Akta Pengosongan dinyatakan sah, dengan demikian tidak cukup alasan petitum Penggugat Rekonvensi yang meminta agar akta-akta tersebut dinyatakan batal demi hukum;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan petitum pokok Penggugat rekonsensi dinyatakan ditolak, oleh karenanya petitum selebihnya yang menyangkut pembayaran uang paksa serta ganti rugi serta pelaksanaan putusan lebih dulu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa tentang sita jaminan atas tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang dimohonan oleh Penggugat sebagaimana petitum angka 6, tidak beralasan untuk dikabulkan oleh karena selama pemeriksaan persidangan Majelis Hakim belum pernah meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas, telah cukup alasan Majelis Hakim untuk menolak gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara konpensi, gugatan Penggugat Konpensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan dalam perkara rekonsensi gugatan Penggugat Rekonsensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian pihak Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, akan Pasal 1458 KUH Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, serta peraturan lain yang berakitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan



Sertipikat Hak Milik No. 01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2021, tertulis atas nama **ALEX NATALIA** (selanjutnya disebut **OBYEK SENGGKETA**);

- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- Menghukum Tergugat termasuk siapapun yang memperoleh hak untuk mengosongkan dan menyerahkan atas sebidang hak atas tanah berikut bangunan rumah sebagaimana dibuktikan dengan Sertipikat Hak Milik No. 01505 Kelurahan Wonorejo, Seluas 89 m² (delapan puluh Sembilan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 18-05-2021, tertulis atas nama **ALEX NATALIA** kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan itu berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan rekopensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum kepada Tergugat Konpensi / Penggugat Rekopensi untuk membayar biaya perkara yang timbul hingga saat ini sebesar Rp.1.005.000,00 (satu juta lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Senin, tanggal 6 Februari 2023, oleh kami: **I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **I Ketut Tirta, S.H., M.H.** dan **Widiarso, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **15 Februari 2023** oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **Asep Priyatno, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.



Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

I Ketut Tirta, S.H., M.H.

I Dewa Gede Suarditha, S.H., M.H.

Widiarso, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Asep Priyatno, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK)	:	Rp	85.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	850.000,00;
4. Biaya PNPB Panggilan	:	Rp	20.000,00;
5. Materai	:	Rp	10.000,00;
6. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.005.000,00;
(satu juta lima ribu rupiah)			