



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. BUDI SAID**, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Jaksa Agung Soeprapto No.69 Surabaya, dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya **AGUS SISWINARNO, S.H.** Advokat dari kantor hukum "**AGUS SISWINARNO, S.H., TRI HARTONO, S.H., M.Hum** " berkedudukan dan berkantor di Jalan Kedungdoro 66-68 Surabaya, dengan hak substitusi baik secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** - semula **TERGUGAT KONPENSI / PENGGUGAT REKONPENSI**;
- 2. WAHYUDI SUYANTO, SH.** Notaris & PPAT, beralamat di Jalan Embong Sawo No.7 Surabaya, dalam hal ini diwakili Kuasanya **1. Ening Suwandari, S.H., M.H., 2. Megarani Arsyi Andini, S.H., M.H., 3. Devi Ayu Permata Sari, S.H., dan Saifullah, S.H., M.H.**, Para Advokat & Pengacara berkantor di "**ENING & PARTNERS Law Office**" Panji Makmur Kav C-32 Jalan Raya Panjang Jiwo No.46-48 Surabaya 60299, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** – semula **TURUT TERGUGAT I** ;



1. GUSTIANSYAH D. KAMERON, beralamat tempat tinggal di Jalan Kompleks Depdikbud Blok V RT 007 RW 006 Pejaten Barat, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **1. Amos HZ Taka, SH.MH. 2. Randy P.B Putra, SH.MH. 3. Muslihin Mappiare, SH. 4. Anselmus J. Taka, SH.MH. dan Chindra Adiano, SH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor **"AMOS H.Z TAKA & ASSOCIATES" Advocates & Legal Consultants"** beralamat di Jalan Raya Kupang Jaya A1 No.4 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2019, selanjutnya disebut **TERBANDING** – semula **PENGGUGAT**;

2. PT. JAWA NUSA WAHANA, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Jalan Abdul Latief No.2 Kenjerang, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** – semula **TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 802/PDT/2020/PT SBY. tanggal 3 Desember 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;
2. Membaca dan memperhatikan berkas perkara dan putusan perkara Pengadilan Negeri Surabaya Tanggal 26 Agustus 2020 Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby..serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Halaman 2 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Terbanding telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 25 November 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan dicatat dalam register perkara perdata Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby, pada tanggal 25 November 2019, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

POKOK PERMASALAHAN :

1. Bahwa pada tahun 2005 Penggugat menjual sebidang tanah kepada Tergugat yakni objek tanah seluas 16.766 m² (Enam Belas Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran;
2. Bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT WAHYUDI SUYANTO, S.H. yang berkedudukan di Surabaya (Untuk selanjutnya disebut sebagai "PPJB Nomor 144");
3. Bahwa Turut Tergugat I dalam perkara a-quo yang mana bertindak sebagai NOTARIS/ PPAT telah membuat Akta PPJB Nomor 144, dan sampai dengan saat ini menguasai dan membawa Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran, sehingga demi hukum dalam perkara a-quo Turut Tergugat I haruslah dilibatkan;
4. Bahwa dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/KELURAHAN KENJERAN sampai dengan saat ini masih tercatat atas nama Tergugat II (dahulu pemilik dan kemudian telah menjual objek tanah dalam perkara a-quo kepada Penggugat) , dikarenakan belum dilakukan perubahan nama atas kepemilikan objek tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga demi hukum dalam perkara a-quo Tergugat II haruslah dilibatkan;
5. Bahwa di dalam PPJB Nomor 144 telah ditetapkan total biaya dalam pelunasan Jual Beli atas objek tersebut ialah sebesar Rp 200.000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap meter persegi atau seluruhnya sebesar Rp

Halaman 3 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.353.200.000 (Tiga Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);

6. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli atas objek tersebut, Tergugat menghendaki untuk melakukan pembayaran sebesar 50 % (lima puluh persen) dari nilai total yang dimaksud dalam poin 5 di atas, yakni ialah sebesar Rp 100.000 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (Satu Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) yang dibayar dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar Bilyet Giro Bank Central Asia, Cabang Surabaya – Rungkut, account nomor : 5600104588 yakni sebagai berikut:

- a. Tertanggal tiga puluh (30) Maret (2005) dua ribu lima nomor : BA 905004, senilai Rp 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
 - b. Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima nomor : BA 905005 senilai Rp 426.600.000 (Empat Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)
 - c. Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima, nomor : BA 905006 senilai Rp 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah)
7. Bahwa hal mengenai poin 6 di atas ialah termuat di dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3

- 1) Jual Beli ini dilakukan dan telah ditetapkan oleh para pihak dengan harga sebesar Rp 200.000 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi atau seluruhnya sebesar Rp 3.353.200.000 (tiga milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
- 2) Pembayaran dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sesuai yang disetujui pihak pertama dengan cara :
 - 2.1. Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah)

Halaman 4 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar Bilyet Giro Bank

Central Asia, Cabang Surabaya – Rungkut, account nomor :

5600104588 masing-masing :

- a. Tertanggal tigapuluh (30) Maret (2005) dua ribu lima nomor : BA 905004, senilai Rp 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah)
- b. Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima nomor : BA 905005 senilai Rp 426.600.000 (empat ratus dua puluh enam juta enam ratus ribu rupiah)
- c. Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima, nomor : BA 905006 senilai Rp 900.000.000 (Sembilan ratus juta rupiah)

2.2. Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah :

- a. Pihak kedua sudah menerima pembayaran dari investor, atau;
- b. Pihak kedua atau pihak pertama dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman

3) Selain harga Jual Beli sebesar seperti tersebut, pihak kedua berjanji dan mengikat diri untuk akan memberikan tambahan uang kepada pihak pertama sebesar dua puluh lima (25 %) prosen dari selisih antara harga jual setelah dikurangi harga beli dalam akta ini yaitu Rp 200.000 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi – demikian bilamana penjualan dan/ atau pelepasan hak terjadi sebelum tanggal tiga puluh satu (31) Maret (2007) dua ribu tujuh

Halaman 5 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Bilamana sampai dengan tanggal tiga puluh satu (31) Maret (2007)

dua ribu tujuh, ternyata :

4.1. Pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau

4.2. Pihak kedua atau pihak pertama belum dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman Maka pihak pertama tidak ada lagi ha katas tambahan uang yang dijanjikan oleh pihak kedua seperti dimaksud di atas

- Demikian juga terhadap pembayaran sisa sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) akan tetap dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tujuh (7) hari kerja setelah pihak kedua menerima pembayaran dari investor. (Vide : PPJB No. 144)

8. Bahwa selanjutnya dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah Penggugat menilai Tergugat tidak memberikan kepastian dan kejelasan terhadap waktu pembayaran (pelunasan) atas pembelian objek tanah tersebut, sebagaimana dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut menyatakan : "Sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah :

a. Pihak kedua sudah menerima pembayaran dari investor, atau

b. Pihak kedua atau pihak pertama dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman;

9. Bahwa sebagaimana bunyi Pasal 4 PPJB Nomor 144 sebagai berikut :

PASAL 4 PPJB Nomor 144 :

Halaman 6 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana sampai dengan tanggal tiga puluh satu (31) - Maret (2007) dua ribu tujuh, ternyata :

- 9.1. pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau
- 9.2. pihak kedua atau pihak pertama belum dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman;

Maka pihak pertama tidak ada lagi hak atas tambahan uang yang dijanjikan oleh pihak kedua seperti yang dimaksud di atas

- Demikian juga terhadap pembayaran sisa sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi atau berjumlah Rp 1.676.600.000 ,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) akan tetap dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tujuh (7) hari kerja setelah pihak kedua menerima pembayaran dari investor

Maka berdasarkan klausul dalam Pasal 4 PPJB Nomor 144 di atas, jelas bahwasanya dalam hal sampai dengan lewatnya tenggang waktu 31 Maret 2007 Tergugat tidak juga mendapatkan investor dan belum dapatnya dilakukan perubahan peruntukkan tanah perkara a-quo dari fasilitas umum menjadi pemukiman, maka Tergugat tetap akan melakukan pelunasan pembayaran kepada Penggugat dengan menunggu pembayaran dari investor. Hal ini menegaskan bahwa faktanya pembayaran dari investor lebih diutamakan dalam pelunasan pembayaran Tergugat kepada Penggugat, hal mana terkait tenggang waktu (batas akhir) mendapatkan investor juga tidak ditentukan sehingga sangat merugikan dan tidak memberikan kepastian hukum bagi Penggugat, serta menjadikan dasar alasan bagi Tergugat untuk tidak segera melakukan pembayaran dan/ atau tidak bersungguh-sungguh melakukan pembayaran kepada Penggugat;

Halaman 7 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa pada saat ditandatanganinya PPJB Nomor 144 Tergugat meyakinkan Penggugat bahwasanya Tergugat dapat segera mendapatkan investor untuk selanjutnya melakukan pembayaran kepada Penggugat;
11. Bahwa sejak tahun 2005 saat ditandatanganinya PPJB Nomor 144 oleh Para Pihak (Penggugat dengan Tergugat) sampai dengan saat gugatan ini dibuat, yakni kurang lebih 14 tahun lamanya, bahwasanya Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat untuk meminta kejelasan dan kepastian atas pelunasan sisa pembayaran kepada Penggugat, namun Tergugat selalu menyampaikan “bahwasanya Tergugat tidak bersungguh-sungguh dalam melakukan pelunasan sisa pembayaran kepada Penggugat, dengan alasan Tergugat belum juga mendapatkan investor sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144”;
12. Bahwa dengan adanya permasalahan hukum tersebut di atas, maka sebagaimana dalam Pasal 9 PPJB Nomor 144, telah disepakati dalam hal terjadi permasalahan akan diselesaikan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga layak apabila Penggugat mengajukan gugatan pembatalan PPJB Nomor 144 pada Pengadilan Negeri Surabaya;
13. Bahwa gugatan ini pada pokoknya mempermasalahkan Ketidakpastian dan Ketidaktepatan pembayaran (pelunasan) Tergugat kepada Penggugat, dikarenakan adanya klausul yang tidak jelas dan tidak memberikan kepastian hukum terkait waktu pembayaran (pelunasan), sebagaimana dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut yang menyatakan: “Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah:
 - a. Pihak kedua sudah menerima pembayaran dari investor, atau

Halaman 8 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Pihak kedua atau pihak pertama dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman

14. Bahwa pada Pasal 3 PPJB Nomor 144, kedudukan Penggugat dan Tergugat sangat tidak berimbang dan cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat, dikarenakan hak hukum dari Penggugat sangat bergantung dari itikad dan upaya Tergugat dalam melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat;

15. Bahwa ketidak seimbangan kedudukan dan kapasitas para pihak dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 telah merugikan Penggugat sebab ketidakseimbangan tersebut tidak hanya sebatas memposisikan Tergugat sebagai Pihak yang memiliki kapasitas yang lebih unggul/ dominan untuk menentukan dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya pelunasan pembayaran. Namun ketidakseimbangan tersebut telah menkonstruksikan alasan penundaan dan/ atau seakan-akan sebagai alasan pembenar terhadap posisi Tergugat untuk tidak melaksanakan pelunasan pembayaran. Artinya, adalah hal yang logis dan oleh karenanya patut, serta harus dibenarkan bahwa berdasarkan Pasal 3 PPJB Nomor 144 membenarkan tergugat untuk sengaja tidak pernah dan/ atau lalai mencari investor tapi kemudian terus berlindung pada alasan belum adanya investor sehingga tidak melakukan pelunasan pembayarannya kepada penggugat

16. Bahwa dengan posisi/ kedudukan Tergugat sebagai Pihak yang lebih unggul/ dominan dalam PPJB Nomor 144 menunjukkan adanya pelanggaran terhadap cacat kehendak serta bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, yakni unsur causa yang halal (pasal 1320 point 4 KUH Perdata), dan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum;

17. Bahwa keadaan tersebut di atas membuat Penggugat menjadi tidak berdaya untuk memintakan pelunasan dari Tergugat. Dimana dalam perkara a-quo, PENGGUGAT selama + 14 tahun telah berulang kali memintakan

Halaman 9 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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

pelunasan kepada TERGUGAT namun TERGUGAT selalu berlindung pada klausul Pasal 3 PPJB Nomor 144 yaitu belum mendapatkan investor, dimana hal tersebut jelas menunjukkan bahwasanya Tergugat memiliki itikad yang tidak baik. Sebagaimana pendapat dari Prof. Moch. Isnaeni yang mengatakan bahwa : “asas itikad baik, asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme, saling berjalan satu dengan yang lain tanpa dapat dielakkan kalau menginginkan lahirnya suatu kontrak yang sehat (fair) demi terbingkainya aktifitas bisnis dalam hidup keseharian. Maka sejalan dengan pendapat tersebut, maka unsur dari itikad baik dan kepatutan dalam menjalankan sebuah perikatan haruslah menjadi prioritas utama”;

18. Bahwa adalah sesuatu yang absurd jika kemudian keberadaan klausul Pasal 3 PPJB No. 144 dibenarkan dengan Argumentasi Kebebasan Berkontrak. Sebab Demi Hukum, asas kebebasan berkontrak tidak dapat menjadi alasan pembenar lahirnya klausul Pasal 3 PPJB No. 144 sebab pada prinsipnya Asas Kebebasan Berkontrak tidak bersifat bebas sebebas-bebasnya, melainkan bebas yang terbatas dan harus memperhatikan keberlakuan Undang-Undang, Keadilan, Kepatutan dan Kesusilaan. Yaitu dalam perkara a-quo adalah terbatas pada porsi “Keseimbangan” Para Pihak untuk dapat memiliki kehendak yang equal/ sebanding dalam melaksanakan Perjanjian. Hal ini kemudian paralel dan diperkuat dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002, yang kaidah hukumnya sebagai berikut:

“Dalam azas kebebasan berkontrak Hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak berada dalam yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya.”

“Dalam hal perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan,

Halaman 10 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.”

19. Bahwa kedudukan Tergugat yang memegang kuasa lebih dominan sebagaimana diuraikan di atas, juga telah menyimpangi asas kewajaran dan kepatutan sebagaimana Pasal 1339 KUH Perdata, yang wajib dihormati pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sehingga semakin terang dan jelas bahwasanya Tergugat adalah pembeli yang beritikad buruk. Dimana dalil dan dasar gugatan yang diajukan Penggugat ini diperkuat dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663. K7/Sip/71, tanggal 6 Agustus 1973 yang memutuskan bahwa; “Meskipun perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (Pertanahan), Pengikatan Jual Beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur”;
20. Bahwa demi hukum eksistensi PPJB Nomor 144 pada kedudukannya sebagai Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah paralel dengan kedudukan Surat Kuasa yaitu sama-sama bersifat sementara dan tidak selamanya. Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah perjanjian awal dan tidak lengkap dan/atau penuh sampai dengan adanya Akta Jual Beli. Artinya, dalam hal demikian maka sudah merupakan hal yang logis jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak patut jika berjalan terlalu lama dan tanpa kepastian. Hal inilah yang terjadi pada PPJB Nomor 144, selama + 14 Tahun tidak jelas kepastian pelaksanaannya yaitu yang di-gantungkan pada didaptkannya investor yang tidak ditentukan batas waktunya. maka demikian sangat patut dan beralasan jika ppjb nomor 144 dalam perkara a-quo untuk haruslah dinyatakan batal;
21. Bahwa seluruh dalil dan dasar gugatan sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, telah secara jelas dan terang, serta demi hukum menunjukkan bahwasanya perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan

Halaman 11 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan pembayaran dikarenakan selalu beralasan pada belum didapatkannya investor sebagai syarat dalam ppjb no. 144 yang tidak ditentukan batas waktunya telah memenuhi unsur penyalahgunaan keadaan;

22. Bahwa berdasarkan Poin 18 di atas, maka telah berdasar hukum dan tidak terbantahkan bahwasanya syarat mendapatkan investor dalam ppjb no. 144 yang tidak ditentukan batas waktunya telah mengunggulkan kapasitas tergugat untuk mengulur-ulur dan memberikan ketidakpastian pelunasan pembayaran kepada penggugat. Sehingga sangat beralasan jika PPJB No. 144 tersebut dapat dimohonkan pembatalan dengan dasar terpenuhinya unsur penyalahgunaan keadaan;

23. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan dan menjelaskan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam uraian di atas, sebagaimana pada pokoknya adalah memanfaatkan dan/atau selalu beralasan pada syarat mendapatkan investor dalam ppjb no. 144 yang tidak ditentukan batas waktunya sehingga tidak berkewajiban untuk melakukan pelunasan kepada penggugat yang mana secara kumulatif menunjukkan adanya suatu perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam membuat PPJB Nomor 144, telah memenuhi unsur yang jelas dan secara hukum dikategorikan serta merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, dan sewajarnya oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (TURUT TERGUGAT I) harus berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 (empat belas) Tahun;

24. Bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul : Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, menyebutkan bahwasanya dalam menentukan suatu perbuatan

Halaman 12 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat sebagai berikut :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- c. Bertentangan dengan kesusilaan
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian

- Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai unsur perbuatan melawan hukum, serta pendapat Rosa Agustina di atas, maka dalam perkara a-quo perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dalam PPJB Nomor 144 yang tidak memberikan kepastian waktu pembayaran kepada PENGGUGAT dengan memanfaatkan syarat mendapatkan investor dalam ppjb no. 144 yang tidak ditentukan batas waktunya telah mengakibatkan penelantaran hak hukum penggugat selama kurang lebih + 14 tahun lamanya, maka jelas hal tersebut memenuhi kualifikasi dalam perbuatan yang dikategorikan dalam unsur perbuatan melawan hukum;

25. Bahwa, untuk membuktikan Tergugat telah memenuhi kreteria Perbuatan melawan hukum, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah agung R.I Nomor 838.K/ Sip/1970 haruslah memenuhi unsur sebagai berikut :

- a. Bertentangan dengan Kewajiban Hukum si Pelaku;
- b. Melanggar Hak Subyektif orang lain;
- c. Melanggar kaidah tata susila;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa bertentangan dengan asas kesusilaan dan kepatutan yang dimaksud pada Yurisprudensi tersebut paralel dengan Pasal 1337 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata. Hal ini terkait dengan upaya Tergugat yang telah menghindari dan tidak segera untuk menyelesaikan kewajibannya tentang

Halaman 13 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa yang sebenarnya yang terjadi dan terus menerus berlandung pada alasan belum ada investor agar tidak melaksanakan kewajiban pelunasan pembayarannya kepada penggugat dari tertanggalnya ppjb no. 144 dibuat sampai gugatan ini ajukan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, jelas merupakan kriteria perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad) yang telah mendorong timbulnya kerugian pada diri Penggugat, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

"Tiap Perbuatan melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu";

26. Bahwa sebagaimana hal-hal yang disampaikan Penggugat tersebut, diperkuat dengan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2249K/Pdt/2003 tanggal 1 Mei 2005 : "Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bertentangan dengan Undang-undang dan kepatutan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum".;
27. Bahwa dengan terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo untuk menyatakan batal terhadap Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT WAHYUDI SUYANTO, S.H. yang berkedudukan di Surabaya;
28. Bahwa dengan dinyatakannya batal terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT WAHYUDI SUYANTO S.H. yang berkedudukan di Surabaya (Turut Tergugat I), maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan

Halaman 14 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus perkara a-quo untuk memerintahkan Turut Tergugat I mengembalikan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran kepada Penggugat;

29. Bahwa dengan diajukan gugatan ini oleh Penggugat terkait pembatalan PPJB Nomor 144, maka Penggugat akan mengembalikan uang yang telah diterima dari Tergugat terdahulu yakni sebesar Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) baik secara langsung kepada Tergugat ataupun melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya;

30. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim perkara memberikan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi atau Perlawanan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang sesuai dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam membuat PPJB Nomor 144 tersebut, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama 14 (Empat Belas) Tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk Itikad Buruk dari Tergugat (Tekwaarde Trouw) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3) Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) tidak terlaksana selama 14 (Empat Belas) Tahun sehingga

Halaman 15 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum;

- 4) Menyatakan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 (empat belas) Tahun;
- 5) Mengembalikan hak masing-masing Penggugat dan Tergugat seolah-olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I);
- 6) Memerintahkan Tergugat untuk menerima pengembalian uang muka dari Penggugat sebesar Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah);
- 7) Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/KELURAHAN KENJERAN kepada Penggugat;
- 8) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau perlawanan.
- 9) Menghukum Para Tergugat untuk taat dan mematuhi isi putusan perkara a quo;
- 10) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat – sekarang Terbanding tersebut di atas, Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 26 Agustus 2020 telah memberikan putusan yang amar selengkapya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 16 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian.
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama 14 (Empat Belas) Tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk Itikad Buruk dari Tergugat (*Tekwaarde Trouw*) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) tidak terlaksana selama 14 (Empat Belas) Tahun sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 (empat belas) Tahun.
5. Mengembalikan hak masing-masing Penggugat dan Tergugat seolah-olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I).
6. Memerintahkan Tergugat untuk menerima pengembalian uang muka dari Penggugat sebesar Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).
7. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/KELURAHAN KENJERAN kepada Penggugat.
8. Menghukum Para Tergugat untuk taat dan mematuhi isi putusan perkara *a quo*;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

Halaman 17 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi seluruhnya.
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.061.000,- (satu juta enam puluh satu ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 153/Akta.Pdt.Banding/2020/PN.Sby jo.No. 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 02 September 2020 yang menerangkan bahwa Pembanding I - semula Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 26 Agustus 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding – semula Penggugat pada tanggal 15 September 2020 dan kepada Pembanding II – semula Turut Tergugat I pada tanggal 22 September 2020, kepada Turut Terbanding – semula Tergugat II pada tanggal 15 September 2020 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 153/Akta.Pdt.Banding/2020/PN.Sby jo.No. 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 07 September 2020 yang menerangkan bahwa Pembanding II - semula Turut Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 26 Agustus 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan pada tanggal 15 September 2020 masing-masing kepada Terbanding – semula Penggugat, kepada Pembanding I – semula Tergugat , kepada Turut Terbanding – semula Tergugat II oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya ;

Halaman 18 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/

2019/PN.Sby tanggal 05 Oktober 2020 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya bahwa pada tanggal 05 Oktober 2020 kuasa hukum Pembanding – semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 01 Oktober 2020;

Membaca Risalah Penyerahkan Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 07 Oktober 2020, masing-masing kepada Terbanding – semula Penggugat, Pembanding II – semula Turut Tergugat I dan pada tanggal 08 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding – semula Tergugat II yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya ;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 04 Nopember 2020 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya bahwa pada tanggal 04 Nopember 2020 kuasa hukum Terbanding – semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 02 Nopember 2020 terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat;

Membaca Risalah Penyerahkan Kontra Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 09 Nopember 2020, kepada Pembanding I – semula Tergugat, tanggal 06 November 2020 kepada Pembanding II – semula Turut Tergugat I dan tanggal 09 Nopember 2020 kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat II yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya ;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Oktober 2020 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya bahwa pada tanggal 06 Oktober 2020 kuasa hukum Pembanding II – semula Turut Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 06 Oktober 2020;

Halaman 19 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Risalah Penyerahkan Memori Banding Nomor

1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 13 Oktober 2020, masing-masing kepada Terbanding – semula Penggugat, Pembanding I–semula Tergugat, dan Turut Terbanding – semula Tergugat II yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya;

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 04 Nopember 2020 yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Surabaya bahwa pada tanggal 04 Nopember 2020 kuasa hukum Terbanding– semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 02 Nopember 2020 terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding II semula Turut Tergugat I;

Membaca Risalah Penyerahkan Kontra Memori Banding Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tanggal 06 Nopember 2020, kepada Pembanding II/– semula Turut Tergugat I , tanggal 09 November 2020 kepada Pembanding I semula Tergugat dan Turut Terbanding – semula Tergugat II yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya ;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (inzage) Nomor 153/Akta.Pdt.Banding/2020/PN.Sby jo.No. 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby. masing - masing tanggal 15 September 2020 yang ditujukan kepada Terbanding semula Penggugat, Pembanding I semula Tergugat, Turut Terbanding semula Tergugat II, dan tanggal 22 september 2020 kepada Pembanding II semula Turut Tergugat I, bahwa dalam tenggang waktu 14 hari sejak pemberitahuan ini diterima supaya memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Surabaya, yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding yaitu : Pembanding I - semula Tergugat Kompensi / Penggugat

Halaman 20 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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

Rekonpensi pada tanggal 02 September 2020 dan Pembanding II – semula Turut Tergugat I, pada tanggal 07 September 2020, terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby., tanggal 26 Agustus 2020, maka permintaan banding para Pembanding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I - semula Tergugat mengajukan memori banding tertanggal 1 Oktober 2020 yang pada pokoknya : memohon Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, cq Yth.Majelis Hakim menjatuhkan putusan :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya perkara no.1174/Pdt.G/2019/PN.Sby tertanggal 26 Agustus 2020;

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat Konpensi dalam Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan seluruh gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan Penggugat Rekonpensi sebagai pembeli beritikad baik;
- Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris di Surabaya sah dan mengikat;
- Memerintahkan Penggugat Rekonpensi untuk melakukan pembayaran pelunasan sisa harga jual beli kepada Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam

Halaman 21 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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 ribu rupiah) dan dapat dilakukan melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya;

- Menghukum Tergugat Rekonpensi menerima pelunasan sisa harga jual beli dari Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan dapat dilakukan melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang mendapatkan hak darinya agar menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi berupa asli sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya, asli surat keterangan bukan barang/obyek jaminan lagi, asli sertifikat hak tanggungan terkait hak tanggungan yang dulunya pernah melekat atas bidang tanah tersebut dan asli surat keterangan roya yang diterbitkan bank / pemegang hak tanggungan dan salinan akta yang pernah dibuat dan dokumen lain yang dibutuhkan sebagai persyaratan untuk transaksi jual beli dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini, dan mengizinkan Penggugat Rekonpensi bertindak sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat Rekonpensi maupun atas nama sendiri mengurus ke Bank dan atau Lembaga Keuangan dan atau Notaris dan atau Turut Tergugat-II Rekonpensi, instansi pemerintah / swasta terkait manapun hingga mendapatkan seluruh dokumen tersebut dan menanda tangani akte untuk menjual, memindahkan, atau melepaskan haknya dan menyerahkan;
- Memerintahkan Turut Tergugat I Rekonpensi atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 03 Nopember 1997 nomor : 14.249/1997 dikeluarkan oleh

Halaman 22 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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

Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya dan menerbitkan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.144 tertanggal 29 Maret 2005 dan salinan akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat-I Rekonsensi dan menyerahkannya semuanya kepada Penggugat Rekonsensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini;

- Memerintahkan Turut Tergugat-II Rekonsensi menyerahkan asli surat keterangan bukan barang/objek jaminan lagi, asli sertifikat hak tanggungan dan asli surat roya dan dokumen terkait untuk penghapusan hak tanggungan yang pernah terbeban pada Hak Guna Bangunan Nomor: 991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor: 14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama PT. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya kepada Penggugat Rekonsensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi dan atau pihak lain yang menguasai untuk mengosongkan dan menyerahkan dengan baik tanah objek sengketa berupa tanah seluas 16.766 m2 tercantum dalam SHGB No.991 / kelurahan Kenjeran selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat Rekonsensi, dan jika perlu dengan bantuan kepolisian dan atau pihak yang berwenang;
- Menyatakan putusan dalam rekonsensi dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum verset, banding dan atau kasasi;
- Menghukum Turut Tergugat I Rekonsensi dan Turut Tergugat II Rekonsensi tunduk pada isi putusan rekonsensi ini.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Halaman 23 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi membayar biaya perkara baik dalam konpensasi dan dalam rekonpensasi.

ATAU: memberikan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Terbanding - semula Penggugat mengajukan Kontra memori banding tertanggal 02 Nopember 2020 yang pada pokoknya berpendapat dikarenakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan dianalisa sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka Pertimbangan Hukum serta Putusan tersebut patut untuk dipertahankan dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan telah jelas dan nyata bahwasannya hal yang dinyatakan Pembanding pada Memori Bandingnya adalah tidak tepat, tidak benar dan tidak berdasar Hukum. Sehingga tepat kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding yang mulia Pemeriksa Perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

1. Menolak permohonan Banding dalam Konvensi yang diajukan oleh Pembanding;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1174/Pdt.G/2019/PN.SBY;

Dalam Rekonvensi

Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Pembanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama fakta-fakta yang telah tertuang dan dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby, tanggal 26 Agustus 2020, bahwa

Halaman 24 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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

berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, sehingga oleh karena itu, gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebageian sedangkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi ditolak untuk seluruhnya, sehingga oleh karena itu pula Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat I Kompensi berada di pihak yang kalah oleh karenanya harus dihukum membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah dipertimbangkan berdasarkan atas hukum, serta tidak melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku dalam pertimbangan hukumnya. sebagaimana alasan memori banding Pembanding I – semula Tergugat , sehingga oleh karena itu pula, memori banding Pembanding I - semula Tergugat ditolak;

Menimbang, bahwa, berdasarkan pertimbangan – pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Surabaya dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga oleh karena itu maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara a quo di tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN Sby, tanggal 26 Agustus 2020 dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Halaman 25 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding - semula Tergugat dan Turut Tergugat tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepada Para Pembanding – semula Tergugat dan Turut Tergugat I yang untuk tingkat banding besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan diubah dengan Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding – semula Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN Sby., tanggal 26 Agustus 2020 yang dimohon banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding - semula Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk ditingkat banding sebesar Rp.150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari : Kamis tanggal 04 Februari 2021, oleh Kami: Dr.H. Siswandriyono S.H.M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, H. Mulyani, S.H.,M.H. dan Permadi Widhiyatno, S.H.,M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor

Halaman 26 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

802/Pdt/2020/PT.SBY tanggal 3 Desember 2020, putusan tersebut telah diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Rabu tanggal 17 Februari 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim anggota dan dibantu oleh Widodo Talogo, S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri kedua pihak yang berperkara.

Hakim Ketua,

Ttd

Dr. Siswandriyono, S.H., M.Hum.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Ttd

Ttd

H. Mulyani, S.H., M.H.
S.H., M.Hum.

Permadi Widhiyatno,

Panitera Pengganti,

Ttd

Widodo Talogo, S.H.

Perincian ongkos perkara :

1. Materai Rp. 9.000,00
2. Redaksi Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan Rp.131.000,00
- J U M L A H Rp.150.000,00

(Seratus lima puluh ribu Rupiah)

Halaman 27 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 28 Putusan Perkara Nomor 802/PDT/2020/PT.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)

Halaman 28