



PUTUSAN

Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ny. RIRY AMELIA HARTATI, tempat/ tanggal lahir, Ujung Pandang/ 22 Desember 1952, Perempuan, Agama Kristen, Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, berkedudukan di Jl. Sampean No. 1 RT.006 RW.004 Kel. Bunulrejo Kec. Blimbing, Kota Malang, dalam hal ini Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama : A HERMAN SUSILO, S.J., M.H., M. ANAS ROSIDI, S.H., Advokat Pengacara / Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **"AHS & PARTNERS"** beralamat di Jl. Simorejo 7/9, Kel. Simomulyo Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 04 Januari 2022, terlampir dalam berkas perkara, untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Melawan :

HENRY WIBOWO, Pekerjaan Wiraswasta, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Serenite Kav. 5, RT. 005 / RW. 001, Kel. Semolowaru / Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Ir. EDI PURBOWO, S.H., Pekerjaan Karyawan Swasta, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Taman Gading Pantai 2 / 29, Kel. Dukuh Sutorejo / Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Turut TERGUGAT I**;

RAMSI FAUZI BATALFI, Pekerjaan Wiraswasta, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jln. Ampel Cempaka No. 30, Kel. Ampel / Kec. Semampir, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **Turut TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah mempelajari berkas perkara ini;

Hal. 1 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Setelah mempelajari surat bukti yang diajukan Penggugat di persidangan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dari Penggugat di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 14 Januari 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Januari 2022, dengan Register Nomor 52/Pdt.G/2022/ PN.Sby pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

Adapun yang menjadi dasar Penggugat dalam mengajukan Gugatan Kepemilikan hak adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik sebidang tanah Seluas 550 M² (lima ratus lima puluh meter persegi), setempat dikenal dengan Persil Jalan Raya Jemursari No. 85-A, Kota Surabaya, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Jln. Jemursari No. 87 ;
 - Sebelah Barat : Jalan Jemursari III ;
 - Sebelah Selatan: Rumah Jln. Jemursari No. 85-D ;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Jemursari.

Untuk selanjutnya objek *a-quo* mohon disebut sebagai “**Objek Sengketa**” ;

2. Bahwa namun didorong oleh suatu kebutuhan finansial yang mendesak sehingga pada bulan Desember 2020 Penggugat memutuskan hendak menjual objek sengketa *a-quo* miliknya ;
3. Bahwa untuk maksud tersebut pada Posita no. 2, maka Penggugat kemudian memberikan Kuasa kepada Turut Tergugat I untuk bertindak sebagai Perantara guna menawarkan-jualkan objek sengketa *a-quo*, Kuasa mana diberikan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal 19 Desember 2020 ;
4. Bahwa didasari pemberian Kuasa tersebut pada Posita no. 3, maka sejak saat itu Turut Tergugat I mulai menawarkan-jualkan objek sengketa *a-quo* kepada pihak lain ;
5. Bahwa kemudian pada sekira awal bulan Januari 2021 Turut Tergugat I oleh seorang temannya diperkenalkan kepada Turut Tergugat II yang merupakan Perantara dari Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli, sehingga pada **awal bulan Januari 2021** itu pula **terjadi kesepakatan mengenai jual beli objek sengketa *a-quo*** antara Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya dengan Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli melalui Turut

Hal. 2 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II selaku Perantaranya, kesepakatan mana pada pokoknya sebagai berikut :

(5.1) Harga objek sengketa adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta rupiah) ;

(5.2) Sebagai Uang Muka adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadinya kesepakatan ;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka sudah patut menurut hukum bahwasannya Penggugat adalah Pihak yang memiliki Hak Gugat guna mempertahankan Hak-hak Hukumnya terhadap objek sengketa *a-quo* miliknya dari perbuatan pihak lain yang merugikan Penggugat, dengan demikian tidaklah berlebihan pula menurut hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a-quo* agar berkenan Menyatakan **Penggugat memiliki Kapasitas Hukum (*Legal Standing / Legitima Persona Standi in Judicio*) untuk menggunakan Hak Gugatnya terhadap Tergugat ;**

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI / CIDERA JANJI TERHADAP PENGGUGAT

7. Bahwa **setelah ditunggu sekian lama oleh Penggugat sampai beberapa bulan pasca terjadinya kesepakatan** tersebut pada Posita no. 5, ternyata Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli tidak juga merealisasikan pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) ;

8. Bahwa **adanya fakta tentang tidak juga direalisasikannya pembayaran Uang Muka oleh Tergugat** tersebut pada Posita no. 7, maka Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya **telah beberapa kali menegur dan meminta pembatalan baik kepada Tergugat** selaku Pihak Pembeli maupun melalui Turut Tergugat II selaku Perantara Tergugat, namun teguran dan permintaan pembatalan tersebut **sama sekali tidak direspon oleh Tergugat ;**

9. Bahwa **namun, dengan tanpa didahului pembicaraan dan kesepakatan bersama sebelumnya, secara tiba-tiba Pihak Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,-** (Lima Puluh Juta rupiah) dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2021 ;

Hal. 3 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



10. Bahwa **pasca melakukan pembayaran dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I** tersebut pada Posita no. 9, **Tergugat kemudian memerintahkan Turut Tergugat II selaku Perantaranya mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi ;**
11. Bahwa atas tindakan Pihak Tergugat yang secara tiba-tiba melakukan pembayaran dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I tersebut pada Posita no. 9 dan tindakan Tergugat yang memerintahkan Turut Tergugat II selaku Perantaranya mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi tersebut pada Posita no. 10, oleh Turut Tergugat I hal tersebut dilaporkan kepada Penggugat ;
12. Bahwa meski awalnya Penggugat merasa keberatan atas permintaan Tergugat untuk memberikan Kwitansi sebagai Tanda Jadi dan sempat terbesit niat Penggugat untuk mengembalikan uang yang ditranfer sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) dikarenakan sesuai poin kesepakatan awal tersebut pada Posita no. 5.2 bahwasannya nominal Uang Muka adalah sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadinya kesepakatan, namun **didasari pernyataan janji dari Tergugat bahwasannya berjanji akan secepatnya melaksanakan pembayaran sisa Uang Muka kepada Penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Juta rupiah),** maka oleh karena itu akhirnya Penggugat **menyetujui permintaan Tergugat dan memerintahkan Turut Tergugat I selaku Perantaranya untuk membuat Kwitansi Tanda Jadi pada tanggal 14 Agustus 2021 dan menyerahkannya kepada Tergugat** melalui Turut Tergugat II ;
13. Bahwa pasca dibuatkan dan diserahkan Kwitansi Tanda Jadi oleh Pihak Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2021 tersebut pada Posita no.12, **namun ironisnya hingga diajukannya Gugatan ini Tergugat selaku Pihak Pembeli belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat yaitu melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa a-quo** sebagaimana poin kesepakatan awal tersebut pada Posita no.5.2 maupun sebagaimana janji Tergugat tersebut pada Posita no.12 ;
14. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut pada Posita No. 13, **Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya telah beberapa kali berupaya menegur Tergugat,** baik secara langsung kepada Tergugat

Hal. 4 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



selaku Pihak Pembeli maupun melalui Turut Tergugat II selaku Perantara Tergugat, teguran mana dilakukan baik secara lisan maupun teguran secara tertulis berbentuk surat Somatie (*in gebreke stelling*), namun kenyataannya sampai dengan diajukannya Gugatan ini Tergugat tidak mengindahkan / tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat ;

15. Bahwa adanya fakta hukum tersebut pada Posita No. 13 tentang tidak terpenuhinya kewajiban Tergugat dalam melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa *a-quo* kepada Pengugat, maka dengan demikian patut menurut hukum Tergugat telah jelas terbukti melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Wanprestasi/Cidera Janji sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata yang berbunyi :

Pasal 1238

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

(Vide : KUHPerdata)

16. Bahwa pendapat Para Ahli mengenai definisi Wanprestasi dalam konteks hukum perdata, antara lain sebagai berikut :

- **H. Mariam Darus Badruzaman, SH.**, dalam bukunya “Azas-Azas Hukum Perikatan”, terbitan FH.USU – Medan (1970), pada halaman 20, dikatakan :

“...Wanprestasi berasal dari istilah dalam Bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi dan kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.”

- **Dr. Wirjono Prodjodikoro**, dalam bukunya “Asas-Asas Hukum Perjanjian”, penerbit : Sumur – Bandung, pada halaman 17, menerangkan:

“...Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, karena suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Hal. 5 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah **“pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.**”

- **Prof. R. Subekti, SH.**, dalam bukunya **“Hukum Perjanjian”**, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-II (1970), pada halaman 50, menerangkan :

“...Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

- 1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.**
- 2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.**
- 3. Melakukan apa yang telah diperjanjikannya tetapi terlambat.**
- 4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.”**

- **Prof. R. Subekti, SH.**, dalam bukunya **“Hukum Perjanjian”**, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-IV (1979), pada halaman 59, mengatakan :

“...apabila debitur *“karena kesalahannya”* tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata *“karena salahnya”* sangat penting, karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.”

- **M. Yahta Harahap**, dalam bukunya **“Segi-segi Hukum Perjanjian”**, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, dikatakan :

“... *“Wanprestasi”* dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.”

17. Bahwa didasari uraian Posita no. 7 sampai dengan no. 16 di atas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a-quo* agar berkenan **Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji dengan cara tidak melaksanakan pelunasann**



pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa a-quo kepada Penggugat;

TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN

18. Bahwa dari uraian Posita di atas terindikasi kuat Tergugat hendak memperlakukan Penggugat serta Tergugat tidak mempunyai niat sungguh-sungguh untuk membeli objek sengketa a-quo, sedangkan Penggugat sudah cukup sabar menunggu janji-janji Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak bisa terus-menerus menunggu janji Tergugat yang sudah cukup lama dan tidak menentu, karena janji-janji Tergugat tersebut hingga saat ini telah merugikan Penggugat;

19. Bahwa didasarkan hal tersebut pada Posita no. 18 maupun uraian kenyataan- kenyataan tersebut pada Posita di atas yang hingga diajukannya Gugatan ini tidak dipenuhi kewajiban oleh Tergugat selaku Pihak Pembeli, maka dengan ini **Penggugat putusan Batal Kesepakatan Jual-beli** atas objek sengketa a-quo, dan **Uang Muka / Tanda Jadi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah)** yang telah Penggugat terima, **Penggugat anggap menjadi hak Penggugat sebagai resiko atas janji-janji Tergugat yang telah merugikan Penggugat ;**

20. Bahwa dalam hukum kontraktual, **konsekuensi hukum** bagi salah satu Pihak yang melakukan **perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi** adalah **dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa :**

- (i) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi) ;
- (ii) **Pembatalan perjanjian ;**
- (iii) Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur ;
- (iv) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim;

21. Bahwa **mengenai batalnya perikatan yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi** diatur dalam ketentuan **Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata** sebagai berikut :

(21.1) **Pasal 1266 KUH Perdata :**

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum,



tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

(vide : KUHPerdata)

(21.2) Pasal 1267 KUH Perdata :

Pasal 1267

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

(vide :KUHPerdata)

22. Bahwa **M. Yahta Harahap**, dalam bukunya “**Segi-segi Hukum Perjanjian**”, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, menerangkan :

“...wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian-perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”

23. Bahwa **didasari fakta hukum tentang indikasi kuat adanya perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut pada Posita no. 13, dan dikaitkan dengan norma yuridis tersebut pada Posita no. 15 serta dihubungkan dengan pendapat ahli hukum perdata tersebut pada Posita no.16, maupun didasari argumentasi hukum tentang dasar pijak Batalnya Perjanjian karena Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi tersebut pada Posita no. 18 hingga Posita no. 22, maka sudah sepatutnya**

Hal. 8 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* berkenan Mengabulkan Permohonan Pembatalan terhadap Kesepakatan Jual-beli objek sengketa yang tersebut dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 ;

DASAR PENGGUGAT MEMASUKKAN PARA TURUT TERGUGAT DALAM GUGATAN

24. Bahwa kualifikasi dan penentuan mengenai Turut Tergugat memang tidak diatur secara formil di dalam peraturan perundang-undangan, namun hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim diterapkan dari kasus per-kasus dalam suatu gugatan perdata ;

25. Bahwa perihal Turut Tergugat menurut Retnowulan, Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya : **Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek**, penerbit : Mandar Maju, Bandung - 1995, pada halaman 117, menerangkan bahwa :

“... dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.”

26. Bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam suatu gugatan juga sejalan dengan amanat yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain :

(26.1) **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973**, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 663 K/Sip/1971 jo. Putusan MA RI No. 1038



K/Sip/1972)

(26.2) **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009**, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... sehingga orang-orang tersebut harus dimasukkannya sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukannya sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan Para Pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1642 K/Pdt/2005)

27. Bahwa dasar pijak Penggugat menarik Para Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

(27.1) **Turut Tergugat I** adalah **sebagai Pihak Perantara dari Penggugat** guna menawarkan-jualkan objek sengketa *a-quo* kepada Pihak Pembeli *in-casu* Tergugat ;

(27.2) **Turut Tergugat II** adalah **sebagai Pihak Perantara dari Tergugat** selaku Pihak Pembeli ;

28. Bahwa didasari segala uraian fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli tersebut pada Posita no. 26 maupun dikaitkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam beberapa **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI** tersebut pada Posita no. 27 serta dasar pijak Penggugat menarik Para Turut Tergugat tersebut pada Posita no. 28, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Penggugat menarik Para Turut Tergugat sebagai Pihak dalam dalam perkara *a-quo* ;

TENTANG KOMPETENSI RELATIF

29. Bahwa alasan Gugatan *a-quo* oleh Penggugat diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang (Kompetensi Relative) adalah didasari pertimbangan sebagai berikut :

(29.1) **Jenis sengketa *a-quo* adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata :**

(29.1.1) Bahwa **sengketa yang diajukan dalam Gugatan *a-quo* adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata ;**

Hal. 10 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



(29.1.2) Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 118 ayat (1) HIR / Pasal 142 ayat (1) Rbg** maka terhadap Gugatan *a-quo* yang merupakan sengketa perdata **sudah tepat menurut hukum diajukan di pengadilan negeri in-casu Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang**, ketentuan mana selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 118 -

- (1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : Herzien Inlandsch Reglement/HIR)

- Pasal 142 -

- (1) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

(vide : Rechtsreglement voor de Buiengewesten/Rbg)

(29.2) **Domisili Hukum yang tercantum dalam perjanjian :**

(29.2.1) Bahwa bukti **Kwitansi Tanda Jadi** yang dibuat pada tanggal 1 Agustus 2021 **yang merupakan dasar adanya**

Hal. 11 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



hubungan hukum jual-beli objek sengketa *a-quo* lokasi penandatanganan yang dilakukan oleh Pihak Pengugat selaku Pihak Penjual adalah bertempat di Kota Surabaya yang notabene merupakan wilayah hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

(29.2.2) Bahwa sesuai asas "*pacta sunt servanda*" yang didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan bahwa "*perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak*", selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 1338 -

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

(vide : KUHPerdata)

Dengan demikian, maka sudah tepat secara yuridis manakala Penggugat mengajukan gugatan *a-quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang;

(29.3) Kedudukan Tergugat :

(29.3.1) Bahwa secara umum, pengajuan suatu gugatan perdata didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei* halmana asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah pengadilan negeri di tempat tinggal tergugat, ketentuan mana selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Pasal 118

(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat

Hal. 12 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : HIR)

(29.3.2) Bahwa telah diketahui **Tergugat** adalah **berkedudukan di Kota Surabaya**, sehingga dengan demikian sudah tepat secara yuridis manakala **Penggugat** mengajukan gugatan *a-quo* di **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya** sebagai pengadilan yang berwenang ;

Dengan demikian, maka sudah tepat secara yuridis manakala **Penggugat** mengajukan **Gugatan a-quo** di **Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya** sebagai pengadilan yang berwenang;

30. Bahwa berdasarkan uraian Posita no. 29 di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala **Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim** pemeriksa perkara **Menetapkan berwenang menerima, memeriksa serta mengabulkan Gugatan a-quo** untuk seluruhnya ;

PETITUM

31. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dan argumentasi yuridis serta fakta hukum di atas, maka dengan hormat **Penggugat** Memohon kepada **Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim** yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. **Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;**
2. **Menyatakan Demi Hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;**
3. **Menyatakan kesepakatan jual beli objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 adalah Batal Demi Hukum ;**

Hal. 13 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



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

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, Pemohon datang menghadap sendiri di persidangan dan setelah Surat Permohonannya dibacakan, Pemohon menyatakan ada perbaikan / renvoi pada permohonannya tertanggal 02 Maret 2022 sebagai berikut :

Bahwa sehubungan dengan :

1. Terdapatnya **"Typo"** /atau kesalahan ketik **huruf pada tertanggalnya surat Gugatan ;**
2. Kehendak Penggugat untuk mengajukan **permohonan** kepada pengadilan agar **menjatuhkan Putusan yang berlaku secara serta merta** (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) pada amar putusan dalam perkara *a-quo* ;
3. Kehendak Penggugat untuk mengajukan **permohonan** kepada pengadilan agar **menjatuhkan Putusan yang memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk** dengan amar putusan dalam perkara *a-quo* ;

dan didasari oleh :

- (i) Ketentuan Hukum Acara yang memberikan hak bagi penggugat untuk mengajukan permohonan kepada pengadilan agar menjatuhkan Putusan yang berlaku secara serta merta (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) sebagaimana dimaksud dalam norma Pasal 180 HIR ;
- (ii) Norma **Pasal 127 Rv** (*Rechtsvordering / Reglemen Acara Perdata*) dan kaedah hukum **Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung No. 209 K/Sip/1970**, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 127

Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya. (vide : Rv/ Rechtsvordering)

"...Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata

Hal. 14 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan gugatan penggugat tersebut.”

(vide : Putusan MA RI No.209 K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971)

maka dengan hormat perkenankan Kami untuk dan atas nama Penggugat bersama ini **mengajukan perbaikan dan/atau perubahan surat Gugatan** sebagaimana telah teregister di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor : 52/Pdt.G/2022/PN. Sby tanggal 13 Januari 2022, sebagai berikut :

Bahwa **tanggal surat Gugatan** pada halaman 1, **YANG SEMULA** berbunyi :

✓ **Halaman 1 :**

Surabaya, 14 Januari 2022

Perubahan tanggal surat Gugatan pada halaman 1 menjadi sebagai berikut :

Surabaya, 12 Januari 2022

Bahwa **Posita no. 24** halaman 8, **YANG SEMULA** berbunyi :

✓ **Posita no. 24 halaman 8 :**

DASAR PENGGUGAT MEMASUKKAN PARA TURUT TERGUGAT DALAM GUGATAN

24. Bahwa kualifikasi dan penentuan mengenai Turut Tergugat memang tidak diatur secara formil di dalam peraturan perundang-undangan, namun hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim diterapkan dari kasus per-kasus dalam suatu gugatan perdata ;

Posita no. 24 berubah menjadi Posita no. 25 dan seterusnya, sedangkan perubahan Posita no. 24 menjadi sebagai berikut :

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

24. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan alasan yang benar serta bukti-bukti yang cukup sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, maka PENGGUGAT Mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pamekasan C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* agar berkenan menjatuhkan Putusan yang berlaku serta merta (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya ;

Bahwa **Posita no. 28** halaman 9, **YANG SEMULA** berbunyi :

Hal. 15 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



✓ **Posita no. 28 halaman 9 :**

28. Bahwa didasari segala uraian fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli tersebut pada Posita no. 26 maupun dikaitkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada Posita no. 27 serta dasar pijak Penggugat menarik Para Turut Tergugat tersebut pada Posita no. 28, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Penggugat menarik Para Turut Tergugat sebagai Pihak dalam dalam perkara *a-quo*;

Posita no. 28 berubah menjadi Posita no. 29 dan seterusnya, dan Posita no. 29 berubah menjadi sebagai berikut :

29. Bahwa didasari segala uraian fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli tersebut pada Posita no. 26 maupun dikaitkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada Posita no. 27 serta dasar pijak Penggugat menarik Para Turut Tergugat tersebut pada Posita no. 28, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Penggugat menarik Para Turut Tergugat sebagai Pihak dalam dalam perkara *a-quo*, sehingga dengan demikian patutnya pula menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* agar berkenan menyatakan memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dengan amar putusan dalam perkara ini ;

Bahwa **Petitum no. 4** halaman 11, **YANG SEMULA** berbunyi :

✓ **Petitum no. 4 halaman 11 :**

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

Petitum no. 4 berubah menjadi Petitum no. 6, sedangkan Petitum no. 4 berubah menjadi sebagai berikut :

4. Memerintahkan Para Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ;

✓ **Petitum no. 6 :**

Dan Petitum no. 6 berbunyi sebagai berikut :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa **diantara Petikum no. 4 dan Petikum no. 6** disisipkan 1 (satu) petikum baru yakni **Petikum no. 5**, yang berbunyi sebagai berikut :

✓ **Petikum no. 5 :**

Petikum no. 5 berbunyi sebagai berikut :

5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*verzet*), **Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya ;**

Berdasarkan hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat Mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a-quo berkenan untuk memasukkan perbaikan surat Gugatan sebagaimana tersebut di atas ke dalam surat Gugatan Penggugat yang sebelumnya dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan ;

Bahwa setelah diadakan **perbaikan dan/atau perubahan pada surat Gugatan**, maka selanjutnya surat Gugatan Penggugat dimaksud berubah menjadi selengkapny sebagai berikut :

.....
Lampiran : Surat Kuasa Khusus

Perihal : GUGATAN WANPRESTASI/CIDERA JANJI

Surabaya, 12 Januari 2022

Kepada

Yth. Ketua Pengadilan Negeri Surabaya

Jln. Raya Arjuno No.16-18

Surabaya

Dengan hormat,

Kami, yang bertandatangan di bawah ini :

1. Nama : A. HERMAN SUSILO, S.H., M.H.
Tempat / Tanggal lahir : Surabaya, 09 Agustus 1970
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam

Hal. 17 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Jln. Bratang Perintis Raya No. 2,
RT. 010 / RW. 005
Kel. Ngagel Rejo / Kec. Wonokromo,
Kota Surabaya.

Pekerjaan : **Advokat**
Pendidikan : Magister
Nomor Induk Advokat (NIA) : **PERADI No. 98.10292**

2. Nama : **M. ANAS ROSIDI, S.H.**
Tempat / Tanggal lahir : Sidoarjo, 17 Nopember 1988
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Kewarganegaraan : Indonesia
Alamat : Dusun Rame,
Kel. Pilang / Kec. Wonoayu, Kab.
Sidoarjo.
Pekerjaan : **Advokat**
Pendidikan : Sarjana
Nomor Induk Advokat (NIA) : **PERADI No. 18.01164**

Para Advokat, Pengacara / Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **AHS & PARTNERS**, beralamat di Jln. Simorejo 7 / 9, Kel. Simomulyo / Kec. Sukomanunggal, Kota Surabaya - 60281, Tlp/Fax : (031) 547 56035 - Mobile : 08123 270 6885, berdasarkan Pasal 1 butir 1, 2 UU No.18 Tahun 2003 tentang Advokat jo. Pasal 1795 KUHPdata, serta Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Januari 2022 (terlampir), dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama :

- Nama : **Ny. RIRY AMELIA HARTATI**
No. KTP (NIK) : 3216206212520002
Tempat / Tanggal lahir : Ujung Pandang, 22 Desember 1952
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Kristen
Warga Negara : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Jln. Sampean No. 1

Hal. 18 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 006 / RW. 004

Kel. Bunulrejo / Kec. Blimbing Kota Malang.

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Dengan ini **PENGGUGAT** mengajukan Gugatan Cidera Janji / Wanprestasi melalui Pengadilan Surabaya,

terhadap

1. **HENRY WIBOWO**, Pekerjaan Wiraswasta, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Serenite Kav. 5, RT. 005 / RW. 001, Kel. Semolowaru / Kec. Sukolilo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT** ;
2. **Ir. EDI PURBOWO, S.H.**, Pekerjaan Karyawan Swasta, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Taman Gading Pantai 2 / 29, Kel. Dukuh Sutorejo / Kec. Mulyorejo, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai -- **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **RAMSI FAUZI BATALFI**, Pekerjaan Wiraswasta, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jln. Ampel Cempaka No. 30, Kel. Ampel / Kec. Semampir, Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai ----- **TURUT TERGUGAT II** ;

Adapun yang menjadi dalil-dalil kongkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar serta alasan dari Gugatan Kami ini adalah sebagai berikut :

TENTANG LEGAL STANDING DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

32. Bahwa Penggugat adalah selaku Pemilik sebidang tanah Seluas 550 M² (lima ratus lima puluh meter persegi), setempat dikenal dengan Persil Jalan Raya Jemursari No. 85-A, Kota Surabaya, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Rumah Jln. Jemursari No. 87 ;
- Sebelah Barat : Jalan Jemursari III ;
- Sebelah Selatan : Rumah Jln. Jemursari No. 85-D ;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Jemursari.

Untuk selanjutnya objek *a-quo* mohon disebut sebagai "**Objek Sengketa**" ;

33. Bahwa namun didorong oleh suatu kebutuhan finansial yang mendesak sehingga pada bulan Desember 2020 Penggugat memutuskan hendak menjual objek sengketa *a-quo* miliknya ;
34. Bahwa untuk maksud tersebut pada Posita no. 2, maka Penggugat kemudian memberikan Kuasa kepada Turut Tergugat I untuk bertindak sebagai Perantara guna menawarkan-jualkan objek sengketa *a-quo*, Kuasa mana diberikan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh Penggugat pada tanggal 19 Desember 2020 ;

Hal. 19 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



35. Bahwa didasari pemberian Kuasa tersebut pada Posita no. 3, maka sejak saat itu Turut Tergugat I mulai menawar-jualkan objek sengketa *a-quo* kepada pihak lain ;
36. Bahwa kemudian pada sekira awal bulan Januari 2021 Turut Tergugat I oleh seorang temannya diperkenalkan kepada Turut Tergugat II yang merupakan Perantara dari Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli, sehingga pada **awal bulan Januari 2021** itu pula **terjadi kesepakatan mengenai jual beli objek sengketa *a-quo*** antara Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya dengan Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli melalui Turut Tergugat II selaku Perantaranya, kesepakatan mana pada pokoknya sebagai berikut :
- (5.3) Harga objek sengketa adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta rupiah) ;
- (5.4) Sebagai Uang Muka adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadinya kesepakatan ;
37. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka sudah patut menurut hukum bahwasannya Penggugat adalah Pihak yang memiliki Hak Gugat guna mempertahankan Hak-hak Hukumnya terhadap objek sengketa *a-quo* miliknya dari perbuatan pihak lain yang merugikan Penggugat, dengan demikian tidaklah berlebihan pula menurut hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a-quo* agar berkenan Menyatakan **Penggugat memiliki Kapasitas Hukum (*Legal Standing / Legitima Persona Standi in Judicio*) untuk menggunakan Hak Gugatnya terhadap Tergugat ;**

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI / CIDERA JANJI TERHADAP PENGGUGAT

38. Bahwa **setelah ditunggu sekian lama oleh Penggugat sampai beberapa bulan pasca terjadinya kesepakatan** tersebut pada Posita no. 5, ternyata **Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli tidak juga merealisasikan pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) ;**
39. Bahwa **adanya fakta tentang tidak juga direalisasikannya pembayaran Uang Muka oleh Tergugat** tersebut pada Posita no. 7, maka **Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya telah beberapa kali menegur dan meminta pembatalan baik kepada Tergugat selaku Pihak Pembeli**

Hal. 20 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



maupun melalui Turut Tergugat II selaku Perantara Tergugat, namun teguran dan permintaan pembatalan tersebut sama sekali tidak direspon oleh Tergugat ;

40. Bahwa namun, dengan tanpa didahului pembicaraan dan kesepakatan bersama sebelumnya, secara tiba-tiba Pihak Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2021 ;
41. Bahwa pasca melakukan pembayaran dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I tersebut pada Posita no. 9, Tergugat kemudian memerintahkan Turut Tergugat II selaku Perantaranya mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi ;
42. Bahwa atas tindakan Pihak Tergugat yang secara tiba-tiba melakukan pembayaran dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I tersebut pada Posita no. 9 dan tindakan Tergugat yang memerintahkan Turut Tergugat II selaku Perantaranya mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi tersebut pada Posita no. 10, oleh Turut Tergugat I hal tersebut dilaporkan kepada Penggugat ;
43. Bahwa meski awalnya Penggugat merasa keberatan atas permintaan Tergugat untuk memberikan Kwitansi sebagai Tanda Jadi dan sempat terbesit niat Penggugat untuk mengembalikan uang yang ditranfer sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) dikarenakan sesuai poin kesepakatan awal tersebut pada Posita no. 5.2 bahwasannya nominal Uang Muka adalah sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadinya kesepakatan, namun didasari pernyataan janji dari Tergugat bahwasannya berjanji akan secepatnya melaksanakan pembayaran sisa Uang Muka kepada Penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Juta rupiah), maka oleh karena itu akhirnya Penggugat menyetujui permintaan Tergugat dan memerintahkan Turut Tergugat I selaku Perantaranya untuk membuat Kwitansi Tanda Jadi pada tanggal 14 Agustus 2021 dan menyerahkannya kepada Tergugat melalui Turut Tergugat II ;
44. Bahwa pasca dibuatkan dan diserahkan Kwitansi Tanda Jadi oleh Pihak Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2021 tersebut pada Posita no.12, namun ironisnya hingga diajukannya Gugatan ini Tergugat selaku

Hal. 21 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Pihak Pembeli belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat yaitu melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa *a-quo* sebagaimana poin kesepakatan awal tersebut pada Posita no.5.2 maupun sebagaimana janji Tergugat tersebut pada Posita no.12 ;

45. Bahwa atas kelalaian Tergugat tersebut pada Posita No. 13, **Penggugat** melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya **telah beberapa kali berupaya menegur Tergugat**, baik secara langsung kepada Tergugat selaku Pihak Pembeli maupun melalui Turut Tergugat II selaku Perantara Tergugat, teguran mana dilakukan baik secara lisan maupun teguran secara tertulis berbentuk surat Somatie (*in gebreke stelling*), namun kenyataannya **sampai dengan diajukannya Gugatan ini Tergugat tidak mengindahkan / tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat ;**
46. Bahwa adanya fakta hukum tersebut pada Posita No. 13 tentang **tidak terpenuhinya kewajiban Tergugat dalam melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa a-quo kepada Penggugat**, maka dengan demikian **patut menurut hukum Tergugat telah jelas terbukti melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Wanprestasi/Cidera Janji** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1238 KUH Perdata** yang berbunyi :

Pasal 1238

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

(Vide : KUHPerdata)

47. Bahwa **pendapat Para Ahli** mengenai **definisi Wanprestasi** dalam konteks hukum perdata, antara lain sebagai berikut :
- **H. Mariam Darus Badruzaman, SH.**, dalam bukunya **“Azas-Azas Hukum Perikatan”**, terbitan FH.USU – Medan (1970), pada halaman 20, dikatakan :

“...Wanprestasi berasal dari istilah dalam Bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi dan kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik

Hal. 22 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.”

- **Dr. Wirjono Prodjodikoro**, dalam bukunya **“Asas-Asas Hukum Perjanjian”**, penerbit : Sumur – Bandung, pada halaman 17, menerangkan:

“...Wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, karena suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah *“pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”*.”

- **Prof. R. Subekti, SH.**, dalam bukunya **“Hukum Perjanjian”**, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-II (1970), pada halaman 50, menerangkan :

“...Wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

5. **Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.**
6. **Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.**
7. **Melakukan apa yang telah diperjanjikannya tetapi terlambat.**
8. **Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.”**

- **Prof. R. Subekti, SH.**, dalam bukunya **“Hukum Perjanjian”**, penerbit : Pembimbing Masa – Jakarta, Cet. ke-IV (1979), pada halaman 59, mengatakan :

“...apabila debitur *“karena kesalahannya”* tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata *“karena salahnya”* sangat penting, karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.”

- **M. Yahta Harahap**, dalam bukunya **“Segi-segi Hukum Perjanjian”**, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, dikatakan :

Hal. 23 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



“... **“Wanprestasi”** dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.”

48. Bahwa didasari uraian Posita no. 7 sampai dengan no. 16 di atas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a-quo* agar berkenan **Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Cidera Janji dengan cara tidak melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa *a-quo* kepada Penggugat;**

TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN

49. Bahwa dari uraian Posita di atas terindikasi kuat Tergugat hendak mempermainkan Penggugat serta Tergugat tidak mempunyai niat sungguh-sungguh untuk membeli objek sengketa *a-quo*, sedangkan Penggugat sudah cukup sabar menunggu janji-janji Tergugat, akan tetapi Penggugat tidak bisa terus-menerus menunggu janji Tergugat yang sudah cukup lama dan tidak menentu, karena janji-janji Tergugat tersebut hingga saat ini telah merugikan Penggugat ;

50. Bahwa didasarkan hal tersebut pada Posita no. 18 maupun uraian kenyataan- kenyataan tersebut pada Posita di atas yang hingga diajukannya Gugatan ini tidak dipenuhi kewajiban oleh Tergugat selaku Pihak Pembeli, maka dengan ini **Penggugat putusan Batal Kesepakatan Jual-beli** atas objek sengketa *a-quo*, dan **Uang Muka / Tanda Jadi sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) yang telah Penggugat terima, Penggugat anggap menjadi hak Penggugat sebagai resiko atas janji-janji Tergugat yang telah merugikan Penggugat ;**

51. Bahwa dalam hukum kontraktual, **konsekuensi hukum** bagi salah satu Pihak yang melakukan **perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi** adalah **dapat dikenai sanksi atau hukuman berupa :**

- (v) Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi) ;
- (vi) **Pembatalan perjanjian ;**
- (vii) Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur ;
- (viii) Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim;

Hal. 24 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



52. Bahwa mengenai batalnya perikatan yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata sebagai berikut :

(21.3) Pasal 1266 KUH Perdata :

Pasal 1266

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

(vide : KUHPerdata)

(21.4) Pasal 1267 KUH Perdata :

Pasal 1267

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

(vide :KUHPerdata)

53. Bahwa M. Yahta Harahap, dalam bukunya “Segi-segi Hukum Perjanjian”, penerbit : Alumni – Bandung (1982), pada halaman 60, menerangkan :

“...wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian-perjanjian yang dibuat tersebut

Hal. 25 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”

54. Bahwa **didasari fakta hukum tentang indikasi kuat adanya perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut pada Posita no. 13, dan dikaitkan dengan norma yuridis tersebut pada Posita no. 15 serta dihubungkan dengan pendapat ahli hukum perdata tersebut pada Posita no.16, maupun didasari argumentasi hukum tentang dasar pijak Batalnya Perjanjian karena Perbuatan Cidera Janji/Wanprestasi tersebut pada Posita no. 18 hingga Posita no. 22, maka sudah sepatutnya menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pemeriksa perkara a-quo berkenan Mengabulkan Permohonan Pembatalan terhadap Kesepakatan Jual-beli objek sengketa yang tersebut dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 ;**

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD)

55. Bahwa oleh karena Gugatan ini diajukan berdasarkan alasan yang benar serta bukti-bukti yang cukup sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, maka PENGGUGAT Mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pamekasan C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo agar berkenan menjatuhkan Putusan yang berlaku secara serta merta (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*Verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya ;

DASAR PENGGUGAT MEMASUKKAN PARA TURUT TERGUGAT DALAM GUGATAN

56. Bahwa kualifikasi dan penentuan mengenai Turut Tergugat memang tidak diatur secara formil di dalam peraturan perundang-undangan, namun hal tersebut telah menjadi praktik yang lazim diterapkan dari kasus per-kasus dalam suatu gugatan perdata ;
57. Bahwa **perihal Turut Tergugat menurut Retnowulan, Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya : Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, penerbit : Mandar Maju, Bandung - 1995, pada halaman 117, menerangkan bahwa :**

“... dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.

Hal. 26 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim.

58. Bahwa perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam suatu gugatan juga sejalan dengan amanat yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI, antara lain :

(27.1) **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973**, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 663 K/Sip/1971 jo. Putusan MA RI No. 1038 K/Sip/1972)

(27.2) **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1642 K/Pdt/2005 tanggal 27 Februari 2009**, yang kaedah hukumnya dikutip berbunyi sebagai berikut :

“... sehingga orang-orang tersebut harus dimasukkannya sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukannya sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan Para Pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”

(vide : Yurisprudensi Putusan MA RI No. 1642 K/Pdt/2005)

59. Bahwa dasar pijak Penggugat menarik Para Turut Tergugat adalah sebagai berikut:

(28.1) **Turut Tergugat I adalah sebagai Pihak Perantara dari Penggugat** guna menawarkan-jualkan objek sengketa *a-quo* kepada Pihak Pembeli *in-casu* Tergugat ;

(28.2) **Turut Tergugat II adalah sebagai Pihak Perantara dari Tergugat** selaku Pihak Pembeli ;

Hal. 27 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



60. Bahwa didasari segala uraian fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan pendapat ahli tersebut pada Posita no. 26 maupun dikaitkan dengan kaidah hukum yang terkandung dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada Posita no. 27 serta dasar pijak Penggugat menarik Para Turut Tergugat tersebut pada Posita no. 28, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Penggugat menarik Para Turut Tergugat sebagai Pihak dalam dalam perkara *a-quo*, sehingga dengan demikian patutnya pula menurut hukum bila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* agar berkenan menyatakan memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk dengan amar putusan dalam perkara ini ;

TENTANG KOMPETENSI RELATIF

61. Bahwa alasan Gugatan *a-quo* oleh Penggugat diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang (Kompetensi Relative) adalah didasari pertimbangan sebagai berikut :

(30.1) **Jenis sengketa *a-quo* adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata :**

(30.1.1) Bahwa sengketa yang diajukan dalam Gugatan *a-quo* adalah termasuk dalam ranah sengketa perdata ;

(30.1.2) Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 118 ayat (1) HIR / Pasal 142 ayat (1) Rbg** maka terhadap Gugatan *a-quo* yang merupakan sengketa perdata **sudah tepat menurut hukum diajukan di pengadilan negeri *in-casu* Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang**, ketentuan mana selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 118 -

(2) **Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.**

Hal. 28 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



(vide : Herzien Inlandsch Reglement/HIR)

- Pasal 142 -

- (2) Gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya.

(vide : Rechtsreglement voor de Buiengewesten/Rbg)

(30.2) **Domisili Hukum yang tercantum dalam perjanjian :**

(30.2.1) Bahwa bukti Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 1 Agustus 2021 yang merupakan dasar adanya hubungan hukum jual-beli objek sengketa *a-quo* lokasi penandatanganan yang dilakukan oleh Pihak Pengugat selaku Pihak Penjual adalah bertempat di Kota Surabaya yang notabene merupakan wilayah hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya ;

(30.2.2) Bahwa sesuai asas "*pacta sunt servanda*" yang didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerduta yang menegaskan bahwa "*perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak*", selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 1338 -

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan

Hal. 29 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

(vide : KUHPerdara)

Dengan demikian, maka sudah tepat secara yuridis manakala Penggugat mengajukan gugatan *a-quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang;

(30.3) Kedudukan Tergugat :

(30.3.1) Bahwa secara umum, pengajuan suatu gugatan perdata didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei* halmana asas ini diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah pengadilan negeri di tempat tinggal tergugat, ketentuan mana selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Pasal 118

(2) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(vide : HIR)

(30.3.2) Bahwa telah diketahui Tergugat adalah berkedudukan di Kota Surabaya, sehingga dengan demikian sudah tepat secara yuridis manakala Penggugat mengajukan gugatan *a-quo* di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang ;

Dengan demikian, maka sudah tepat secara yuridis manakala Penggugat mengajukan Gugatan *a-quo* di Kepaniteraan

Hal. 30 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Pengadilan Negeri Surabaya sebagai pengadilan yang berwenang;

62. Bahwa berdasarkan uraian Posita no. 29 di atas, maka sudah sepatutnya menurut hukum manakala Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim pemeriksa perkara Menetapkan berwenang menerima, memeriksa serta mengabulkan Gugatan *a-quo* untuk seluruhnya ;

PETITUM

63. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil dan argumentasi yuridis serta fakta hukum di atas, maka dengan hormat Penggugat Memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Demi Hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan kesepakatan jual beli objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 adalah Batal Demi Hukum ;
4. Memerintahkan Para Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) .

Demikian Gugatan ini Kami ajukan, semoga Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya C.q. Yang Mulia Ketua / Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a-quo* berkenan mengabulkannya.

Hal. 31 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya tersebut diatas, sedangkan pihak Tergugat telah datang menghadap Kuasa Hukumnya bernama KUKUH PRAMONO BUDI, S.H., M.H., KRISTIAN WAHYU HIDAYAT, S.H., FAIDHUR RAHMAN, S.H., M.H., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "PRAMONO & PARTNERS Law Firm", yang beralamat di Metro Park CentralBussines District (CBD) GKB, jalan Semarang No. 09 Gresik, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 02 Februari 2022, dan untuk Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya Hukumnya yang bernama : MOCHAMMAD NASIQ, S.H., Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum dan KonsultanHukum pada Kantor Advokat "MOCHAMMAD NASIQ, S.H., & REKAN" beralamat di Jl. Tropodo Asri Blok H/18 Waru-Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2022;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 November 2021, upaya perdamaian tersebut gagal / tidak berhasil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan jawaban :

1. Bahwa, pada pokoknya Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan baik dalam posita maupun petitum gugatan a quo yang teregister dalam perkara Nomor: 52/Pdt.G/2022/PN.Sby, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
 2. Bahwa, Penggugat dalam mengargumentasi penerapan hukum konsep wanprestasi, hukum jual beli, hukum perikatan, maupun dasar-dasar ketentuan hukumnya kurang memahami secara utuh konsep hukumnya dengan benar dan menyebabkan kekeliruan penerapan hukumnya dalam gugatan a quo keliru. Hal mana Tergugat uraikan dalam uraian di bawah ini secara menyeluruh
- I. DALAM EKSEPSI:**
- EKSEPSI TENTANG PERUBAHAN GUGATAN**
3. Bahwa, Gugatan Penggugat dibacakan pada tanggal 02 Maret 2022 terdapat perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat. Hal mana

Hal. 32 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



perubahan gugatan a quo sangat substansial baik pada bagian Posita Gugatan maupun Petitum Gugatan;

4. Bahwa, telah diakui dasar hukum perubahan gugatan oleh Penggugat dalam gugatannya berikut perubahannya bahwa Pasal 127 Rv. (*Rechtvordering*), namun demikian jika merujuk pada rumusan norma Pasal 127 Rv. tersebut norma hukumnya adalah mengandung makna **“dapat dilakukan perubahan gugatan sepanjang tidak mengubah posita dan petitum”**. Dengan demikian perubahan gugatan yang merubah posita dan/atau petitum gugatan melanggar apa yang diatur dalam Pasal 127 Rv. a quo. **Tampak jelas dalam perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat dalam perubahan gugatan a quo tampak jelas dan tegas mengubah posita dan petitum gugatan a quo**. Dengan demikian gugatan a quo yang disertai perubahan gugatan adalah melanggar ketentuan Hukum Acara sebagaimana diatur dalam Rv. dimaksud;

Bahwa, selain daripada itu Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor: 1043 K/Sip/1971 jo. Nomor: 943 K/Pdt/1985 sebagaimana termuat dalam Buku Karya: M. Yahya Harahap, “Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Cet. XI, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 100) maupun Buku Pedoman Mahkamah Agung, yang mana ditegaskan bahwa Perubahan gugatan tidak boleh mengubah posita atau petitum yang merugikan Tergugat. Terhadap perubahan gugatan yang demikian adalah tidak sah dan melanggar Hukum Acara Perdata dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa, sejalan dengan apa yang diargumentasikan diatas dikaitkan dengan fakta peristiwa hukum terkait dengan “Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat”, maka terbukti menurut hukum (*notoir feiten*) bahwa perubahan gugatan a quo beserta gugatan a quo jelas melanggar Hukum Acara Perdata, Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, maupun Buku Pedoman Mahkamah Agung, yakni terjadi perubahan substansial berupa **perubahan atas posita dan petitum gugatan a quo**. Berdasarkan hal tersebut maka sudah sepatutnya agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo menjatuhkan putusan agar gugatan a quo berikut perubahannya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

EKSEPSI TENTANG GUTAN KABUR

6. Bahwa, dalam gugatan a quo duraikan Panjang lebar oleh Penggugat yaitu pada pokoknya soal Legal Standi Penggugat, Wanprestasi, Pembatalan

Hal. 33 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Perjanjian, dan Memasukkan Turut Tergugat sebagai Pihak dalam Gugatan a quo;

7. Bahwa, jika dicermati gugatan sebelum adanya perubahan gugatan tidak terdapat posita dan petitum gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat. Namun kemudian Penggugat mengajukan perubahan gugatan dan telah Tergugat bantah melalui jawaban eksepsi bagian "Eksepsi Perubahan Gugatan" diatas yang dianggap terulang kembali pada bagian ini, maka terdapat kekaburan antara posita dan petitum gugatan menyangkut soal: Keabsahan kesepakatan jual beli obyek sengketa yang tidak dinyatakan sah sehingga bagaimana kemudian meminta petitum pembatalan dan wanprestasi? selain itu juga tidak adanya uraian posita dan petitum yang ditujukan pada Turut Tergugat yang mana baru muncul saat diajukan perubahan gugatan yang jelas melanggar Hukum Acara Perdata, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung maupun Buku Pedoman Mahkamah Agung. Dengan demikian hal ini jelas terdapat pelanggaran Hukum Acara Perdata serta Kekaburan Gugatan (*obscuur libels*);
8. Bahwa, atas keadaa gugatan yang demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana termuat dalam Buku Karya: M.Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cet. XI, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, maka sangat tepat jika Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

9. Bahwa, walaupun eksepsi tentang Error in Persona adalah hak jawab bagi Turut Tergugat, namun oleh karena ada dalam gugatan a quo dan termuat dalam Posita dan Petitum gugatan berikut perubahannya, maka Tergugat mempunyai hak membantah dan menanggapi atas hal tersebut;
10. Bahwa, apa yang termuat dalam Eksepsi yang terurai sebelumnya pada bagian Eksepsi Tentag Perubahan Gugatan, Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libels*) dianggap terulang kembali pada bagian ini dan menjadi bagian yang tak terpisahkan. Hal mana tampak jelsa dalam uraian gugatan maupun petitum sebelum gugatan dilakukan perubahan tidak terdapat uraian hubungan hukum dan penghukuman bagi Turut Tergugat, namun demikian dimintakan masuk dalam gugatan a quo sebagai Para Pihak. Tentunya hal ini melanggar Hukum Acara Perdata yang harus membuktikan

Hal. 34 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



substantif hubungan hukum materiil antara Penggugat dengan seluruh Para Pihak berikut tanggung gugat menurut hukumnya;

11. Bahwa, dalam gugatan a quo terdapat error in persona (salah orang yang digugat) yang menyebabkan gugatan keliru dan layak untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
12. Bahwa, berdasarkan segala hal yang telah diargumentasikan di atas maka sangat tepat jika Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan gugatan a quo berikut perubahannya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA STANDI JUDISIO

13. Bahwa, dinyatakan dalam gugatan a quo bahwa Penggugat telah memberikan kuasa jual kepada Turut Tergugat I (ic. Ir. Edi Purbowo, S.H.), hal mana diakui hingga gugatan diajukan kuasa tersebut belum dicabut dan masih tetap berlaku;
14. Berdasarkan hal tersebut tentunya hak hukum Penggugat beralih kepada Turut Tergugat I. Hal mana konsekuensi hukum atas adanya kuasa tersebut berkaitan dengan jika dianggap adanya perbuatan wanprestasi. Karena kuasa yang telah diberikan oleh Pemberi Kuasa (Penggugat) kepada Turut Tergugat I (ic. Ir. Edi Purbowo, S.H.) hak hukumnya beralih kepada Penerima Kuasa (Turut Tergugat I-Ir. Edi Purbowo, S.H.) yang mana pengaturan aspek hukum kuasa diatur dalam BAB XVI KUHPerdara (*Burgerlijk Wet Boek-BW*) yaitu mulai Pasal 1792 sd. Pasal 1819. Hal mana terhadap persona standi judisio (kewenangan hak gugat) dimiliki oleh Turut Tergugat I bukan dimiliki oleh Penggugat. Dengan demikian maka sangat tepat jika Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA DALAM KONPENSI

15. Bahwa, baik dalam gugatan awal maupun perubahan gugatan oleh Tergugat ditolak secara keseluruhan, kecuali bagian yang diakui kebenarannya;
16. Bahwa, apa yang telah diuraikan dalam Bagian Eksepsi di atas dianggap terulang kembali pada bagian pokok perkara dan menjadi bagian yang tak terpisahkan;
17. Bahwa, pada bagian "Tentang Legal Standing Dan Kepentingan Hukum Penggugat" dalam gugatan a quo oleh Tergugat tanggapi dalam bagian Eksepsi tentang Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Persona Standi Judisio,

Hal. 35 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



maka dalil Posita gugatan a quo berikut perubahan tentang Bagian "Legal Standing dan Kepentingan Hukum Penggugat" keseluruhannya adalah tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak. Hal mana Penggugat TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN menggugat selama Kuasa Penggugat kepada Turut Tergugat I belum putus menurut hukum, yang mana hak hukum tersebut kewenangannya beralih kepada Turut Tergugat I;

Selain itu, sesuai teori hukum berkaitan dengan makna pemberian kuasa sebagaimana diterangkan dalam banyak buku-buku hukum yang mengupas tentang Bab Kuasa maupun pada ketentuan KUHPerdata pada Bab XVI tentang PEMBERIAN KUASA yang diatur dalam Pasal 1792 sd. Pasal 1819 KUHPerdata (BW), sangat jelas hak dari Penerima Kuasa (ic. Turut Tergugat I) atas peristiwa hukum jika terjadi keadaan wanprestasi ataupun pelanggaran hukum seperti didalilkan dalam gugatan yang memiliki persona standi judisio atau legal standi (kewenangan menggugat) adalah Turut Tergugat I;

Maka maka sangat tepat jika Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan gugatan ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

18. Bahwa, terhadap dalil gugatan tentang: "TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI / CIDERA JANJI TERHADAP PENGGUGAT" sebagaimana termuat dalam angka 7 sd. 17 pada halaman 4 sd. 7 gugatan a quo Tergugat tolak seluruhnya, kecuali dalil fakta soal pembayaran tanda jadi jual beli sebesar Rp. 50.000.000,00 yang diminta oleh Turut Tergugat I selaku penerima kuasa jual obyek sengketa a quo dalam gugatan ini; Terhadap uraian argumentasi bantahan tersebut diuraikan fakta hukum yang benar berikut ini:

- 1) Bahwa, Tergugat ditawarkan untuk membeli obyek sengketa a quo milik Penggugat yang masih dalam proses pengurusan karena dari suatu sengketa perdata sebelumnya dengan Pihak Ketiga lainnya;
- 2) Bahwa, Tergugat ditawarkan untuk membeli obyek sengketa a quo oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat II dengan memberikan dokumen hukum bahwa Turut Tergugat I telah memiliki kuasa jual atas obyek sengketa (yang Tergugat buktikan di muka persidangan) dari Penggugat;
- 3) Bahwa, benar antara Tergugat dengan Turut Tergugat I sepakat harga jual pokok obyek sengketa adalah Rp. 2.300.000.000,00 (dua milyar

Hal. 36 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



tiga ratus juta rupiah), sedangkan Tergugat I meminta keuntungan sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- 4) Bahwa, terhadap kesepakatan tersebut Tergugat setuju dan selanjutnya memberikan tanda jadi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat I dan selanjutnya diberikan kuitansi. Jadi tidak benar tiba-tiba Tergugat mentransfer kepada Turut Tergugat I atas uang tanda jadi kesepakatan jual beli obyek sengketa a quo;
- 5) Bahwa, Tergugat meminta kepada Turut Tergugat I agar diberikan kesempatan untuk ketemu dengan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa a quo, namun selalu tidak dipenuhi. Yang mana Tergugat menyampaikan kehendak tersebut agar jika jual beli secara sempurna dilakukan tersebut dapat dengan tepat pembayaran tersebut disampaikan kepada Penjual langsung yakni Penggugat;
- 6) Bahwa, atas hal tersebut selalu dijanjikan oleh Turut Tergugat I dengan dalih macam-macam hingga tidak pernah diperjumpakan Tergugat dengan Penggugat guna melaksanakan transaksi jual belinya;
- 7) Namun demikian Tergugat masih beritikad baik dan selalu berkomitmen untuk menindaklanjuti apa yang telah disepakati dalam jual beli tanah sengketa a quo yang sebelumnya telah disepakati harganya, walaupun terdapat harga pokok penjualan dan tambahan keuntungan bagi Turut Tergugat I (diistilahkan dalam praktek sebagai ongkos perantara atau makelaar);
- 8) Bahwa, terhadap obyek sengketa selanjutnya dimintakan penelusuran dan penelitian berkas kepada Notaris di Surabaya, dan terhadap beberapa kekurangan kelengkapan dokumen-dokumen jika dilakukan perbuatan balik nama jual beli obyek sengketa harus dilengkapi dan dipenuhi oleh Penjual (ic. Penggugat). Atash al tersebut disanggupi oleh Turut Tergugat I untuk dilengkapi namun hingga gugatan diajukan kesanggupan kelengkapan dokumen tersebut untuk proses jual beli tidak pernah disampaikan ke Tergugat guna disampaikan ke Notaris yang telah disepakati antara Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut;
- 9) Bahwa, selain daripada itu, bahwa, terhadap beberapa kelengkapan dokumen obyek sengketa yang kurang tersebut dibantu Tergugat dan Turut Tergugat II untuk diuruskan ke beberapa instansi terkait di Surabaya sebagai kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama atas jual beli tanah obyek sengketa a quo;

Hal. 37 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



- 10) Bahwa, terhadap apa yang dilakukan oleh Tergugat tersebut pun memerlukan biaya-biaya yang tidak sedikit dikeluarkan oleh Tergugat hingga mencapai kurang lebih Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), walaupun belum ditanda tangani perjanjian jual beli secara sempurna. Hal ini sebagai wujud itikad baik dan komitmen Tergugat guna membeli tanah obyek sengketa a quo;
- 11) Bahwa, Tergugat berkali-kali menanyakan kepada Turut tergugat I tentang proses kelanjutannya terhadap jual beli tersebut, namun tidak pernah ada ujung pangkalnya, padahal Tergugat telah sepakat dengan Turut Tergugat I tentang harga dan telah memberikan uang tanda jadi;
- 12) Bahwa, justru yang beritikad tidak baik adalah Penggugat dan Turut Tergugat I yang diduga melakukan konspirasi untuk merugikan Tergugat;
- 13) Bahwa, jika mencermati apa yang diatur dalam KUHPperdata pada BAB V TENTANG JUAL BELI yaitu Pasal 1457 sd. Pasal 1546 KUHPperdata (BW) pada pokoknya syarat esensial dari sahnya jual beli adalah penyerahan barang dan sepakat harganya, dan jual beli dianggap terjadi sepakat harga dan ada barangnya (ex. Pasal 1457 jo. Pasal 1458 KUHPperdata). Terhadap hal tersebut telah terpenuhi dan terjadi perikatan jual beli antara Tergugat (Pembeli) dengan Turut Tergugat I (selaku Penjual yang menerima kuasa jual dari Penggugat);
- 14) Bahwa, dengan adanya kesepakatan dan telah diberikan tanda jadi telah terbentuk perikatan yang sah antara Tergugat dengan Turut Tergugat I a quo maka telah sah dan terikat perbuatan jual beli a quo;
- 15) Bahwa, oleh karena yang diperjual belikan obyek tanah dalam hal ini tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan a quo, maka selain mengacu pada ketentuan yang diatur dalam BAB V TENTANG JUAL BELI di KUHPperdata maka juga memperhatikan ketentuan peraturan dibidang pertanahan yaitu UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan pelaksanaannya, maka perjanjian jual beli a quo harus dibuat dalam bentuk Akte Jual Beli;
- 16) Bahwa, belum sampai dilakukan perjanjian dengan Akte Jual Beli telah dilayangkan gugatan untuk membatalkan perikatan jual beli a quo, padahal wanprestasi tidak dilakukan sama sekali oleh Tergugat, bahkan terbukti Tergugat beritikad baik dan berkali-kali menanyakannya kepada Turut Tergugat I selaku yang menerima kuasa jual tersebut dari Penggugat;

Hal. 38 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



- 17) Dengan demikian yang beritikad buruk justru ada pada diri Penggugat dan Turut Tergugat I yang merugikan kepentingan dan hak hukum Tergugat;
- 18) Jika Penggugat dan Turut Tergugat I beritikad baik maka harusnya memenuhi segala hal kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk terjadinya jual beli yang obyek jual belinya berupa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan a quo, bukan malah membatalkan dan menggugat pembatalan dengan dalih adanya wanprestasi seperti yang didalihkan dalam gugatan a quo;
- 19) Dalam hukum perjanjian atau kontrak dikenal perlindungan dan keseimbangan para pihak yang disepakati para pihak sebagaimana diatur dalam BAB II TENTANG PERIKATAN YANG LAHIR DARI KONTRAK ATAU PERIKATAN, dimana harus terdapat keseimbangan dan kesepakatan bagi Para Pihak yang membuat perjanjian atau berkontrak. Yang mana justru Penggugat mendalihkan hanya meminta haknya saja tanpa harus memenuhi kewajiban in casu meminta pembayaran baik uang muka dan pelunasan namun tanpa memperhatikan kewajibannya untuk memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan untuk proses jual beli atas obyek tanah;
- 20) Bahwa, Tergugat tidak menerima apapun tentang Peringatan atau Somasi yang didalihkan oleh Penggugat;
- 21) Bahwa, berdasarkan hal diatas maka yang melanggar hak atas hak orang lain yakni hak Tergugat adalah dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat I yang diduga berkonspirasi guna membatalkan perjanjian jual beli a quo, padahal Tergugat telah berulang kali meminta agar segera direalisasikan perjanjian jual beli dimaksud;
- 22) Bahwa, sebagaimana dalam pandangan beberapa Ahli Hukum yaitu Prof. Dr. Mch. Isnaeni, S.H., M.S. dan Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., (keduanya Guru Besar Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Airlangga) dalam bukunya:
Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., MS., Guru Besar Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga dalam bukunya berjudul “*Selintas Pintas Hukum Perikatan (bagian Umum)*”, PT Revka Petra Media, Surabaya, 2017;
Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Guru Besar Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga dalam bukunya berjudul:

Hal. 39 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



“Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial”,
Cet. II, Kencana, Jakarta, 2011;

Pada pokoknya disampaikan penerapan Pasal-Pasal dalam Buku III KUHPdata apabila tidak ada ketentuan khusus maka harus merujuk pada ketentuan umum, terhadap pelaksanaan pengujian keadaan Wanprestasi haruslah merujuk pada hubungan hukum yang mendasari masing-masing perbuatan hukum antara Debitor dan Kreditor. Dan untuk menentukan adanya wanprestasi harus dinyatakan dulu debitor dalam keadaan lalai melalui peringatan atau somasi (ex. Pasal 1238 KUHPdata).

Fakta hukumnya Tergugat tidak pernah dinyatakan lalai dan diberikan somasi peringatan oleh Penggugat. Sehingga tidak terqualifikasi sebagai keadaan wanprestasi atau cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata.

Bahkan dalam proses mediasi telah disampaikan Tergugat diforum mediasi dihadapan Hakim Mediator sebelumnya sebelum diperiksa pokok perkaranya.

Atas keseluruhan fakta peristiwa hukum diatas maka dalil gugatan Penggugat a quo haruslah ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

19. Bahwa, dalil gugatan sebagaimana pada bagian TENTANG PEMBATALAN PERJANJIAN yang termuat pada angka 18 sd. 23 pada halaman 7 sd. 9 gugatan a quo oleh Tergugat ditolak keseluruhannya karena dalil tersebut keliru dan penuh dengan pembelokan peristiwa hukumnya. Hal mana peristiwa hukumnya telah Tergugat sampaikan dalam uraian argumentasi pada angka 19 di atas yang menjadi bagian tak terpisahkan pada dalil ini. Karena menurut hukum Tergugat beritikad baik dan tidak pernah melakukan wanprestasi maka seharusnya gugatan a quo ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
20. Bahwa, terhadap dalil gugatan tentang “ PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA” diberikan tanggapan dan bantahan Tergugat yaitu Tergugat menolak seluruh dalil tersebut yang termuat dalam angka 24 halaman 9 gugatan a quo, yang mana tidak relevan dalil-dalil gugatan tidak terbukti dan patut untuk ditolak seluruhnya.

Hal. 40 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



21. Bahwa, tanggapan atas dalil gugatan tentang “DASAR PENGGUGAT MEMASUKKAN PARA TURUT TERGUGAT DALAM GUGATAN” dibantah seluruhnya dan ditolak seluruhnya oleh Tergugat dengan menggunakan argumentasi yang telah diuraikan sebelumnya pada bagian Eksepsi di atas. Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
22. Bahwa, gugatan tentang “KOMPETENSI RELATIF”, Tergugat tidak menanggapinya karena tidak ada relevansinya.

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, Bahwa, dalam gugatan Rekonpensi ini maka semula Tergugat Konpensi menjadi Penggugat Rekonpensi, dan selanjutnya terhadap Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi, Bagian Konpensi tersebut diatas, dianggap terulang kembali pada bagian ini dan menjadi satu kesatuan pada bagian rekonpensi ini, serta Penggugat Rekonpensi menolak seluruh dalil-dali Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa, Penggugat Rekonpensi mengajukan gugatan balik kepada Tergugat Rekonpensi karena alasan-alasan sebagai berikut;
4. Bahwa, terhadap Fakta Hukum peristiwa terjadinya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah terbentuk karena adanya pemberian kuasa antara Tergugat Rekonpensi dengan Turut Tergugat I dalam Konpensi dengan adanya kuasa jual atas tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara	: Rumah Jalan Jemursari No. 87;
Selatan	: Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;
Timur	: Jalan Raya Jemursari;
Barat	: Jalan Jemursari III.
5. Bahwa, terhadap peristiwa hukum tersebut terjadi sebagai berikut:
 - 1) Bahwa, Penggugat Rekonpensi ditawarkan untuk membeli obyek sengketa a quo milik Penggugat yang masih dalam proses pengurusan karena dari suatu sengketa perdata sebelumnya dengan Pihak Ketiga lainnya;

Hal. 41 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



- 2) Bahwa, Penggugat Rekonpensi ditawarkan untuk membeli obyek sengketa a quo oleh Turut Tergugat I Dalam Kompensi melalui Turut Tergugat II Dalam Kompensi dengan memberikan dokumen hukum bahwa Turut Tergugat I Dalam Kompensi telah memiliki kuasa jual atas obyek sengketa (yang Tergugat buktikan di muka persidangan) dari Tergugat Rekonpensi;
- 3) Bahwa, benar antara Penggugat Rekonpensi dengan Turut Tergugat I Dalam Kompensi sepakat harga jual pokok obyek sengketa adalah Rp. 2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah), sedangkan Turut Tergugat I Dalam Kompensi meminta keuntungan sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 4) Bahwa, terhadap kesepakatan tersebut Penggugat Rekonpensi setuju dan selanjutnya memberikan tanda jadi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat I Dalam Kompensi dan selanjutnya diberikan kuitansi. Jadi tidak benar tiba-tiba Penggugat Rekonpensi mentransfer kepada Turut Tergugat I Dalam Kompensi atas uang tanda jadi kesepakatan jual beli obyek sengketa a quo;
- 5) Bahwa, Tergugat meminta kepada Turut Tergugat I Dalam Kompensi agar diberikan kesempatan untuk ketemu dengan Tergugat Rekonpensi selaku pemilik obyek sengketa a quo, namun selalu tidak dipenuhi. Yang mana Penggugat Rekonpensi menyampaikan kehendak tersebut agar jika jual beli secara sempurna dilakukan tersebut dapat dengan tepat pembayaran tersebut disampaikan kepada Penjual langsung yakni Tergugat Rekonpensi;
- 6) Bahwa, atas hal tersebut selalu dijanjikan oleh Turut Tergugat I Dalam Kompensi dengan dalih macam-macam hingga tidak pernah diperjumpakan Tergugat dengan Tergugat Rekonpensi guna melaksanakan transaksi jual belinya;
- 7) Namun demikian Penggugat Rekonpensi masih beritikad baik dan selalu berkomitmen untuk menindaklanjuti apa yang telah disepakati dalam jual beli tanah sengketa a quo yang sebelumnya telah disepakati harganya, walaupun terdapat harga pokok penjualan dan tambahan keuntungan bagi Turut Tergugat I Dalam Kompensi (diistilahkan dalam praktek sebagai ongkos perantara atau makelaar);
- 8) Bahwa, terhadap obyek sengketa selanjutnya dimintakan penelusuran dan penelitian berkas kepada Notaris di Surabaya, dan terhadap beberapa kekurangan kelengkapan dokumen-dokumen jika dilakukan

Hal. 42 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



perbuatan balik nama jual beli obyek sengketa harus dilengkapi dan dipenuhi oleh Penjual (ic. Tergugat Rekonpensi). Atas hal tersebut disanggupi oleh Turut Tergugat I Dalam Kompensi untuk dilengkapi namun hingga gugatan diajukan kesanggupan kelengkapan dokumen tersebut untuk proses jual beli tidak pernah disampaikan ke Penggugat Rekonpensi guna disampaikan ke Notaris yang telah disepakati antara Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut;

- 9) Bahwa, selain daripada itu, bahwa, terhadap beberapa kelengkapan dokumen obyek sengketa yang kurang tersebut dibantu Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat II Dalam Kompensi untuk diuruskan ke beberapa instansi terkait di Surabaya sebagai kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses balik nama atas jual beli tanah obyek sengketa a quo;
- 10) Bahwa, terhadap apa yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi tersebut pun memerlukan biaya-biaya yang tidak sedikit dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi hingga mencapai kurang lebih Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), walaupun belum ditanda tangani perjanjian jual beli secara sempurna. Hal ini sebagai wujud itikad baik dan komitmen Penggugat Rekonpensi guna membeli tanah obyek sengketa a quo;
- 11) Bahwa, Penggugat Rekonpensi berkali-kali menanyakan kepada Turut Tergugat I Dalam Kompensi tentang proses kelanjutannya terhadap jual beli tersebut, namun tidak pernah ada ujung pangkalnya, padahal Tergugat telah sepakat dengan Turut Tergugat I Dalam Kompensi tentang harga dan telah memberikan uang tanda jadi;
- 12) Bahwa, justru yang beritikad tidak baik adalah Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat I Dalam Kompensi yang diduga melakukan konspirasi untuk merugikan Penggugat Rekonpensi ;
- 13) Bahwa, jika mencermati apa yang diatur dalam KUHPdata pada BAB V TENTANG JUAL BELI yaitu Pasal 1457 sd. Pasal 1546 KUHPdata (BW) pada pokoknya syarat esensial dari sahnya jual beli adalah penyerahan barang dan sepakat harganya, dan jual beli dianggap terjadi sepakat harga dan ada barangnya (ex. Pasal 1457 jo. Pasal 1458 KUHPdata). Terhadap hal tersebut telah terpenuhi dan terjadi perikatan jual beli antara Penggugat Rekonpensi (Pembeli) dengan Turut Tergugat I Dalam Kompensi (selaku Penjual yang menerima kuasa jual dari Tergugat Rekonpensi);

Hal. 43 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



- 14) Bahwa, dengan adanya kesepakatan dan telah diberikan tanda jadi telah terbentuk perikatan yang sah antara Penggugat Rekonpensi dengan Turut Tergugat I Dalam Kompensi a quo maka telah sah dan terikat perbuatan jual beli a quo;
- 15) Bahwa, oleh karena yang diperjual belikan obyek tanah dalam hal ini tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan a quo, maka selain mengacu pada ketentuan yang diatur dalam BAB V TENTANG JUAL BELI di KUHPerdara maka juga memperhatikan ketentuan peraturan di bidang pertanahan yaitu UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan pelaksanaannya, maka perjanjian jual beli a quo harus dibuat dalam bentuk Akte Jual Beli;
- 16) Bahwa, belum sampai dilakukan perjanjian dengan Akte Jual Beli telah dilayangkan gugatan untuk membatalkan perikatan jual beli a quo, padahal wanprestasi tidak dilakukan sama sekali oleh Penggugat Rekonpensi, bahkan terbukti Penggugat Rekonpensi beritikad baik dan berkali-kali menanyakannya kepada Turut Tergugat I Dalam Kompensi selaku yang menerima kuasa jual tersebut dari Penggugat;
- 17) Dengan demikian yang beritikad buruk justru ada pada diri Tergugat rekonpensi dan Turut Tergugat I Dalam Kompensi yang merugikan kepentingan dan hak hukum Tergugat;
- 18) Jika Penggugat dan Turut Tergugat I Dalam Kompensi beritikad baik maka harusnya memenuhi segala hal kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk terjadinya jual beli yang obyek jual belinya berupa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan a quo, bukan malah membatalkan dan menggugat pembatalan dengan dalih adanya wanprestasi seperti yang didalihkan dalam gugatan a quo;
- 19) Dalam hukum perjanjian atau kontrak dikenal perlindungan dan keseimbangan para pihak yang disepakati para pihak sebagaimana diatur dalam BAB II TENTANG PERIKATAN YANG LAHIR DARI KONTRAK ATAU PERIKATAN, dimana harus terdapat keseimbangan dan kesepakatan bagi Para Pihak yang membuat perjanjian atau berkontrak. Yang mana justru Tergugat Rekonpensi mendalihkan hanya meminta haknya saja tanpa harus memenuhi kewajiban in casu meminta pembayaran baik uang muka dan pelunasan namun tanpa memperhatikan kewajibannya untuk memenuhi segala kelengkapan yang diperlukan untuk proses jual beli atas obyek tanah;

Hal. 44 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



- 20) Bahwa, Penggugat Rekonpensi tidak menerima apapun tentang Peringatan atau Somasi yang didalilkan oleh Tergugat Rekonpensi;
- 21) Bahwa, berdasarkan hal diatas maka yang melanggar hak atas hak orang lain yakni hak Penggugat Rekonpensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi;
- Perbuatan demikian dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi terkuualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
6. Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi menyebabkan derita kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun imateriil. Terhadap derita kerudian itu berdasarkan ketentuan KUHPerdata dapat dimintakan ganti kerugian kepada pihak yang telah melanggar hukum tersebut yakni dalam hal ini dapat dimintakan kepada Tergugat Rekonpensi;
7. Bahwa, kerugian yang dialami oleh Penggugat rekonpensi yaitu berupa kerugiaan materiil dan imateriil, yang mana kerugian tersebut kami uraikan sebagai berikut:
8. Kerugian Materiil yaitu tidak dapat memiliki tanah obyek sengketa yang terletak di di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;
Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;
Timur : Jalan Raya Jemursari;
Barat : Jalan Jemursari III,
- yang mana ditaksir tanah obyek sengketa tersebut senilai Rp. 3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah).
Serta kerugian imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).
9. Bahwa, agar menjamin Penggugat Rekonpensi tidak mengalami kerugian secara nyata maka Penggugat Rekonpensi memohon meletakkan konsinyasi pembayaran pembelian jual beli obyek tanah sengketa a quo yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:
- Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;
Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Hal. 45 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

yang kekurangan pembayarannya yang disepakati sebesar Rp. 2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibayar sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah, sehingga kekurangan pembayaran totalnya adalah Rp. 2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya.

10. Bahwa, gugatan reconpensi a quo dalil-dalil gugatannya sangat beralasan hukum untuk dikabulkan dan selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo mengabulkan gugatan reconpensi ini.

11. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat Reconpensi didasarkan pada alasan hukum yang sah serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR atau Pasal 191 RBg., maka Penggugat Reconpensi memohon agar dapat dijatuhkan putusan yang bersifat serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum Banding ataupun Kasasi. Berkaitan dengan hal itu pula, mohon kiranya Tergugat Reconpensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini menurut ketentuan hukum yang berlaku;

12. Bahwa, untuk menghindari itikad buruk Tergugat Reconpensi bila tidak mau melaksanakan isi putusan dan/atau mengalihkan harta kekayaannya dikemudian hari kepada pihak ketiga lainnya, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan gugatan ini, maka sudah sepatutnya untuk diletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Reconpensi yang akan kami ajukan dalam permohonan selama persidangan ini diperiksa oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Tergugat Konpensi/Penggugat Reconpensi memohon agar dijatuhkan putusan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini, sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konpensi;
2. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat Konpensi.

DALAM POKOK PERKARA:

Hal. 46 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak seluruh gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat Kompensi atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

DALAM REKONPENSI:

1. Menerima gugatan rekompensi yang diajukan oleh Penggugat Rekompensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekompensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum atau *on recht matigedaads*;
3. Menghukum Tergugat Rekompensi membayar ganti kerugian yang timbul terdiri atas:

Materiil yaitu tidak dapat memiliki tanah obyek sengketa yang terletak di di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;

Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

yang mana ditaksir tanah obyek sengketa tersebut senilai Rp. 3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah).

Serta kerugian imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah).;

4. Menyatakan sah dan memerintahkan Penggugat Repkompensi membayar konsinyasi atas pembayaran pembelian jual beli obyek tanah sengketa a quo yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;

Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

yang kekurangan pembayarannya yang disepakati sebesar Rp. 2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah), dan telah dibayar sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah, sehingga kekurangan pembayaran totalnya adalah Rp. 2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus

Hal. 47 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



lima puluh juta rupiah) melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;

5. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik atas persil obyek sengketa a quo yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;

Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

Setelah dilakukan pembayaran konsinyasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sebesar Rp. 2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa a quo yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;

Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi Menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;

Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

Kepada Penggugat Rekonpensi tanpa ada dibebani hak dan atau dihalangi dengan halangan beban apapun dalam keadaan kosong;

8. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melanjutkan pembuatan perjanjian jual beli tanah obyek sengketa a quo yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah Jalan Jemursari No. 87;

Selatan : Rumah Jalan Jemursari No. 85 D;

Hal. 48 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Raya Jemursari;

Barat : Jalan Jemursari III,

Dengan Penggugat Rekonpensi, apabila tidak dibuat perjanjian tersebut maka putusan perkara ini sebagai pengganti dari perjanjian jual beli untuk dipergunakan dalam proses balik nama obyek tersebut diatas;

9. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan pemenuhan isi putusan atas perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*), yang dihitung sejak putusan ini dijatuhkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama;

10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Demikian Jawaban ini disampaikan secara e-litigasi dan di up load pada tanggal 17 Maret 2022, sesuai dengan jadwal agenda sidang yang ditentukan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I mengajukan jawaban :

1. Bahwa, benar dalil Gugatan Penggugat angka 1, Penggugat adalah selaku Pemilik Tanah Seluas 550 M2 yang terletak di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya.
2. Bahwa, benar dalil Gugatan Penggugat angka 3, Penggugat menjual Tanah tersebut diatas dengan meminta bantuan Turut Tergugat I untuk menawarkan Obyek Sengketa Aquo dengan cara Penggugat memberi kuasa kepada Turut Tergugat I tanggal 19 Desember 2020.
3. Bahwa, benar Gugatan Penggugat angka 4, pada awal bulan Januari 2021 Turut Tergugat I menawarkan Obyek Sengketa Perkara Aquo melalui Temannya yang bernama PURWITO yang kemudian oleh Saudara PURWITO ditawarkan pada Turut Tergugat II, adanya itu terjadi pertemuan antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
4. Bahwa, benar Gugatan Penggugat angka 5, pada saat awal pertemuan antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memang benar telah ada kesepakatan bahwa Obyek Sengketa Aquo akan dibeli oleh Tergugat melalui Turut Tergugat II dengan nilai Rp. 2.300.000.000,-(Dua Milyar Tiga

Hal. 49 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratus Juta Rupiah) dengan kewajiban memberikan uang muka sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah)

5. Bahwa, benar dalil Gugatan Penggugat angka 7 s/d 11 yaitu setelah pembicaraan kesepakatan aquo yaitu awal Januari 2021, hingga akhir Juli 2021 (6 Bulan), Tergugat dan Turut Tergugat II sama sekali tidak memberikan kabar untuk merealisasi Uang muka aquo pada Turut Tergugat I, tiba – tiba tanpa memberitahukan terlebih dahulu pada Turut Tergugat I tanggal 13 Agustus 2021, Tergugat mentransfer ke Rekening Turut Tergugat I uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dengan catatan TITIPAN.
6. Bahwa, benar dalil Gugatan Penggugat angka 12 keesokan harinya yaitu tanggal 14 Agustus 2021 Turut Tergugat II datang menemui Turut Tergugat I meminta untuk dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi dengan Janji secepatnya akan melunasi sisa Uang muka sejumlah Rp. 250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) sehingga pada saat itu pula Turut Tergugat I membuat Kwitansi sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) sebagai Uang muka
7. Bahwa, benar dalil Gugatan Penggugat angka 13 s/d 14 yaitu sejak tanggal 15 Agustus 2021 hingga tanggal 15 Desember 2021 (4 bulan) Tergugat maupun Turut Tergugat II sama sekali tidak memberikan kabar lagi sehingga pada tanggal 16 Desember 2021 Turut Tergugat I melalui kuasanya mengirimkan Somasi pada Tergugat agar segera melunasi Pembayaran atas Obyek Sengketa Aquo NAMUN sejak Somasi dikirimkan hingga saat ini, Tergugat tidak merespon dan tidak melunasi kewajibannya sebagai Pembeli, Demikian Tergugat tampak tidak serius / tidak sungguh- sungguh membeli objek sengketa aquo, bila di hitung sejak awal pembicaraan kesepakatan, sudah berjalan lebih dari 1 (Satu) Tahun.
8. Bahwa, terkait dalil Gugatan Penggugat angka 15 s/d 29, Turut Tergugat I tidak menanggapi, dikarenakan dalil aquo adalah konsekuensi dari Tindakan Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana terurai di atas, Turut Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Demi Hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat;

Hal. 50 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Menyatakan kesepakatan Jual Beli Obyek Sengketa sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 adalah Batal Demi Hukum;
4. Memerintahkan para Turut Tergugat dalam waktu selambat – lambatnya 7 (Tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisjde) untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (Uit Voerbaar bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum perlawanan (Verzet), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (Ex Aequo et Bono).

Menimbang bahwa dalam perkara ini Para Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, dan Turut Tergugat I, Penggugat telah mengajukan replik, dan sebaliknya atas replik Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah menanggapi dengan mengajukan duplik sedangkan untuk Turut Tergugat II tidak mengajukan Duplik dan Jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan surat-surat buktinya sebagai berikut :

1. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Nomor: 1615/NIAGA tertanggal 08 Maret 1990, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat keterangan pembelian Tanah Hak Guna Bangunan No.1615/WS/1990 tertanggal 08 Maret 1990, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kartu Tanah Kaveling/Perpetakan No. 1615/WS/1990 tertanggal 08 Maret 1990, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat pernyataan tertanggal 08 Maret 1990, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy SPPT PBB Tahun 2016, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy a/n RIRY AMELIA HARTATI yang diterbitkan oleh Pemkab Bekasi tertanggal 30 Nopember 2012, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy a/n RIRY AMELIA HARTATI yang diterbitkan oleh Pemkot Malang tertanggal 13 September 2021, diberi tanda P-7;

Hal. 51 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



8. Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 19 Desember 2020 yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa a/n RIRY AMELIA HARTATI dan Penerima Kuasa a/n Ir. EDI PURBOWO, S.H, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 27 Juni 2021 yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa a/n RIRY AMELIA HARTATI dan Penerima Kuasa a/n Ir. EDI PURBOWO, S.H, diberi tanda P-9;

Bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-5, dan P-6, adalah fotocopy dari fotocopy dan semuanya telah dimeteraikan secukupnya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi H. PURWITO INDRIA KUSUMA, SH:

- Saksi teman dr Pak Edi Purbowo (Turut Tergugat I) ;
- Saksi kenal dengan Pak Henry Wibowo (Tergugat) ;
- Saksi kenal dengan Sdr. Ramsi (Turut Tergugat II) ;
- Bahwa Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya adalah milik Bu RIRY AMELIA HARTATI (Penggugat) ;
- Bahwa Saksi tahu Bp Edi Purbowo di beri Kuasa dibawah tangan dan akta Kuasa untuk menjual dari Notaris HERYANTO TJHANG SH, untuk menjualkan tananya Bu RIRY AMELIA HARTATI yang beralamat di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya ;
- Saksi tahu bahwa tanah yang beralamat di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya di jual dengan harga 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah) ;
- Saksi yang disuruh Pak Henry untuk mengambil Minuta akta Kuasa menjual dari Notaris HERYANTO TJHANG SH, untuk saya serahkan pada Pak Edi Purbowo ;
- Saksi sudah menyerahkan minuta akta kuasa menjual pada Pak Edi Purbowo ;
- Saksi sudah mengambil akta kuasa menjual dari pak edi Purbowo dan sudah saya serahkan kembali pada Notaris HERYANTO TJHANG SH.

2. Saksi Moh. Rohim:

- Saksi mengetahui bahwa tanah di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya. adalah milik Bu RIRY AMELIA HARTATI dikarenakan saksi yang menjaga tanah tersebut ;

Hal. 52 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tahu tanah yang di jaga saksi sekarang ini dijual dan dikuasakan pada Bp. Edi Purbowo untuk menawarkanke orang-orang ;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup sebagai berikut :

1. Fotocopy Kuitansi Tanda jadi pembayaran persil tanah yang menjadi obyek perkara ini yang terletak di Jalan Raya Jemursari No. 85-A Kota Surabaya seluas kurang lebih 550 M² (lima ratus lima puluh meter persegi) sebesar Rp. 50.000.000,00 yang diberikan oleh Turut TergugatI (edy Purbowo) selaku Kuasa dari Penggugat (Riry Amelia Hartati) selaku penjual/pemberi Kuasa kepada Turut Tergugat I (Edy Purbowo), diberi tanda T-1 ;
2. Fotocopy Kuasa untuk menjual yang belum bernomor dan belum menjadi Akte yang dibuat di Notaris Haryanto Tjhang, S.H., notaris Surabaya, diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Draft Akta Notaris Kuasa untuk mengurus belum bernomor, diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Draft Akta Notaris "Perjanjian Ikatan Jual Beli" belum bernomor dari Notaris Haryanto Tjang, S.H., notaris Surabaya, diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Riry Amelia Hartati NIK 3216206212520002 dikeluarkan oleh pemerintah Kota Malang, Jawa Timur, diberi tanda T-5;
6. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Riry Amelia Hartati (Penggugat) NIK 3216206212520002, diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Agustiena Suharti NIK: 351710148087200019, diberi tanda T-7;
8. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Helena Anita Dwi Astuty, diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Surat Nomor: 593/7114/4.36.7.11/2021 tanggal 30 September 2021 tentang permohonan status tsnsh di jalan jaemursari No. 85 A Surabaya, diberi tanda T-9;
10. Fotocopy Surat Kuasa tertanggal 15 Desember 2021, diberi tanda T-10;
11. Fotocopy Somatie atau peringatan tanggal 16 Desember 2021 dengan nomor surat : 0146/Som/GH/XII/2021, diberi tanda T-11;
12. Fotocopy Peta Bidang Badan Pertanahan Nasional atas Obyek Sengketa tertanggal 02 Mei 2019, diberi tanda T-12;

Hal. 53 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



13. Fotocopy Surat Kuasa dibawah tangan dari Riry Amelia Hartati (Penggugat) kepada Ir. Edi Purbowo, S.H., (Turut Tergugat I) tanggal 27 Juni 2021, diberi tanda T-13;
14. Fotocopy Lampiran Surat Keterangan Pembelian Tanah Hak Guna Bangunan No. 1615/WS/1990 tanggal 8 Maret 1990, diberi tanda T-14;
15. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 443/Pdt.G/2016/PN.Sby, diberi tanda T-15;

Bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya kecuali Bukti-bukti T-7, T-8, T-10, T-11, T-14 sesuai dengan Copy dari copy dan Bukti-bukti T-3, T-4, T-5, T-6, T-9, T-12, T-13 sesuai dengan Printout namun semuanya telah dimeteraikan secukupnya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut di atas, Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Ngatminuk :

- Saksi adalah pegawai Freeland yang disuruh Notaris HERYANTO TJHANG SH mengurus surat- surat tanah yang beralamat di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya ;
- Saksi sudah mengurus surat tanah tersebut dan tidak ada masalah dengan tanah tersebut ;
- Pembeli tanah tersebut adalah 2 orang yaitu pak Henry Wibowo dan Ramsi.

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat I mengajukan bukti surat yang telah bermeterai cukup sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Kuasa tanggal 18 Januari 2020 antara RIRY AMELIA HARTATI, alamat Jl. Puma I / B2 / 105 CIKARANG, BEKASI, diberi tanda TTI-1;
2. Fotocopy Rekening koran/Printout Bank BCA atas nama EDI PURBOWO, S.H., diberi tanda TTI-2;
3. Fotocopy Kwitansi dari Turut Tergugat I pada Tergugat, diberi tanda TTI-3;
4. Fotocopy Minuta Akta Kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris Haryanto Tjhang, S.H., diberi tanda TTI-4;

Menimbang bahwa pada perkara ini Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti-bukti surat dan saksinya;

Menimbang bahwa dalam perkara ini pihak Turut Tergugat I, menyampaikan tidak menghadapkan saksi-saksinya;



Bahwa bukti-bukti tersebut diatas telah disesuaikan dengan aslinya kecuali Bukti-bukti T-3, T-4, sesuai dengan Copy dari copy namun semuanya telah dimeteraikan secukupnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 28 Juli 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal lain lagi dan selanjutnya memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka hal-hal yang telah diuraikan didalam Berita Acara Persidangan perkara ini adalah satu kesatuan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konpensasi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Tergugat adalah sebagaimana tersebut dalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat tersebut pada pokoknya mohon agar majelis Hakim "Menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Konpensasi" dan "Menyatakan tidak dapat diterima gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi", dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- **EKSEPSI TENTANG PERUBAHAN GUGATAN**
- **EKSEPSI TENTANG GUTAN KABUR**
- **EKSEPSI ERROR IN PERSONA**
- **EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA STANDI JUDISIO**

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi dalam hukum acara adalah tangkisan, bantahan atau pembelaan yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, dimana Eksepsi diajukan Tergugat menyangkut hal-hal yang bersifat formil dari sebuah gugatan, yang mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima. Eksepsi yang diajukan Tergugat tidak ditujukan atau menyangkut pada pokok perkara (*verweer ten principale*), dan tujuan dari eksepsi yaitu agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara tanpa lebih lanjut memeriksa materi

Hal. 55 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



pokok perkara dengan menjatuhkan putusan negatif, gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

EKSEPSI TENTANG PERUBAHAN GUGATAN

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai perubahan gugatan oleh Penggugat yang menurut Tergugat "**Tampak jelas dalam perubahan gugatan yang disampaikan oleh Penggugat dalam perubahan gugatan a quo tampak jelas dan tegas mengubah posita dan petitum gugatan a quo.**" Dengan demikian gugatan a quo yang disertai perubahan gugatan adalah melanggar ketentuan Hukum Acara sebagaimana diatur dalam Rv. Dimaksud, selain daripada itu Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor: 1043 K/Sip/1971 jo. Nomor: 943 K/Pdt/1985 sebagaimana termuat dalam Buku Karya: M. Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Cet. XI, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 100) maupun Buku Pedoman Mahkamah Agung, yang mana ditegaskan bahwa Perubahan gugatan tidak boleh mengubah posita atau petitum yang merugikan Tergugat. Terhadap perubahan gugatan yang demikian adalah tidak sah dan melanggar Hukum Acara Perdata dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat gugatan dan perubahan gugatan, ternyata bahwa perubahan tersebut tidaklah melanggar sebagaimana ketentuan Pasal 127 Rv. (*Rechtvordering*), dan telah sesuai sebagaimana ditetapkan dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan bidang Perdata Peradilan Umum edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008, pada bagian (K) halaman 58 sebagai berikut : a. *Perubahan gugatan diperkenankan, apabila diajukan sebelum Tergugat mengajukan jawaban dan apabila sudah ada jawaban Tergugat, maka perubahan tersebut harus dengan persetujuan Tergugat (Pasal 127 Rv).*

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung : No.209 K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971,

Kaidah Hukum : "Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan Asas Hukum Acara Perdata, yaitu sepanjang tidak bertentangan atau menyimpang dari kejadian materiel yang diuraikan dalam surat gugatan"

No.434 K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971,

Kaidah Hukum : "Hakim dapat mengabulkan perubahan suatu gugatan yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan

Hal. 56 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



dan tidak akan merugikan Tergugat dalam pembelaan atas gugatan Penggugat tersebut”

No.1043 K/Sip/1971, tanggal 3 Desember 1974,

Kaidah Hukum : “Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung menentukan bahwa perubahan atau penambahan materi surat gugatan diperkenankan dengan syarat : tidak mengakibatkan perubahan yang mendasar dari posita gugatan (fundamentum petendi) dan pihak Tergugat tidak akan dirugikan dalam membela kepentingannya”

No.1425 K/Sip/1985, tanggal 24 Juni 1991,

Kaidah Hukum : “Perubahan surat gugatan dapat dibenarkan bila perubahan itu dilakukan sebelum Hakim membacakan gugatan di dalam sidang dan kepada Tergugat masih belum diperintahkan untuk menjawab surat gugatan tersebut”

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka perubahan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 2 Maret 2022, sedangkan persidangan mediasi gagal berdasarkan laporan Mediator adalah tanggal 2 Maret, dengan demikian perubahan gugatan tersebut masih dapat dimungkinkan oleh karena Tergugat belum diperintahkan untuk menyampaikan jawabannya, karenanya terhadap eksepsi dimaksud harus ditolak ;

EKSEPSI TENTANG GUTAN KABUR

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur atau yang biasa disebut sebagai *Obscuur Libel* yang berarti bahwa di dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan tidak jelas, yang merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), dan dalam praktik eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) berbentuk :

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (Vide Putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984).
- Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat.
- Petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan

Hal. 57 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



kontradiksi antara posita dengan petitum.

- Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat menyatakan gugatan kabur karena dalam gugatan a quo diuraikan Panjang lebar oleh Penggugat yaitu pada pokoknya soal Legal Standi Penggugat, Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian, dan Memasukkan Turut Tergugat sebagai Pihak dalam Gugatan a quo, dan jika dicermati gugatan sebelum adanya perubahan gugatan tidak terdapat posita dan petitum gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat. Namun kemudian Penggugat mengajukan perubahan gugatan, maka terdapat kekaburan antara posita dan petitum gugatan menyangkut soal : Keabsahan kesepakatan jual beli obyek sengketa yang tidak dinyatakan sah sehingga bagaimana kemudian meminta petitum pembatalan dan wanprestasi? selain itu juga tidak adanya uraian posita dan petitum yang ditujukan pada Turut Tergugat yang mana baru muncul saat diajukan perubahan gugatan yang jelas melanggar Hukum Acara Perdata, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung maupun Buku Pedoman Mahkamah Agung. Dengan demikian hal ini jelas terdapat pelanggaran Hukum Acara Perdata serta Kekaburan Gugatan (*obscuur libels*);

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata eksepsi mengenai perubahan gugatan tersebut diatas telah ditolak dan dalam gugatan tersebut ternyata telah ada posita (*fundamentum petendi*) dan petitum yang menurut Majelis Hakim tidak kontradiktif sehingga posita dan petitum saling mendukung, dengan demikian eksepsi mengenai gugatan kabur adalah tidak berdasar, untuk itu harus ditolak ;

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi mengenai *error in persona* Tergugat menyampaikan alasan bahwa walaupun eksepsi tentang *Error in Persona* adalah hak jawab bagi Turut Tergugat, namun oleh karena ada dalam gugatan a quo dan termuat dalam Posita dan Petitum gugatan berikut perubahannya, maka Tergugat mempunyai hak membantah dan menanggapi atas hal tersebut, Hal mana tampak jelsa dalam uraian gugatan maupun petitum sebelum gugatan dilakukan perubahan tidak terdapat uraian hubungan hukum dan penghukuman bagi Turut Tergugat, namun demikian dimintakan masuk dalam gugatan a quo sebagai Para Pihak. Tentunya hal ini melanggar Hukum Acara Perdata yang harus membuktikan substantif hubungan hukum materil antara Penggugat dengan seluruh Para Pihak berikut tanggung

Hal. 58 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



gugat menurut hukumnya, dalam gugatan a quo terdapat *error in persona* (salah orang yang digugat) yang menyebabkan gugatan keliru dan layak untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan *error in persona* adalah :

- a. Bahwa yang bertindak sebagai penggugat bukan orang yang berhak atau eksepsi diskualifikasi,
- b. Bahwa yang ditarik sebagai Tergugat keliru (Vide : Putusan MA No.601 K/Sip/1975),
- c. orang yang ditarik sebagai penggugat tidak lengkap atau kurang atau *exceptio plurium litis consortium*.

Menimbang, bahwa terhadap uraian gugatan dari Penggugat dalam perkara a quo yang telah telah dibacakan Majelis Hakim ternyata telah dirinci mengenai pihak, hubungan hukum/ peristiwa dan dasar hukum secara jelas dalam fundamentumpetendi/posita yang telah diikuti dengan adanya tuntutan atau petitum dari gugatan, dengan demikian terhadap eksepsi *error in persona* jelas tidak berdasar, untuk itu harus ditolak ;

EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI PERSONA STANDI JUDISIO

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsinya Tergugat menyebutkan bahwa Penggugat telah memberikan kuasa jual kepada Turut Tergugat I (ic. Ir. Edi Purbowo, S.H.), hal mana diakui hingga gugatan diajukan kuasa tersebut belum dicabut dan masih tetap berlaku, berdasarkan hal tersebut tentunya hak hukum Penggugat beralih kepada Turut Tergugat I. Hal mana konsekuensi hukum atas adanya kuasa tersebut berkaitan dengan jika dianggap adanya perbuatan wanprestasi. Karena kuasa yang telah diberikan oleh Pemberi Kuasa (Penggugat) kepada Turut Tergugat I (ic. Ir. Edi Purbowo, S.H.) hak hukumnya beralih kepada Penerima Kuasa (Turut Tergugat I-Ir. Edi Purbowo, S.H.) yang mana pengaturan aspek hukum kuasa diatur dalam BAB XVI KUHPerdara (*Burgerlijk Wet Boek-BW*) yaitu mulai Pasal 1792 sd. Pasal 1819. Hal mana terhadap persona standi judisio (kewenangan hak gugat) dimiliki oleh Turut Tergugat I bukan dimiliki oleh Penggugat. Dengan demikian maka sangat tepat jika Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan tidak mewajibkan untuk diwakili oleh Kuasa, lagi pula Turut Tergugat adalah penerima kuasa yang

Hal. 59 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



dalam hal ini dibuat dibawah tangan untuk mengurus kepentingan menjual tanah dan bukan untuk mewakili Penggugat di Pengadilan (Vide bukti P-8 dan P-9), dengan adanya kepentingan yang dilanggar dan Penggugat merasa telah dirugikan oleh perbuatan pihak lain, maka demi membela kepentingannya tersebut Penggugat diberihak untuk mengajukan gugatan, dengan demikian eksepsi yang menyatakan Penggugat Tidak Memiliki Persona Standu Judisio adalah tidak berdasar, untuk itu harus ditolak ;

Menimbang, berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Tergugat tersebut tidak berdasar hukum, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi yang secara lengkap sebagaimana telah dimuat dalam jawabannya seperti tersebut diatas Tergugat telah menolak dalil Penggugat, meskipun Turut Tergugat telah membenarkan dalil-dalil gugatan Penggugat, namun demikian Majelis Hakim menyimpulkan bahwa oleh karena Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR, maka baik Penggugat maupun Tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan dalilnya masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dali-dalil yang diajukan Penggugat dan Tergugat dihubungkan dengan bukti tertulis berupa surat yang telah diajukan dalam persidangan, bukti dan saksi akan dipertimbangkan sepanjang relevan sedangkan terhadap dalil dan surat bukti yang tidak relevan tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dalil gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa **Penggugat** adalah pemilik sebidang tanah seluas 550 M², yang berada di Jalan Raya Jemursari No. 85-A, Kota Surabaya, pada bulan Desember 2020 Penggugat hendak menjual objek tanah tersebut, kemudian memberikan Kuasa kepada Turut Tergugat I untuk bertindak sebagai Perantara guna menawar-jualkan objek sengketa *a-quo*, Kuasa mana diberikan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani pada tanggal 19 Desember 2020,

Hal. 60 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



selanjutnya, Turut Tergugat I mulai menawar-jualkan objek sengketa *a-quo* kepada pihak lain ;

Bahwa kemudian sekira awal bulan Januari 2021 Turut Tergugat I oleh seorang temannya diperkenalkan kepada Turut Tergugat II yang merupakan Perantara dari Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli, sehingga pada **awal bulan Januari 2021** itu pula **terjadi kesepakatan mengenai jual beli objek sengketa *a-quo*** antara Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya dengan Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli melalui Turut Tergugat II selaku Perantaranya, kesepakatan mana pada pokoknya sebagai berikut : Harga objek sengketa adalah sebesar Rp. 2.300.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Juta rupiah) dan sebagai Uang Muka adalah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadinya kesepakatan, **setelah ditunggu sekian lama oleh Penggugat sampai beberapa bulan pasca terjadinya kesepakatan tersebut ternyata Tergugat selaku Pihak Calon Pembeli tidak juga merealisasikan pembayaran Uang Muka sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah), adanya fakta tentang tidak juga direalisasikannya pembayaran Uang Muka oleh Tergugat**, maka Penggugat melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya **telah beberapa kali menegur dan meminta pembatalan baik kepada Tergugat selaku Pihak Pembeli maupun melalui Turut Tergugat II selaku Perantara Tergugat, namun teguran dan permintaan pembatalan tersebut sama sekali tidak direspon oleh Tergugat, namun dengan tanpa didahului pembicaraan dan kesepakatan bersama sebelumnya, secara tiba-tiba Pihak Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) dengan cara mentransfer uang ke rekening Turut Tergugat I pada tanggal 13 Agustus 2021, dan pasca pembayaran dengan mentransfer ke rekening Turut Tergugat I tersebut, Tergugat kemudian memerintahkan Turut Tergugat II selaku Perantaranya mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi, selanjutnya Tergugat yang memerintahkan Turut Tergugat II selaku Perantaranya mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai Tanda Jadi tersebut, kemudian oleh Turut Tergugat I hal tersebut dilaporkan kepada Penggugat, meski awalnya Penggugat merasa keberatan atas permintaan Tergugat untuk memberikan Kwitansi sebagai Tanda Jadi dan sempat terbesit niat Penggugat untuk mengembalikan uang yang ditransfer sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah) dikarenakan sesuai poin kesepakatan awal tersebut**

Hal. 61 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



bahwasannya nominal Uang Muka adalah sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga Ratus Juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadinya kesepakatan, namun **didasari pernyataan janji dari Tergugat bahwasannya berjanji akan secepatnya melaksanakan pembayaran sisa Uang Muka kepada Penggugat sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Juta rupiah),** maka oleh karena itu akhirnya Penggugat menyetujui permintaan Tergugat dan memerintahkan Turut Tergugat I selaku Perantaranya untuk membuat Kwitansi Tanda Jadi pada tanggal **14 Agustus 2021 dan menyerahkannya kepada Tergugat** melalui Turut Tergugat II, dan diserahkannya Kwitansi Tanda Jadi oleh Pihak Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2021 tersebut, **namun ironisnya hingga diajukannya Gugatan ini Tergugat selaku Pihak Pembeli belum juga melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat yaitu melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa a-quo** sebagaimana poin kesepakatan awal tersebut maupun sebagaimana janji Tergugat, atas kelalaian Tergugat tersebut, **Penggugat** melalui Turut Tergugat I selaku Perantaranya **telah beberapa kali berupaya menegur Tergugat**, baik secara langsung kepada Tergugat selaku Pihak Pembeli maupun melalui Turut Tergugat II selaku Perantara Tergugat, teguran mana dilakukan baik secara lisan maupun teguran secara tertulis berbentuk surat Somatie (*in gebreke stelling*), namun kenyataannya **sampai dengan diajukannya Gugatan ini Tergugat tidak mengindahkan/ tidak juga menunjukkan itikad baiknya untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, dengan tidak terpenuhinya kewajiban Tergugat dalam melaksanakan pelunasan pembayaran sisa Uang Muka atas pembelian objek sengketa a-quo kepada Penggugat, dengan demikian patut menurut hukum Tergugat telah jelas terbukti melakukan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai Wanprestasi/Cidera Janji** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 1238 KUH Perdata ;**

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan tersebut, Tergugat telah menyangkal dengan mengajukan jawaban bahwa, terhadap dalil gugatan tentang wanprestasi/cidera janji Tergugat tolak seluruhnya, kecuali dalil fakta soal pembayaran tanda jadi jual beli sebesar Rp. 50.000.000,00 yang diminta oleh Turut Tergugat I selaku penerima kuasa jual obyek sengketa a quo dalam gugatan ini, argumentasi bantahan tersebut diuraikan fakta hukum yang benar bahwa, Tergugat ditawarkan untuk membeli obyek sengketa a quo milik Penggugat yang masih dalam proses pengurusan karena dari suatu sengketa

Hal. 62 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



perdata sebelumnya dengan Pihak Ketiga lainnya, bahwa, Tergugat ditawarkan untuk membeli obyek sengketa a quo oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat II dengan memberikan dokumen hukum bahwa Turut Tergugat I telah memiliki kuasa jual atas obyek sengketa, benar antara Tergugat dengan Turut Tergugat I sepakat harga jual pokok obyek sengketa adalah Rp. 2.300.000.000,00 (dua milyar tiga ratus juta rupiah), sedangkan Tergugat I meminta keuntungan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), terhadap kesepakatan tersebut Tergugat setuju dan selanjutnya memberikan tanda jadi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat I dan selanjutnya diberikan kuitansi. Jadi tidak benar tiba-tiba Tergugat mentransfer kepada Turut Tergugat I atas uang tanda jadi kesepakatan jual beli obyek sengketa a quo, bahwa, Tergugat meminta kepada Turut Tergugat I agar diberikan kesempatan untuk ketemu dengan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa a quo, namun selalu tidak dipenuhi. Yang mana Tergugat menyampaikan kehendak tersebut agar jika jual beli secara sempurna dilakukan tersebut dapat dengan tepat pembayaran tersebut disampaikan kepada Penjual langsung yakni Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 berupa : Surat Kuasa dibawah tangan tertanggal 19 Desember 2020 yang ditandatangani oleh Penggugat (RIRY AMELIA HARTATI) dan Penerima Kuasa Turut Tergugat (Ir. EDI PURBOWO, S.H), bahwa penerima kuasa, bahwa klausul dalam surat kuasa tersebut adalah : --- khusus --- : Bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa dan/ atau Mewakili diri Pemberi Kuasa untuk menawarkan-jualkan sebidang tanah seluas \pm 500 m2 milik Pemberi Kuasa yang terletak di Jalan Jemursari No.85 A Surabaya. Untuk itu Penerima Kuasa diberikan ... dst, serta sepanjang bukan berupa suatu bentuk pemberian keputusan persetujuan jual-beli yang merupakan kewenangan mutlak Pemberi Kuasa selaku Pemilik Tanah, dengan demikian maka hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah adanya perjanjian pengurusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipermasalahkan oleh Tergugat mengenai siapa yang berwenang mengajukan gugatan a quo, dan menurut Tergugat seharusnya adalah Turut Tergugat selaku Penerima Kuasa, maka mendasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung :

No.551 K/Sip/1973, tanggal 25 Juli 1974 :

Kaidah Hukum : Surat kuasa untuk menjaga, mengurus harta benda yang bergerak, tanah-tanah, rumah, utang dan semua kepentingan seseorang

Hal. 63 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah surat kuasa umum yang bagaimanapun juga tidak dapat dianggap sebagai surat kuasa khusus untuk berperkara didepan pengadilan ;

No.42 K/Sip/1974, tanggal 5 Juni 1975 :

Kaidah Hukum : Orang yang bertindak sebagai Kuasa Penjual dalam jual-beli tidak dapat secara pribadi (tanpa kuasa khusus dari penjual) mengajukan gugatan terhadap pembeli, sehingga gugatan yang diajukan dengan kuasa yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dengan demikian, maka gugatan yang diajukan Penggugat kepada Para Tergugat adalah berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 yang sama dengan bukti T-13 berupa : Surat Kuasa tertanggal 27 Juni 2021 yang ditandatangani oleh Pemberi Kuasa a/n RIRY AMELIA HARTATI (Penggugat) dan Penerima Kuasa a/n Ir. EDI PURBOWO, S.H. (Turut Tergugat) dimana dalam klausulnya disebutkan :

Dengan ini Pihak Kesatu Memberi Kuasa Kepada Pihak Kedua :

1. Menjualkan Tanah milik Pihak Kesatu dan menerima pembayaran Tanda Jadi dan pembayaran Pelunasan atas penjualan Tanah milik pihak Ke Dua, yang mana, setempat dikenal dengan Jl. Jemursari 85 A dengan surat tanah yang dimiliki sbb :

- Surat keterangan pembelian Tanah Hak Guna Bangunan No.1615/WS/1990.
- Surat Pernyataan tanggal 8 Maret 1990
- Kartu Tanah Kaveling/ Perpetakan No.1613/WS/1990
- Gambar Peta Situasi Tanah
- Kwitansi Pembayaran atas Tanah No.1615/Niaga

2. Mengurus keperluan surat2 yang di perlukan atas penjualan tanah tersebut apabila masih ada yang diperlukan untuk pengurusan lain2 ;

Menimbang, bahwa melihat dari bentuknya 2 (dua) surat kuasa tersebut diatas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa kuasa tersebut adalah surat kuasa umum, telah diatur dalam **Pasal 1795 KUH Perdata** yang bertujuan untuk memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa seperti melakukan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa atau pengurusan

Hal. 64 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya.

Menimbang, bahwa oleh karena 2 (dua) Surat Kuasa tersebut intinya adalah untuk pengurusan harta Penggugat yaitu untuk menawarkan-jualkan sebidang tanah seluas \pm 500 m² milik Pemberi Kuasa, yang hingga gugatan a quo diajukan proses jual-beli belum terjadi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti TT.I-2 berupa Rekening koran/Printout Bank BCA atas nama EDI PURBOWO, S.H., terdapat keterangan Trf E-Banking dengan berita : Titip Uang Kelvin Wibowo Mutasi Rp.50.000.000,- pada tanggal 13 Agustus 2021, dan surat bukti diberi tanda T-1 yang sama dengan bukti TT.I-3 berupa Kwitansi dari Turut Tergugat I pada Tergugat, dengan keterangan : Telah terima dari Bapak Hendri uang sejumlah : Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanda jadi sebidang tanah di Jemursari No 85A ditandatangani Edi Purbowo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 yang sama dengan bukti TT.I-4 berupa : Kuasa untuk menjual yang belum bernomor dan belum menjadi Akte yang dibuat di Notaris Haryanto Tjhang, S.H., Notaris Surabaya yang menerangkan bahwa : menghadap kepadanya : Nyonya Riry Amelia Hartati ... dst saat ini sedang berada di Surabaya ... selanjutnya disebut "Pemberi Kuasa" menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada : Tuan Insinyur Edi Purbawa, Sarjana Hukum,-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11 yang sama dengan TT.I-5 berupa : surat Somatie atau peringatan tanggal 16 Desember 2021 dengan nomor surat : 0146/Som/GH/XII/2021 yang pada pokok surat adalah memperingatkan kepada Tergugat sebagai calon pembeli untuk segera melunasi sisa kekurangan pembayaran tanah sebesar Rp.2.250.000.000,- (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) secara sekaligus dan tunai seketika dalam tempo 5 (lima) hari terhitung sejak tertanggalnya surat somatie .. dst. Dikarenakan uang muka sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang saudara janjikan namun tidak pernah saudara realisasikan selama hampir 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan dan Syarat pembatalan perjanjian adalah **harus ada wanprestasi, perjanjian yang ingin dibatalkan harus bersifat timbal-balik, dan pembatalan dilakukan melalui putusan hakim.**

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata antara Pemilik tanah (Penggugat) dengan calon pembeli (Tergugat) dalam jual-beli diwakili oleh

Hal. 65 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



perantara, dimana hal tersebut dapat diketahui berdasarkan keterangan saksi : H. PURWITO INDRIA KUSUMA, SH. yang menerangkan bahwa : tanah di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, adalah milik Bu RIRY AMELIA HARTATI dan Saksi tahu Bp Edi Purbowo di beri Kuasa dibawah tangan dan akta Kuasa untuk menjual dari Notaris HERYANTO TJHANG, SH., untuk menjual tanah dengan harga 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta rupiah), saksi yang disuruh Pak Henry untuk mengambil Minuta akta Kuasa menjual dari Notaris HERYANTO TJHANG SH., untuk saya serahkan pada Pak Edi Purbowo, sedangkan keterangan Saksi Moh. Rohim, bahwa : saksi mengetahui bahwa tanah di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, adalah milik Bu RIRY AMELIA HARTATI dikarenakan saksi yang menjaga tanah tersebut, saksi tahu tanah yang di jaga saksi sekarang ini dijual dan dikuasakan pada Bp. Edi Purbowo untuk menawarkanke orang-orang, sedangkan **Saksi Ngatminuk** menerangkan bahwa : saksi adalah pegawai Freeland yang disuruh Notaris HERYANTO TJHANG SH mengurus surat- surat tanah yang beralamat di Jl. Raya Jemursari No. 85 – A, Surabaya, dan tidak ada masalah dengan tanah tersebut sedangkan Pembeli tanah tersebut adalah 2 orang yaitu pak Henry Wibowo dan Ramsi.

Menimbang, bahwa dalam surat somasi yang dikirimkan pada Tergugat telah diuraikan adanya alasan penyampaian somasi pada pokoknya "bahwa pada awal bulan Januari 2021 Turut Tergugat I oleh Purwito diperkenalkan kepada Ramsie yang mengaku sebagai perantara saudara selaku pihak calon pembeli, sehingga pada awal bulan Januari 2021 itu pula terjadi kesepakatan mengenai jual-beli objek tanah tersebut antara Penerima Kuasa (Turut Tergugat I) dengan Tergugat melalui perantara Tergugat (Ramsie), kesepakatan mana yang pada pokoknya bahwa sebagai uang muka adalah sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara sekaligus segera setelah terjadi kesepakatan". Bahwa selanjutnya dalam setelah ditunggu sekian lama ternyata saudara selaku calon pembeli tidak juga merealisasikan pembayaran uang muka sebesar Rp.300.000.000,-, selanjutnya Penggugat melalui Turut Tergugat meminta supaya kesepakatan jual-beli dengan Tergugat dibatalkan melalui sdr. Ramsie, namun tanpa ada pembicaraan dan kesepakatan bersama sebelumnya, secara tiba-tiba saudara menitip uang melalui transfer ke rekening milik Turut Tergugat I sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta) pada tanggal 13 Agustus 2021, dan pasca penitipan uang tersebut Tergugat meminta kepada Sdr. Ramsie mendatangi Turut Tergugat I dan meminta dibuatkan Kwitansi sebagai tanda terima, bahwa

Hal. 66 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



pasca dibuatkan kwitansi tanda terima Penggugat meminta melalui perantaranya Purwito untuk menegur Tergugat melalui sdr. Ramsie agar segera merealisasikan janji untuk melaksanakan pembayaran sisa uang muka sebesar Rp.250.000.000,- namun teguran tersebut tidak direspon oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam surat somasi tersebut ternyata Turut Tergugat I selaku kuasa dari penggugat telah menentukan waktu batas akhir penyelesaian pembayaran tanda jadi kepada Tergugat selaku calon pembeli dan menyebutkan sisa nominal yang harus dipenuhi yaitu Rp. 250.000.000,- secara sekaligus dan seketika dalam tempo 5 hari selambat-lambatnya pada Rabu Tanggal 22 Desember 2021 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Tergugat yaitu T-2, T-3 dan T-4 berupa Akte Notariel : Kuasa Untuk Menjual, Kuasa Untuk Mengurus, dan Perjanjian Ikatan Jual Beli, seluruhnya dibuat oleh Heryanto Tjang, SH., Notaris di Surabaya, setelah Majelis Hakim mencermati isinya pada Kepala Akta : penulisan : Hari tidak di isi keterangan termasuk tanggal dan waktu kapan para pihak menghadap, juga dalam perkara a quo tidak ada saksi-saksi yang menerangkan apakah pihak-pihak sebagaimana tercantum dalam akta-akta tersebut hadir dihadapan Notaris, sehingga menurut kesimpulan Majelis Hakim, bahwa akta-akta tersebut belum dapat dikatakan sebagai bukti autentik ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diketahui kapan akta-akta itu dibuat dan siapa-siapa saja pihak yang hadir saat akta tersebut dibuat, sedangkan Tergugat yang mengajukan bukti-bukti tersebut tidak pula menyertakan saksi-saksi yang mengetahui peristiwa tersebut, sehingga menurut Majelis Hakim, akta tersebut belum disebut sebagai akta autentik karenanya tidak memiliki nilai pembuktian ;

Menimbang, bahwa dalam suatu akta autentik wajib disebutkan kapan suatu peristiwa tersebut terjadi (Hari, Tanggal, Bulan dan waktu serta siap-siap pihak yang menghadap pada Notaris/PPAT) Akta autentik memiliki kekuatan bukti yang lengkap atau sempurna dan memiliki kekuatan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam sengketa hukum perdata, namun demikian oleh karena tidak dapat dipastikan kapan suatu peristiwa itu terjadi, dengan demikian maka ada kecacatan dalam akta tersebut yang menyebabkan Akta tersebut batal atau tidak sah ;

Menimbang, bahwa meskipun di dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Heryanto Tjang, SH. Notaris di Surabaya, telah diatur antara

Hal. 67 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain dalam Pasal 2 mengenai pembayaran Uang Harga Jual-beli sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) telah disepakati pembayarannya :

- a. Sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama sebagai uang tanda jadi pada tanggal ... (tanpa keterangan) dan untuk penerima uang tersebut, oleh para pihak telah dibuatkan tanda terima (kwitansi) secara tersendiri dan bukti tanda terima tersebut harus dibaca sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dari akta ini ;
- b. Sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dibayar segera setelah : ditandatangani akta berikut penyerahan secara fisik “objek jual beli” dan dokumen bukti kepemilikan yang asli ;
- c. Sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) “angka tersebut dicoret dengan pensi”, dibayar setelah diselesaikannya perbaikan putusan Pengadilan Negeri tertanggal 13 Desember 2016 dibawah Nomor : 443/Pdt.G/2016/PN. Sby.

Dengan demikian tidak diketahui, apakah tranfer e-banking yang masuk ke rekening Turut Tergugat I (Edi Purbowo SH/selaku Penerima Kuasa dari Penggugat), pada tanggal 13 Agustus 2021 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan berita “Titipan Uang Kelvin Wibowo” dilakukan lebih dulu, ataukah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat lebih dulu, lagi pula tanda terima yang dibuat oleh Turut Tergugat I diberikan atas permintaan dari Tergugat melalui perantaranya yaitu sdr. Ramsie, sedangkan dalam surat somasi (vide bukti TT.I-5) telah dijelaskan keberatan dari Penggugat atas permintaan kwitansi Tanda Terima Uang dari Tergugat dan ada niatan dari Penggugat untuk mengembalikan uang titipan karena kesepakatan awal nominal uang muka adalah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) namun didasari janji dari Tergugat melalui sdr. Ramsie yang menyatakan akan secepatnya melaksanakan pembayaran sisa uang muka sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akhirnya Penggugat menyetujui membuat kwitansi sebagai Tanda Terima Uang dan menyerahkan pada sdr. Ramsie, dengan demikian itu maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwasannya Tergugat telah diberikan kesempatan untuk memenuhi janjinya untuk menyelesaikan pembayaran Uang Muka tanda Jadi/Panjar dari pembayaran pertama pada tanggal 13 Agustus 2021 sedangkan somasi diberikan pada tanggal 16 Desember 2021 dengan batas tempo penyelesaian pembayaran diberikan sampai tanggal 22 Desember 2021, dengan telah diterimanya somasi dan ternyata Tergugat tetap tidak

Hal. 68 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



menyelesaikan pembayaran uang muka, maka jelas Tergugat telah tidak melaksanakan prestasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jawaban Tergugat yang menyatakan : terhadap kesepakatan tersebut Tergugat setuju dan selanjutnya memberikan tanda jadi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat I dan selanjutnya diberikan kuitansi, Jadi tidak benar tiba-tiba Tergugat mentransfer kepada Turut Tergugat I atas uang tanda jadi kesepakatan jual beli obyek sengketa a quo, dan Tergugat meminta kepada Turut Tergugat I agar diberikan kesempatan untuk ketemu dengan Penggugat selaku pemilik obyek sengketa a quo, namun selalu tidak dipenuhi. Yang mana Tergugat menyampaikan kehendak tersebut agar jika jual beli secara sempurna dilakukan tersebut dapat dengan tepat pembayaran tersebut disampaikan kepada Penjual langsung yakni Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata dalam surat kuasa yang diberikan Penggugat kepada Turut Tergugat I telah menyebutkan bahwa pemberian kuasa tersebut untuk : Menjualkan Tanah milik Pihak Kesatu dan menerima pembayaran Tanda Jadi dan pembayaran Pelunasan atas penjualan Tanah milik pihak Ke Dua, yang mana, setempat dikenal dengan Jl. Jemursari 85 A, dengan demikian bahwa alasan Tergugat yang tidak melakukan pelunasan pembayara uang muka/tanda jadi karena ingin bertemu dengan pemilik adalah tidak tepat, karena surat kuasa dari Pemilik kepada Kuasa Penjual hanya perlu mendapatkan legalisasi dan di dalam PPJB juga dicantumkan kuasa dari Pemilik kepada penjual untuk menandatangani PPJB, sehingga penandatanganan PPJB tidak memerlukan kehadiran pemilik, dengan demikian alasan Tergugat tidak melunasi uang muka/tanda jadi adalah tidak berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T-11 yang sama dengan TT.I-5 berupa Surat Somasi dari Kuasa Penggugat kepada Tergugat, membuktikan Tergugat telah lalai untuk melaksanakan kewajibannya meskipun telah diperingati dan sampai batas waktu yang diberikan ternyata Tergugat tetap tidak melaksanakan sisa pembayaran guna pelunasan uang muka/tanda jadi/panjar, dan berdasarkan Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238 menyebutkan ; *“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.

Hal. 69 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam posita gugatan, Penggugat telah menguraikan dalilnya akan adanya wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat, dimana pengertian wanprestasi secara umum adalah tidak tepat atau tidak dilaksanakannya kewajiban oleh salah satu pihak sesuai perjanjian yang mengikatnya, sebagaimana Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang berbunyi: *"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"*.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan maka dapat dipastikan bahwa perjanjian antara Penggugat yang diwakili oleh Turut Tergugat dengan Tergugat melalui perantaranya adalah dibuat secara lisan, karena perjanjian yang dibuat berdasarkan akta sebagaimana bukti T-2, T-3 dan T-4 adalah mengandung kecacatan dimana dalam kepala akta-akta tersebut tidak disebutkan kapan waktunya perjanjian tersebut dilakukan, dengan demikian akta-akta tersebut adalah tidak sah karenanya perjanjian tersebut adalah batal dengan sendirinya, sehingga dalam perkara a quo yang berlaku adalah perjanjian secara lisan ;

Menimbang, bahwa perjanjian menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313 *"adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"*, dan untuk didapatkan adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak sebagai subjek hukum, dimana masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud dapat berupa untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun untuk tidak berbuat sesuatu, didalam perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis ;

Menimbang, bahwa perjanjian lisan dapat dikatakan sah atau berlaku sama dengan kontrak tertulis, kontrak lisan dinyatakan sah ketika telah memenuhi syarat pembuatan kontrak, syarat pembuatan kontrak telah diatur

Hal. 70 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



dalam **Pasal 1320 KUHP**erdata yang menyatakan bahwa, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

1. Sepakatnya kedua belah pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Terdapat suatu hal tertentu di dalam kontrak.
4. Terdapat suatu sebab yang halal, yaitu tidak melanggar hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata dalam perjanjian lisan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ternyata telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian : adanya kata sepakat antara Penggugat yang dalam hal ini diwakili oleh Turut Tergugat (penerima kuasa) sedangkan Tergugat melalui perantaranya, dengan demikian para pihak adalah cakap dalam membuat perjanjian/tidak dalam pengampuan, terdapat suatu hal tertentu yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli, karenanya itu merupakan suatu sebab yang halal dan tidak melanggar hukum, dengan demikian perjanjian tersebut tetap berlaku dan selama ini perjanjian tersebut belum pernah dibatalkan, dengan demikian petitum angka 2 yang meminta agar Majelis Hakim “Menyatakan Demi Hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat” beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa apakah selanjutnya terhadap wanprestasi tersebut memiliki konsekwensi terhadap perjanjian?, Bahwa mengenai konsekwensi batalnya perikatan yang diakibatkan oleh perbuatan Wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1266 yang menyebutkan bahwa “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan” serta pada **Pasal 1267 KUH Perdata** yang menyebutkan “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan melakukan Wanprestasi yaitu dengan tidak membayar lunas uang muka/panjar/ tanda jadi sebagai dasar pengikatan jual-beli, sedangkan perjanjian tersebut bersifat timbal-balik (menimbulkan hak dan kewajiban), dimana pembatalan perjanjian itu tidak dapat dilakukan secara sepihak, dan hal tersebut telah diatur dalam **Pasal 1338 KUHP**er, “perjanjian tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan

Hal. 71 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



tanpa kesepakatan dari kedua belah pihak”, dan jalan satu-satunya untuk membatalkan perjanjian tersebut adalah mengajukan gugatan, dengan demikian maka terhadap petitum angka 3, yang meminta agar Majelis Hakim “Menyatakan kesepakatan jual beli objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 adalah Batal Demi Hukum” cukup beralasan hukum, untuk itu patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan jual-beli telah dinyatakan batal, selanjutnya apakah terhadap pembayaran uang tanda jadi/ uang muka/ panjar yang telah dilakukan oleh Tergugat harus dikembalikan ataukah akan dianggap hilang?, bahwa berdasarkan **Pasal 1464 KUHPer disebutkan** “*Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.*”, yang artinya bila yang melanggar kesepakatan/perjanjian adalah pihak Tergugat maka Penggugat tidak diwajibkan mengembalikan uang tanda jadi/uang muka/panjar tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4, yang meminta agar Majelis Hakim “Memerintahkan Para Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan”, oleh karena ternyata Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berkedudukan selaku kuasa/ perantara dalam pengikatan perjanjian jual beli objek sengketa, dengan demikian demi lengkapnya pihak dalam gugatan perkara a quo, maka Turut Tergugat harus diikutsertakan sebagai pihak, maka dalam petitum terhadap Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus pula dihukum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap isi putusan ini, dengan demikian maka petitum tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum yang meminta agar Majelis Hakim “Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya” bahwa penjatuhan putusan serta merta bersifat eksepsional, dimana Majelis Hakim sebelum menjatuhkan putusan harus benar-benar memahami sifat penggunaan lembaga serta merta tersebut, Penjatuhan putusan serta merta bersifat fakultatif bukan imperatif, artinya Majelis Hakim tidak wajib mengabulkan permohonan

Hal. 72 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



serta merta, tetapi apabila didalam pembuktian gugatan serta merta tersebut telah memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam Pasal 180 ayat(1) HIR atau Pasal 191 ayat (1) RBg, maka Majelis Hakim dapat mengabulkan gugatan dengan putusan serta merta, selanjutnya untuk melaksanakan putusan serta merta yang berlaku saat ini adalah : SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional dan SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2000, putusan serta merta dapat dikabulkan jika : dalam huruf g. "pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*".

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *bezitsrecht* adalah Hak Milik (Indlands Bezitsrecht) adalah **hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri**, seperti memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah dan hak menjual, menggadaikan, atau menghibahkan kepada orang lain, dengan demikian petitum angka 4 tersebut beralasan hukum, untuk itu patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, 3, 4 dan 5 telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana terurai dimuka ;

Menimbang, bahwa oleh karena Rekonvensi yang diajukan Tergugat sebagai gugat balasan/gugat balik (Vide Pasal 132 a ayat (1) HIR jo 157 RBg,) terhadap gugatan yang diajukan Penggugat telah diajukan bersama-sama dengan jawaban Tergugat dengan demikian beralasan untuk diperiksa (Vide Pasal 132b HIR jo 158 RBg), dengan memperhatikan tujuan dari adanya rekonvensi antara lain menegakkan Asas Peradilan Sederhana, menghemat biaya perkara, mempercepat penyelesaian sengketa, mempermudah pemeriksaan serta menghindari putusan yang saling bertentangan, Komposisi para pihak dihubungkan dengan Gugatan Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dengan adanya gugatan rekonvensi *a quo*, maka kedudukan pihak yang semula sebagai Penggugat dalam Konvensi sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi dan selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi,

Hal. 73 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



sedangkan Tergugat dalam Konvensi sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam pokok perkara telah dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, dengan demikian gugatan rekonvensi sudah tidak relevan untuk dipertimbangkan, karenanya harus dinyatakan ditolak ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka sesuai dengan Pasal 181 ayat 1 HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat diajukannya gugatan ini yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ;

Mengingat dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang bersangkutan khususnya 1266 dan 1267 KUHPdata, Pasal 191 HIR, Pasal 180 HIR, Pasal 181 ayat (1) HIR, dan peraturan hukum lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Demi Hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat ;
3. Menyatakan kesepakatan jual beli objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Tanda Jadi yang dibuat pada tanggal 14 Agustus 2021 adalah Batal Demi Hukum ;
4. Memerintahkan Para Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum Perlawanan (*verzet*), Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali, maupun upaya hukum lainnya ;

Dalam Rekonvensi :

Hal. 74 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 1.255.000,- (satu juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 28 Juli 2022 oleh kami Suparno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Erintuah Damanik, S.H., M.H., dan Khadwanto, S.H., masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **11 Agustus 2022**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut yang dihadiri Hakim-hakim anggota tersebut dengan dibantu oleh Lukman Hakim, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II secara E-litigasi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erintuah Damanik, S.H., M.H.

Suparno, S.H., M.H.

Khadwanto, S.H.

Panitera Pengganti,

Lukman Hakim, S.H., M.H.

Hal. 75 Putusan Perkara Nomor 52/Pdt.G/2022/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Rincian Biaya Perkara :

▪ Biaya Pendaftaran.....Rp.	30.000,-
▪ Biaya Proses (ATK).....Rp.	85.000,-
▪ Biaya Panggilan.....Rp.	1.050.000,-
▪ Biaya PNBP Panggilan.....Rp.	40.000,-
▪ Materai.....Rp.	10.000,-
▪ Redaksi.....Rp.	10.000,-
Jumlah.....Rp.	1.225.000,-

(satu juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);