



**P U T U S A N**

**NOMOR 857/PDT/2016/PT SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SUMANTO**, pekerjaan swasta, beralamat di Jln. Raya Kandangan Rejo RT.006/RW.001, Kelurahan Kandangan - Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Diana Indah Nursanti, S.H., Hari Wibowo, S.H. dan Andre Vihianto, S.H.** ketiganya adalah Advokat pada Kantor Lembaga Penyuluhan Dan Pembelaan hukum Majelis Pimpinan Cabang Pemuda Pancasila Kabupaten Sidoarjo beralamat di Jalan K.H. Mukmin Nomor 16, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Mei 2015;

Selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

**MELAWAN:**

1. **Tn. PRIYONO**, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Simopomahan Baru Gang 14-A/Nomor 18 Surabaya;
  2. **Ny. RIYATIN**, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Simopomahan Baru Gang 14-A/Nomor 18 Surabaya;
- Keduanya adalah pasangan suami-istri yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama : **MOHAMMAD NASIQ, S.H. dan A. HERMAN SUSILO, S.H..** Para Advokat/Pengacara, Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada kantor hukum “**GRAHA HUKUM**”, berkedudukan di Jalan Johar Nomor 10 Lt.2 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa

**Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor 857/PDT/2016/PT SBY**



Khusus tanggal 27 Januari 2015, Selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 15 Desember 2016 Nomor 857/Pdt.Pen/2016/PT SBY tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 April 2016 Nomor 286/Pdt.G/2015/PN Sby dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat berdasarkan Surat Gugatan tertanggal 16 Maret 2015 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 09 April 2015 dibawah Register Nomor : 286/Pdt.G/2015/PN.Sby., dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pasangan suami-istri yang beralamat di Jl.Simopomahan Baru Gg. 14-A/No. 18 Surabaya;
2. Bahwa, awalnya yaitu pada bulan April 2013 Tergugat menawarkan kepada Penggugat berupa sebidang tanah dan rumah seluas  $\pm$  30 M2 (Tiga Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jln. Kandangan No. 29, RT. 06 / RW. 01, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;
3. Bahwa, terhadap sebidang tanah obyek sengketa milik Tergugat tersebut ditawarkan kepada Penggugat seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), halmana atas tawaran tersebut Penggugat menjadi tertarik untuk membelinya;
4. Bahwa, kemudian disepakati antara Penggugat dan Tergugat bahwasannya pembayaran atas pembelian tanah obyek sengketa tersebut dilakukan dengan cara bertahap, yaitu:
  - 4.1 Tahap Pertama sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat pada 30 April 2013;
  - 4.2 Tahap Kedua sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yaitu



dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat setelah terhadap alas hak tanah objek sengketa *aquo* selesai diuruskan oleh Tergugat menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam tempo paling lambat 1 (satu) bulan pasca pembayaran tahap pertama;

5. Bahwa, berdasarkan hal diatas maka sudah patut menurut hukum bahwasannya Penggugat adalah Pembeli Yang Beritikad Baik, sehingga memiliki Kepentingan Hukum dan memiliki Hak Gugat (*Legitima Persona Standi / Legal Standing*) guna mempertahankan Hak-hak Hukumnya dari perbuatan pihak lain yang merugikan Penggugat, dengan demikian tidaklah berlebihan menurut hukum apabila Penggugat mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar Menetapkan Penggugat memiliki Legal Standing dan memiliki Kepentingan Hukum untuk menggunakan Hak Gugatnya terhadap Tergugat;

**TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN CIDERA JANJI / WANPRESTASI YANG MERUGIKAN PENGGUGAT**

6. Bahwa, Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwasannya apabila Pembayaran Tahap Pertama telah dibayarkan, maka uang tersebut akan dipergunakan oleh Tergugat untuk melunasi biaya pengurusan sertifikat atas tanah objek sengketa *aquo* di BPN Kota Surabaya-1, serta untuk mengambil Sertifikat yang telah lama diurus oleh Tergugat;
7. Bahwa, setelah Penggugat menunggu selama 1 (satu) bulan pasca dilaksanakannya Pembayaran Tahap Pertama tersebut, maka kemudian Penggugat mendatangi rumah Tergugat dengan maksud untuk menagih Sertifikat atas tanah objek sengketa yang telah dijanjikan oleh Tergugat, namun Tergugat malah bersikap tidak pernah mau menemui dan selalu menghindar dari Penggugat;
8. Bahwa, kekecewaan dan kekesalan Penggugat terhadap Tergugat semakin memuncak manakala Penggugat mendapati fakta bahwasannya uang pembayaran Penggugat kepada Tergugat tersebut ternyata bukan untuk melunasi biaya pengurusan sertifikat atas tanah objek sengketa dimaksud di BPN Kota Surabaya-1, namun melainkan uang tersebut digunakan untuk membayar hutang pribadi Tergugat di Bank;



9. Bahwa, ironisnya tanah objek sengketa yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat ternyata bukanlah milik Tergugat, NAMUN melainkan Tanah Milik Negara in casu Tanah Desa, dan Tergugat selama menempati tanah dan bangunan tersebut ternyata adalah meneruskan dari sewa orang tua Tergugat terhadap Negara in casu Tanah Desa;
10. Bahwa, adanya permasalahan tersebut maka kemudian Tergugat membatalkan Jual beli tersebut dan berjanji mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat;
11. Bahwa, kemudian Penggugat telah berkali-kali berusaha menagih janji Tergugat untuk mengembalikan uang tersebut baik dengan cara mencoba menemui Tergugat maupun dengan cara tulisan berupa teguran secara tertulis berbentuk surat Somatie (*in gebreke stelling*), namun kenyataannya sampai dengan diajukannya Gugatan ini Tergugat tidak juga mengindahkan/tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang pembayaran kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dan diperjanjikan oleh Tergugat sebagaimana terurai pada posita nomor 10 diatas, dan bahkan Tergugat justru mulai menghindar dan sulit untuk ditemui, sehingga oleh karenanya Penggugat merasa dibohongi dan dirugikan oleh Tergugat;
12. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka telah Jelas Terbukti bahwasannya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan suatu Konspirasi untuk memperdaya Penggugat, dimana perbuatan-perbuatan tersebut di atas telah memenuhi unsur untuk dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Cidera Janji/Ingkar Janji (Wanprestasi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdara;

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

**(Vide : Pasal 1238 KUHPerdara)**

13. Bahwa, Perbuatan Cidera Janji/Ingkar Janji (Wanprestasi) dari Tergugat sebagaimana terurai diatas telah menimbulkan kerugian bagi pihak



Penggugat baik berupa kerugian Materiil maupun Immateriil, sehingga Peggugat mempunyai hak untuk menuntut suatu kerugian atas perbuatan Tergugat tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerdara;

*"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan ."*

(Vide : Pasal 1243 KUHPerdara)

14. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas maka Peggugat mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yth.Majelis Hakim Pemeriksa perkara *aquo* untuk berkenan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Cidera Janji/Ingkar Janji (Wanprestasi) yang menimbulkan kerugian bagi Peggugat;
15. Bahwa, penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa **"kosten, schaden en interessen"** (Vide: Pasal 1243 KUHPerdara);
16. Bahwa, yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (**kosten**), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (**schaden**), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (**interessen**), yaitu keuntungan yang didapat seandainya siberhutang tidak lalai (**windsterving**);
17. Bahwa, akibat Perbuatan Cidera Janji/Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana terurai diatas telah menimbulkan kerugian bagi pihak Peggugat baik berupa kerugian *immateriil* (moriil) maupun *materiil*;
18. Bahwa, Kerugian mana secara immateriil adalah tidak terkira, halmana disamping itu karena permasalahan *aquo* telah juga mengakibatkan kondisi Peggugat menjadi jatuh sakit dan mengalami kelumpuhan, sehingga kerugian immateriil sulit dihitung NAMUN demi memberikan kepastian hukum berkenan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang





diderita Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

19. Bahwa, Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

19.1 Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat yang telah melakukan pembayaran kepada Tergugat yaitu nominal uang pembayaran Tahap Pertama yang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat atas pembelian berupa sebidang tanah dan rumah seluas  $\pm$  30 M2 (Tiga Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jln. Kandangan No. 29, RT. 06 / RW. 01, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, yaitu sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);

19.2 Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat tidak dapat diputarnya uang Penggugat untuk usaha bisnis lain karena telah dibayarkan kepada Tergugat yang bila dihitung sejak tanggal 30 April 2013 sampai dengan Maret 2015 adalah selama 23 (dua puluh tiga) bulan, halmana bila uang yang telah dibayarkan kepada Tergugat tersebut seandainya didepositokan di bank dengan perhitungan suku bunga berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia Tahun 2013 yaitu sebesar 0, 4583 % (nol koma empat lima delapan tiga persen) per-bulan, maka keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat adalah sebesar (Rp.200.000.000,- x 0, 4583 % ) x 23 bulan maka perhitungan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat hilangnya peluang keuntungan karena tidak dapat diputarnya uang Penggugat untuk usaha bisnis lain terhitung dari sejak tanggal 30 April 2013 sampai dengan bulan Maret 2015 adalah sebesar Rp.21.081.800,- (dua puluh satu juta delapan puluh satu ribu delapan ratus rupiah);

19.3 Kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat yang timbul karena hilangnya peluang keuntungan dari dana yang sedianya akan diinvestasikan oleh Penggugat karena akibat tidak tuntasnya proses jual-beli obyek tanah *aquo*, halmana bila seandainya



proses jual-beli obyek tanah *aquo* selesai dengan tuntas dengan harga jual-beli yang telah disepakati adalah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) maka atas pembelian obyek tanah *aquo* dengan harga jual-beli tersebut seadainya dapat di-investasikan oleh Penggugat dengan dihitung dari suku bunga bank berdasarkan Keputusan Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia Tahun 2013 yaitu sebesar 0, 4583 % (nol koma empat lima delapan tiga persen) per-bulan, maka hilangnya peluang keuntungan yang hendak didapat oleh Penggugat bila dihitung sejak tanggal 30 April 2013 sampai dengan Maret 2015 atau selama 23 (dua puluh tiga) bulan adalah sebesar  $(Rp.300.000.000 \times 0, 4583 \% ) \times 23$  bulan maka perhitungan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat hilangnya peluang keuntungan dari dana yang sedianya akan diinvestasikan oleh Penggugat karena akibat tidak tuntasnya proses jual-beli obyek tanah *aquo* terhitung dari sejak tanggal 30 April 2013 sampai dengan bulan Maret 2015 adalah sebesar Rp.31.622.700,- (tiga puluh satu juta enam ratus dua puluh dua ribu tujuh ratus rupiah);

Sehingga Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat yang diakibatkan oleh Perbuatan Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat diatas adalah total sebesar Rp. 200.000.000 + Rp.21.081.800 + Rp.31.622.700 = Rp.252.704.500,- (dua ratus lima puluh dua juta tujuh ratus empat ribu lima ratus rupiah);

20. Bahwa, agar Tergugat serius dalam menjalankan Keputusan perkara ini nantinya, maka Tergugat diwajibkan juga untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi Keputusan perkara ini;
21. Bahwa, agar gugatan Penggugat tidak iluisoner dan bisa dilaksanakan nantinya, dan juga dikarenakan adanya gerak-gerik / tindakan Tergugat yang mencurigakan sehingga Penggugat khawatir jika Tergugat menghilangkan, menggelapkan, atau memindahtangankan harta bendanya tersebut, maka wajar apabila Penggugat Mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Yth. Majelis Hakim Pemeriksa



Perkara ini agar berkenan meletakkan SITA JAMINAN (*Conservatoir Beslag*) sebelum pokok perkara ini diperiksa, yaitu terhadap seluruh harta benda milik Tergugat, sebagai berikut:

**21.1** Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, yang terletak di yang terletak di Jln. Kandangan No. 29, RT. 06 / RW. 01, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya;

**21.2** Harta bergerak maupun tidak bergerak lainnya milik Tergugat yang setelah diketahui maka akan diajukan dalam permohonan tersendiri, meskipun perkara *aquo* telah memperoleh Putusan Hakim, yang untuk selanjutnya setelah Putusan perkara *aquo* dapat dilaksanakan, maka terhadap barang-barang yang telah diletakkan penyitaan sebagaimana disebut dalam Berita Acara Penyitaan dijual di muka umum yang hasilnya diserahkan kepada Penggugat sebagai konsekuensi dari pembayaran hutang maupun ganti-rugi kepada Penggugat;

22. Bahwa, oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alasan yang benar serta bukti-bukti yang *authentiek*, maka Penggugat Mohon kepada Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* agar menjatuhkan Putusan secara serta merta walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali maupun upaya hukum lainnya (*Uit Voerbaar bij Voorraad*);

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat Mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Yth.Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* untuk berkenan memanggil para pihak untuk didengar keterangannya didalam persidangan Majelis guna mempertanggungjawabkan Perbuatannya, dan kemudian memberikan/ menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

Menyatakan benar dan mempertahankan Putusan Provisi;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- I. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*), sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;





III. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan Jurusita/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, yang terletak di Jln. Kandangan No. 29, RT. 06 / RW. 01, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya;

IV. Menghukum Tergugat untuk membayar uang secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat akibat kerugian yang diderita baik Materiil maupun Immateriil sebesar total Rp.1.252.704.500,-( satu milyar dua ratus lima puluh dua juta tujuh ratus empat ribu lima ratus rupiah), manakala sampai 8 hari setelah ditegur oleh Pengadilan Negeri Surabaya belum melaksanakan pembayaran tersebut kepada Penggugat maka terhadap seluruh harta benda Tergugat yang tertuang dalam Berita Acara Penyitaan dijual di muka umum dibawah pengawasan Pengadilan Negeri Surabaya yang hasilnya diserahkan kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

**Materiil:**

- Nominal Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat yang diakibatkan oleh Perbuatan Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat adalah total sebesar Rp. 252.704.500,-(dua ratus lima puluh dua juta tujuh ratus empat ribu lima ratus rupiah);

**Immateriil:**

Akibat dari Perbuatan Cidera Janji yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan kerugian immateriil yang diderita Penggugat, disamping itu karena permasalahan *aquo* telah juga mengakibatkan kondisi Penggugat menjadi jatuh sakit dan mengalami kelumpuhan, yang apabila dinilai dalam bentuk uang adalah senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- V. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan didalam melaksanakan isi Putusan perkara ini;
- VI. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali (*Uit Voerbaar bij Voorraad*);



VII. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

**ATAU:**

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *aquo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan tanggal 5 April 2016 Nomor 286/Pdt.G/2015/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan Eksepsi Kuasa Hukum tergugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah merupakan Perbuatan Cidera Janji (*Wanprestasi*), sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat akibat kerugian yang diderita sebesar total Rp.252.704.500,-(dua ratus lima puluh dua juta tujuh ratus empat ribu lima ratus rupiah).
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 626.000,- (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah).
5. Menolak guatan penggugat selebihnya.

**Membaca berturut-turut:**

1. Relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 286/Pdt.G/2015/PN Sby, menerangkan bahwa pada tanggal 11 Mei 2016 telah diberitahukan isi putusan kepada Kuasa hukum Tergugat;
2. Risalah Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 25 Mei 2016 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 April 2016 Nomor 286/Pdt.G/2015/ PN Sby tersebut;
3. Risalah pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 16 Agustus 2016 kepada Para Terbanding



semula Para Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

4. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya, yang menerangkan bahwa pada tanggal 27 Oktober 2016 pada pihak Pembanding semula Tergugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara tersebut;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut diatas secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca, memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 286/Pdt.G/2015/PN Sby, tanggal 5 April 2016, berita acara dan berkas perkara a quo, Pengadilan Tinggi berpendapat dan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah;

#### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat tersebut, adalah sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan hakim tingkat pertama;

Menimbang, bahwa eksepsi adalah sanggahan / bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan, sedangkan bantahan (Verweer ten prinsipale), adalah sanggahan/bantahan yang berhubungan dengan pokok perkara, c.q agar gugatan Penggugat ditolak (Prof. DR. Sudikno Merbakusumo, S.H. dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Universitas Atmajaya Yogyakarta Desember 2010);

Menimbang, bahwa materi eksepsi Tergugat adalah:

1. Perkara yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (Plurium litis Consortium);
2. Obyek dan gugatan Para Penggugat tidak jelas (Exceptio Obscure libel)
3. Dasar gugatan (Grondslag Van de eis ) Para Penggugat tidak jelas;
4. Petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa hakim tingkat pertama mempertimbangkan materi eksepsi poin 1 sudah termasuk pokok perkara; sedangkan materi

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor 857/PDT/2016/PT SBY



eksepsi poin 2 dalil utama Para Penggugat adalah perbuatan wanprestasi, sehingga terhadap obyek dalam perjanjian Para pihak tidak perlu secara rinci dijelaskan;

Menimbang, bahwa hakim tingkat pertama mempertimbangkan materi eksepsi poin 3 dan 4 sudah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan lewat persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, hakim tingkat pertama mempertimbangkan eksepsi Tergugat tidak cukup beralasan Yuridis sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa khusus materi eksepsi poin 4, Tergugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (plurium litis consortium); obyek dan Gugatan Para Penggugat tidak jelas (Exceptio obscur libel); dan dasar Gugatan Para Penggugat (Grondslag Van de eis) tidak jelas, maka mengakibatkan gugatan Para Penggugat jelas telah tidak memenuhi persyaratan formil. Dengan demikian adalah sangat beralasan hukum jika Gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak memenuhi persyaratan formil dan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan dalam materi eksepsi poin 4, berhubung materi eksepsi poin 1, 2, 3 tidak memenuhi persyaratan formil, petitum gugatan Para Penggugat tidak jelas sehingga tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui, sehingga pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi dapat dikuatkan;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam dalil gugatan Para Penggugat (Grondslag Van de eis ) adalah sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat (Pembeli) mengadakan perjanjian jual beli dengan Tergugat (Penjual) terhadap obyek sengketa berupa sebidang tanah dan rumah seluas ± 30 m2 terletak di Jalan Kandangan Nomor 29 RT/RW 06/01 kelurahan Kandangan Kecamatan Benowo Kota Surabaya seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tahap I Rp200.000.000,00



sudah dibayar Penggugat dan Tahap II Rp100.000.000,00 akan dibayar Para Penggugat apabila Tergugat sudah selesai urus obyek sengketa tersebut menjadi Sertifikat Hak Milik dalam waktu 1 (satu) bulan;

- Setelah 1 (satu) bulan Para Penggugat datang dan menagih Tergugat tetapi Tergugat tidak menemui dan selalu menghindar, akhirnya Para Penggugat mengetahui bahwa uang Rp200.000.000,00 tersebut bukan untuk urus Sertifikat Hak Milik obyek sengketa tetapi untuk membayar hutang Tergugat di Bank. Bahkan Para Penggugat mengetahui pula, obyek sengketa tersebut bukan milik Tergugat tetapi milik atau dan tanah Desa yang disewa orang tua Tergugat, dimana Tergugat meneruskan sewa dari orang tuanya, Para Penggugat merasa "dibohongi" atau Tergugat tidak bertikat baik terhadap Para Penggugat;
- Perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi atau dapat dikualifikasi perbuatan cidera janji (wanprestasi) sebagaimana Pasal 1238 KUHPerdara. Perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang oleh karenanya Para Penggugat menuntut kerugian kepada Tergugat sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa dalam hukum perjanjian yang dialami Para Penggugat tersebut merupakan satu kekhilafan (dwaling sebagaimana Pasal 1322 KUHPerdara ) mengenai hakekat benda yang menjadi obyek perjanjian (error in substantio) kekhilafan merupakan salah satu unsur cacat kehendak (wilsgebreken) yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (nietigheid Van recht/null and void) karena tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian (sebagaimana syarat ke-3 dan ke-4 Pasal 1320 Jo. Pasal 1321 KUHPerdara) atau dapat dibatalkan/Vernietigbaar) karena tidak memenuhi syarat obyektif (sebagaimana syarat ke-1 dan ke-2 Pasal 1320 Jo. Pasal 1321 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa dwaling yang dialami Para Penggugat merupakan error in substantia, maka cacat kehendak yang terdapat dalam perjanjian jual beli obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat mengakibatkan perjanjian termaksud batal demi hukum, dalam hal ini sejak semula perjanjian jual beli tersebut tidak pernah dilakukan atau diantara Para Penggugat dengan Tergugat tidak pernah ada perikatan;

Meskipun perjanjian tersebut batal demi hukum, ketetapan kebatalannya tetap memerlukan putusan konstitutif Hakim Pengadilan;





Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas tentang kekhilafan yang harus dibatalkan Pasal 1449 KUHPerdara menentukan bahwa perikatan - perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan harus dibatalkan, menebitkan satu tuntutan untuk membatalkannya;

Menimbang, bahwa tentang kekhilafan atau penipuan Cq. Tergugat bohong terhadap Para Penggugat, Pasal 1455 KUHPerdara menentukan bahwa barang siapa mengira bahwa ia dapat menuntut pembatalan suatu perikatan atas dasar berbagai alasan, diwajibkan mengajukan alasan-alasan itu sekaligus, atas ancaman ditolakanya alasan-alasan yang dimajukan terkemudian, kecuali apabila alasan-alasan yang dimajukan terkemudian itu, karena salahnya pihak lawan tidak dapat diketahui lebih dahulu ;

Menimbang, bahwa tentang pembatalan perjanjian ditentukan dalam Pasal 1449 dan Pasal 1455 KUHPerdara termaksud, tidak didalilkan dalam posita gugatan Para Penggugat yang akhirnya juga tidak dimohonkan pembatalannya dalam petitum gugatan Para Penggugat;

Dengan tidak didalilkan dan dimohonkan dalam petitum gugatan Para Penggugat, mengakibatkan gugatan Para Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna atau tidak tuntas;

Berhubung gugatan Para Penggugat tidak lengkap, maka gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, maka kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 286/Pdt.G/2015/PN Sby tanggal 5 April 2016 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan; Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan amar putusan sebagai berikut dibawah;

Mengingat Pasal 1449 dan Pasal 1455 KUHPerdara dan peraturan hukum yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding yang diajukan Pembanding/Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 286/Pdt.G/2015/PN Sby, tanggal 5 April 2016 yang dimohonkan banding tersebut;dengan:



**MENGADILI SENDIRI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Menyatakan Eksepsi Tergugat/Pembanding tidak dapat diterima;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur pada hari **Kamis** tanggal **2 Februari 2017** oleh kami : **Soekosantoso, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur selaku Hakim Ketua Majelis, **H. Syamsul Bachri Bapatua, S.H.,M.H.** dan **Suntoro Husodo, S.H.,M.Hum.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **9 Februari 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim anggota serta dibantu **Sri wahyuni, S.H.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

**Hakim-Hakim Anggota,**

ttd

**H. Syamsul Bachri Bapatua, S.H.,M.H.**

ttd

**Suntoro Husodo, S.H.,M.Hum.**

**Hakim Ketua,**

ttd

**Soekosantoso, S.H.,M.H.**

**Panitera Pengganti**

ttd

**Sri Wahyuni, S.H.**

Perincian biaya banding

1. Redaksi Putusan

2. Materai

Rp. 5.000,-

3. Pemberkasan

Rp. 6.000,-

J u m l a h

Rp. 139.000,-

Rp. 150.000,-



Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya oleh  
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya,

H. MUNAUWIR KOSSAH,SH.MH.  
Nip.19580407 198503 1 002.-



Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya oleh  
Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. ADI WAHYONO ,SH..  
Nip.1961 1113 198503 1 004.-



Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya oleh  
Wakil Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

H. ADI WAHYONO, SH.  
Nip.1961 1113 198503 1 004.-