



P U T U S A N

Nomor 284/PDT/2021/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Wimphy Sinantan, ST.,

NIK : 3578202902800001, Tempat/Tanggal Lahir : Malang, 29 Februari 1980, Alamat Rumah : P. Wiyung Indah Selatan, V Blok SX-15 RT.001/RW.009, Kelurahan Wiyung Kecamatan Wiyung Kota Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Warga Negara : WNI. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya yang bernama : Wellem Mintarja, S.H., M.H., Kukuh Jati Yuswanto, S.H., Sandy Muttaqin, S.H.dan Ikmal El Lutfi, S.H., Para Advokat dari kantor ADVOKAT WELLEM MINTARJA & PARTNERS beralamatkan di Jalan Raya Deandles Desa Paciran Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2020, dan kuasa tersebut telah dicabut pada tanggal 19 April 2021, telah digantikan dengan kuasa yang baru yakni Faisol, S.H., Gembong Pranowo, S.H., Kayubi, S.H., Yoel Cakra Suryana, S.H., Anang Setiawan, S.H. dan Nuzul Hadi Nurrohman, S.H., Para Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat kerja di Kantor DPC Kongres Advokat Indonesia (KAI) Kabupaten Ngawi di Jalan Branjangan No. 27, Desa Beran, Kecamatan/Kabupaten Ngawi, baik bertindak secara bersama-sama maupun secara sendiri-sendiri, dengan diberikan hak substitusi berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 April 2021 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula Penggugat;**

L a w a n :

Hadi Wijaya,

NIK : 3578072411810002, Tempat, Tanggal lahir : Banda Aceh, 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 1981, Alamat : Pakuwon City Villa Royal L.5/5 RT.003
RW.006 Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo Kota
Surabaya, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Warga Negara : WNI,
selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula Tergugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 284/PDT/2021/PT SBY., tanggal 15 April 2021, tentang penunjukan majelis hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding
2. Berkas perkara Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby., tanggal 18 Februari 2021` dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 21 Juli 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dengan Nomor: 690/Pdt.G/2020/PN.Sby. tanggal 22 Juli 2020, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah bekerjasama dibidang properti yaitu mendirikan perumahan Forest Cerme yang terletak di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik yang selama ini sudah berjalan dengan baik;
- 2 Bahwa untuk mengembangkan usahanya yang sudah berjalan tersebut, telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat terkait pembelian beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, di mana dalam hal itu Tergugat telah menyuruh Penggugat untuk melakukan upaya-upaya yang diperlukan terkait beberapa bidang tanah yang hendak dibeli sebagaimana yang dimaksudkan tersebut;
- 3 Bahwa obyek bidang tanah tersebut telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp. 600.000,-/M2 (enam ratus ribu rupiah per meter persegi) dan fee jasa perantara sebesar Rp.12.500,-/M2 (dua belas ribu lima ratus rupiah per meter persegi);

Halaman 2 Putusan Nomor 284/PDT/2020/PT SBY



4 Bahwa Kesepakatan tersebut dibuktikan dengan pemberian uang muka atas tanah tersebut pada tanggal 09 Desember 2019 sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) yang telah diberikan pada Penggugat;

5 Bahwa kemudian dalam rangka melaksanakan kewajibannya seperti yang diperintahkan oleh Tergugat, maka Penggugat pun telah mendapatkan 11 obyek bidang tanah seluas 27.416 M2 yang terletak di Desa Wedani, kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, sebagai berikut:

- a. Petok Nomor 2, Persil 64 Kelas S III, atas nama : ahli waris DJOYO ASTRO DARIBAN (Tuan HUSNUL YAKIN, Nyonya UMU SALAMAH, Nyonya IDA NUR CAHYANI, Nyonya IMROATUS SHOLIHAH) luas 4.628M2 (Empat ribu enam ratusdua puluh delapan meter persegi);
- b. SPOP No. 1154, Blok 08, Persil 86, kelas dII, atas nama : SADILI, luas2.413 M2 (dua ribu empat ratus tiga belas meter persegi);
- c. Petok Nomor.460 persil 86, klas dII atas nama: SAMIADI B MAN (DARNING CS) Luas 2.304 M2 (dua ribu tiga ratus empat meter persegi);
- d. Petok nomor 0207, blok 8, atas nama : KASRIM, luas 1.460 M2 (seribu empat ratus enam puluh meter persegi);
- e. Petok nomor 0146, blok 08, atas nama : MUKSIR, luas 3.900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi);
- f. Petok nomor 1158, Persil 61, atas nama ahli waris dari almarhum UMAN (Nyonya NI'MATURROHMAH, Tuan MUSTOFA) Luas 1.344 M2 (empat ribu enam ratus dua puluh delapan meter persegi);
- g. Petok nomor. 826, Persil 86a, atas namaahli waris dari almarhum AMAN P.TAMIN(Nyonya TANI, Tuan TAMIM, Tuan MUH. SHOLEH, Nyonya ASNAH, Nyonya SULANI AINIYATI, Nyonya KHISAROH), Luas1.445 M2 (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi);



h. Petok Nomor. 574, persil 86a Klas dII, atas nama ahli waris dari almarhum SANAH B.IDIN(Tuan MUSTAKIM), luas 1.204 M2 (seribu

dua ratus empat meter persegi);

i. Petok Nomor. 0152 Blok 08 atas nama: KARTONO, luas1.319 M2 (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi);

j. Petok Nomor. 1206, Blok 8, atas nama: DAIM luas 1.416 M2 (seribu empat ratus enam belas meter persegi);

k. IPEDA Pedesaan nomor 623, Persil 64a, klas D III, Blok 08;luas tanah 5.993 M2 (lima ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga meter persegi)atas ahli waris almarhum ASMADI (Nyonya Jumani, Tuan MAS ARIYATIN, Nona NURUL FADHILAH, Nyonya SUWARNI (Tuan ubaidillah arif, tuan muhammad abdul adhim al arif), Tuan AHMAD MUSHORI, Tuan NYAIT (nona ariqoh mahardika,);

6 Bahwa sesuai dengan kesepakatan atas 11 obyek bidang tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat dengan harga Rp. 600.000,-/M2 (enam ratus ribu rupiah per meter persegi) dikalikan keseluruhan luas dari seluruh obyek bidang tanah itu yaitu seluas 27.416 M2, jadi total harga obyek tanah aquo sebesar Rp.16.449.600.000,- (enam belas milyar empat ratus empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dan fee jasa perantara sebesar Rp.12.500,-/M2 (dua belas ribu lima ratus rupiah per meter persegi)luas obyek tanah 27.416 M2, total fee perantara Rp. 342.700.000,-(tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah);

7 Bahwa atas11 obyek bidang tanah tersebut diatasmerupakan usaha dari Penggugat, sehingga Tergugat bisa melaksanakan Ikatan jual beli antara Tergugat dengan pemilik tanah yang telah dilaksanakan pada tanggal 14 April 2020;

Sedangkan 25 (dua puluh lima) lembar cek milik Tergugat yang telah diberikan kepada Penggugat dengan nilai sebesar Rp. 13.762.500.000,-(tiga



belas milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) adalah tanggal 20 April 2020 dengan tanggal pencairan 21 April 2020. Dari hal tersebut membuktikan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dalam upaya untuk mendapatkan 11 obyek tanah tersebut seperti yang

diperintahkan Tergugat;

8 Bahwa adapun kewajiban dari Penggugat untuk Tergugat telah dipenuhi, hal ini dibuktikan Penggugat telah melaksanakan proses PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atas 11 obyek bidang tanah aquodengan luas tanahseluas 27.416 M2, yang meliputi;

- a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 04 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Ahli waris dari almarhum DJOYO ASTRO DARIBAN selaku penjual Tuan HUSNUL YAKIN, Nyonya UMU SALAMAH, Nyonya IDA NUR CAHYANI, Nyonya IMROATUS SHOLIHAH, dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 4.628 M2 (empat ribu enam ratus dua puluh delapan meter persegi) atas Petok Nomor 2, Percil 64 Kelas S III;
- b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 05 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara SADILI selaku Penjual dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah luas 2.413 M2 (dua ribu empat ratus tiga belas meter persegi) atas SPOP No. 1154, Blok 08, Percil 86, kelas dII;
- c) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 06 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian PengikatanJual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko



Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Ahli waris dari almarhum SAMIADI selaku penjual yaitu Tuan DARNING, Tuan ABDUL KARIM, Nyonya RENI, dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas

tanah 2.304 M2 (dua ribu tiga ratus empat meter persegi) atas Petok Nomor.460, Blok 08, Percil 86a, klas dII;

d) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 07 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Tuan KASRIM, nyonya SITI SUMILAH selaku Penjual dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah luas 1.460 M2 (seribu empat ratus enam puluh meter persegi) atas SPPT nomor 0207, persil 62, klas S III, blok 8;

e) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 08 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Tuan MUKSIR, nyonya ARUM selaku Penjual dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 3.900 M2 (tiga ribu sembilan ratus meter persegi) atas SPPT nomor 0146, blok 08, Persil 62, Kelas S III;

f) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 09 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Ahli waris dari almarhum UMAN selaku penjual (Nyonya NI'MATURROHMAH, Tuan MUSTOFA) dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 1.344 M2



(empat ribu enam ratus dua puluh delapan meter persegi) atas SPPT nomor 1158, Persil 61, klas II, Blok 08;

g) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 10 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto,

h)

S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Ahli waris dari almarhum AMAN P. TAMIN selaku penjual (Nyonya TANI, Tuan TAMIM, Tuan MUH. SHOLEH, Nyonya ASNAH, Nyonya SULANI AINIYATI, Nyonya KHISAROH) dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 1.445 M2 (seribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) atas Ketetapan PBB nomor 826, Persil 86a, klas dII, Blok 08;

i) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 11 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Ahli waris dari almarhum SANAH selaku penjual (Tuan MUSTAKIM) dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 1.204 M2 (seribu dua ratus empat meter persegi) atas IPEDA Pedesaaan nomor 574, Persil 86a, klas II, Blok 08;

j) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 12 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Tuan KARTONO, Nyoya SRI MUJIHATI selaku penjual dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 1.319 M2 (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) atas SPPT nomor 0152, Persil 64, klas S III, Blok 08



k) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 13 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara Tuan DAIM, Nyonya KAMI selaku penjual dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 1.416 M2

(seribu empat ratus enam belas meter persegi) atas SPPT nomor 0170, Persil 64, klas S III, Blok 08;

l) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Surat Kuasa nomor 15 tanggal dilaksanakan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 14 April 2020 di hadapan Notaris dan PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. yang berkedudukan hukum di Jln. Veteran No.155 Kabupaten Gresik antara ahli waris almarhum ASMADI (Nyonya Jumani, Tuan MAS ARIYATIN, Nona NURUL FADHILAH, Nyonya SUWARNI (Tuan ubaidillah arif, tuan muhammad abdul adhim al arif), Tuan AHMAD MUSHORI, Tuan NYAIT (nona ariqoh mahardika,)) selaku penjual dengan Tergugat (HADI WIJAYA) dengan luas tanah 5.993 M2 (lima ribu sembilan ratus sembilan puluh tiga meter persegi) atas IPEDA Pedesaan nomor 623, Persil 64a, klas D III, Blok 08;

9 Bahwa sesuai dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) luas tanah tersebut seluas 27.416 M2, tetapi sesuai dengan pengukuran ulang yang telah dilakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) pada peta bidang luas tanah keseluruhan adalah seluas 27.925 M2. Hal ini merupakan bentuk hasil usaha jerih payah (prestasi) dari Penggugat terdapat kelebihan tanah seluas 509 M2;

10 Bahwa atas kesepakatan pembelian harga tanah tersebut diatassebesar Rp. 600.000,-/M2 (enam ratus ribu per meter persegi) dengan luas tanah seluas 27.416 M2 dengan total harga tanah sebesar Rp.16.449.600.000,-(enam belas milyar empat ratus empat puluh



sembilan juta enam ratus ribu rupiah), dalam hal ini Tergugat telah memberikan 25 (dua puluh lima) lembar cek kepada Penggugat dengan nilai hanya sebesar Rp. 13.762.500.000,-(tiga belas milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga Tergugat terdapat kurang bayar kepada Penggugat sebesar Rp. 2.687.100.000 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah);

11 Bahwa atas kekurangan bayar pihak Tergugat sebesar Rp. 2.687.100.000 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) Penggugat sering melakukan penagihan secara lisan terhadap Tergugat untuk supaya dilunasi. Tetapi Tergugat menjanjikan kurang bayar tersebut akan dilakukan setelah tanda tangan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) antara Tergugat dengan semua pemilik tanah;

12 Bahwa Tergugat tidak memenuhi prestasinya (kurang bayar atas 11 obyek tanah aquo dan fee selaku perantara), tetapi justru Tergugat pada tanggal 09 Juli 2020 Tergugat mengirimkan surat somasi kepada Penggugat dengan Surat Somasi Nomor. 5.1/BW&PARTNERS/7/2020;

13 Bahwa dari keseluruhan rangkaian awal telah tampak jelas antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi perikatan sebagaimana yang dimaksudkan dalam KUHPerdata yaitu :

- Pasal 1233 KUHPerdata berbunyi "Tiapa-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.";
- Pasal 1234 KUHPerdata berbunyi "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.";

14 Bahwa menurut pendapat ahli hukum yaitu Abdulkadir Muhammad (1992:6) mengartikan bahwa "Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa atau keadaan."

15 Bahwa tindakan atau perbuatan yang telah dilakukan oleh Penggugat yaitu berupa upaya-upaya yang diperlukan terkait jual beli beberapa bidang tanah sebagaimana yang dimaksudkan dalam perkara ini adalah



merupakan prestasi sebagaimana yang diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara yang mencantumkan wujud prestasi ada tiga, yaitu :
memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu;

16 Bahwa dalam pasal 1347 KUHPerdara mengisyaratkan adanya azas kebiasaan yang mana pasal tersebut menyatakan "Hal-hal yang, menurut

kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan."

Dan ini berarti bahwa dalam suatu perikatan berlaku adanya hal-hal yang sudah dianggap lazim atau yang sudah dianggap biasa dilakukan.

Mengenai Pasal 1347 KUHPerdara, Prof. Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian (2002: 40) menulis bahwa:

"...hal-hal yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Oleh karena dianggap sebagai diperjanjikan atau sebagai bagian dari perjanjian sendiri, maka hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan itu dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang merupakan hukum pelengkap."

Dengan demikian maka adanya kesepakatan diam-diam itu pun berlaku mutlaklah asas konsensualitas (vide Pasal 1320 KUHPerdara) yang berkekuatan sebagaimana undang-undang bagi para pihak (vide Pasal 1338 KUHPerdara);

17 Bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat; Dalam Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (beginself der contracts vrijheid). Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak pasal ini



kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan; Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengesampingkan peraturan-peraturan yang

termuat dalam KUH Perdata;

18 Demikian pula dengan mengacu pada pasal 1339 KUH Perdata yang menyatakan suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dinyatakan dengan tegas di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang;

19 Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat, sedangkan dalam pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah;

20 Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat, tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam membayar kurang bayar beserta fee jasa perantara sebagai berikut:

Rp. 2.687.100.000 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) + Rp. 342.700.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) = Rp. 3.029.800.000,- (tiga milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);

21 Bahwa Tergugat mempunyai itikad buruk sengaja tidak melakukan dan sengaja menghindari kewajiban-kewajibannya dalam memenuhi prestasinya atas kesepakatan pembelian 11 obyek bidang tanah, hal ini terbukti dengan Tergugat memberikan somasi terhadap Penggugat;

22 Bahwa, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap kesepakatan pembelian 11 obyek bidang tanah aquo, yaitu dengan tidak



dibayarnya kekurangan pembayaran beserta fee perantaranya, sedangkan Penggugat telah melaksanakan kewajibannya yaitu mendapatkan 11 obyek bidang tanah aquo;

23 Bahwa sesuai dengan pasal 1267 KUHPerdara, Pihak yang tidak dipenuhi

perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

24 Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga karenanya secara dan menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk membayar ganti rugi, materiil maupun immaterial – vide Pasal 1243 KUH Perdata, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

a. Kerugian Materiil: Rp. 2.687.100.000 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) + Rp. 342.700.000,- (tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) = Total kerugian Materiil sebesar: Rp. 3.029.800.000,- (tiga milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut, menyebabkan kredibilitas dan kepercayaan para relasi/ teman bisnis Penggugat, menjadi turun/berkurang, hal mana Penggugat tidak dipercaya lagi untuk melakukan transaksi jual beli tanah sebagai seorangan perantara, apabila dinilai dengan uang adalah setara dan patut ditetapkan sebesar Rp. 25.000.000.000,- (Dua puluh lima milyar Rupiah);

25 Bahwa dengan demikian seluruh kerugian yang PENGGUGAT derita akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT tersebut, adalah sebesar: Rp. 3.029.800.000,- + Rp. 25.000.000.000,- = Rp. 28.029.800.000,- (dua puluh delapan milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);



26 Bahwa dari jumlah seluruh kerugian sebesar Rp.28.029.800.000,-(dua puluh delapan milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)tersebut, menurut hukum Penggugat berhak pula untuk menuntut bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulannya, terhitung sejak gugatan ini didaftarkan pada

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya sampai dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dibayar secara tunai dan sekaligus lunas;

27 Bahwa guna menjamin gugatan ini agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat serta dikhawatirkan selama proses perkara ini berlangsung, Tergugat akan memindah tangankan/ mengalihkan harta kekayaannya guna menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, melalui majelis hakim pemeriksa perkara aquo agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan (aset-aset) Tergugat, yang akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri;

28 Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan yang telah kami uraikan tersebut diatas, maka mohon Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah secara hukum kesepakatan harga Rp. 600.000,-/M2 antara Penggugat dengan Tergugat atas 11 obyek bidang tanah seluas 27.416 M2 yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik;



3Menyatakan sah secara hukum fee Penggugat sebagai jasa perantara sebesar Rp. 12.500,-/M2 atas 11 obyek bidang tanah seluas 27.416 M2 yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik;

4Menyatakan perbuatan Tergugat tidak mempunyai itikad baik terhadap Penggugat untuk melakukan kesepakatan pelunasan pembayaran jual beli

atas 11 obyek bidang tanah aquo beserta fee jasa perantara;

5Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;

6Menghukum Tergugat untuk membayar kewajiban pokok dan kerugianMateriil sebesar kerugian Materiil sebesar: Rp. 3.029.800.000,- (tiga milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah);

7Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil sebesar Rp.25.000.000.000,-(dua puluh lima milyar Rupiah);

8Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorrad);

9Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini pada Pengadilan Negeri Surabayaberpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 05 Oktober 2020, dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSERTIUM)KARENA PENGGUGAT TIDAK MENARIK PIHAK PARA PEMILIK TANAH ASAL, NOTARIS/PPAT RADITYA EKO HARTANTO, S.H., M.Kn., PT. INDAH BANGUN PERSADA, DAN PT. INDAH FORES CERME SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN



1 Bahwa dalam Posita Gugatan angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, dan angka 7 Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwasanya antara Penggugat dan Tergugat telah terjalin suatu hubungan hukum kerjasama di bidang pengembangan properti dengan mendirikan perumahan FOREST CERME, dimana untuk mengembangkan usaha perumahan tersebut dilakukan pembelian beberapa bidang tanah yang

teletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik. Sejatinya dalil sebagaimana dimaksud oleh Penggugat tidak pernah diadakan, karena kerjasama tersebut dilakukan oleh PT. Indah Fores Cerme (selanjutnya disebut PT. IFC) dan PT. Indah Bangun Persada (selanjutnya disebut PT. IBP) sebagaimana tertuang dalam Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, tentang Peijanjian Keljasama Pengembangan Lahan di DesaNgabetan., Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik, Prop. Jatim dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya.

2 Bahwa, PT. IFC didirikan berdasarkan Akta No. 11 pada tanggal 5 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Flak Asasi Manusia Nomor AHU-2468229.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 24 November 2015, dengan susunan kepengurusan, sebagai berikut:

Susunan Direksi dan Komisaris PT Indah Fores Cerme adalah:

- Direktur : Wimphy Smantan;
- Komisaris: Winnie Lestari;

3 Bahwa, PT. IBP didirikan berdasarkan Akta No. 3 tanggal 24 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Juanita Sari, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-07516.40.10.2014 tanggal 6 Mei 2014, yang Aggaran Dasarnya telah mengalami perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 19 tanggal 16 Juli 2019 yang dibuat



dihadapan Notaris Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan susunan kepengurusan sebagai berikut:

Susunan Direksi dan Komisaris PT. Indah Bangun Persada adalah:

- Direktur Utama: Dwi Lestari;
- Direktur: Hadi Wijaya;
- Komisaris Utama: Agianto;

- Komisaris: Silvia Lestari;
- Komisaris: Darlin;

4 Bahwa dengan demikian maka jelas dalam hal ini, dalam baik Penggugat maupun Tergugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama/mewakili perusahaan (recht person), bukan atas nama pribadi-pribadi (naturalijk person), sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("UU PT") yang menentukan: "Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar" dan Pasal 92 ayat (1) ("UUPT") yang menentukan "Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan.";

5 Bahwa selanjutnya dalam Posita Gugatan Penggugat angka 8, angka 9, angka 10, dan angka 11, Penggugat pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan pembayaran (ic. Kurang Bayar) terkait kegiatan jual beli 11 objek bidang tanah yang terletak di Desa Ngabetan, Beting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, sebagaimana tercantum dalam Akta perjanjian-perjanjian yang dibuat dihadapan RADITYA EKO HARTANTO, SH., M.Kn, Notans/PPAT di Gresik, sebagai berikut :



a. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 04, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 4.628 m² (Empat Ribu Enam Ratus Dua Puluh Delapan meter persegi) antara Ahli waris Djoyo Astro Dariban yakni Tuan Husnul Yakin Nyonya Ummu Salamah, Nyonya Ida Nur Cahyani, dan Nyonya Imroatus Sholihah selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli;

b. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 05, tanggal 16 April 2020, untuk

pembelian bidang tanah seluas 2.413 m² (Dua Ribu Empat Ratus Tiga Belas meter persegi) antara Tuan Sadili selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli;

c. Akta PPJB dan Surat Knas No. 06, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 2.304 m² (Dua Ribu Tiga Ratus Empat meter persegi) antara Ahli waris Samiadi yakni Tuan Darning, Tuan Abdul Karim, dan Nyonya Reni selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli;

d. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 07, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 1.460 m² (Seribu Empat Ratus Enam Puluh meter persegi) antara Tuan Kasrim dan Nyonya Siti Sumilah selaku Penjual dan Tergugat selaku pembeli;

e. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 08, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 3.900 m² (Tiga Ribu Sembilan Ratus meter persegi) antara Tuan Muksir dan Nyonya Arum selaku Penjual dan Tergugat selaku pembeli;

f. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 09, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 1.334 m² (Seribu Tiga Ratus Tiga Puluh Empat meter persegi) antara Ahli Waris Aim. Uman yakni Nyonya Ni'Matul Rohma dan Tuan Mustofa selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli;

g. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 10, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 1.445 m² (Seribu Empat Ratus Empat



Puluh Lima meter persegi) antara Ahli Waris Alm. Annan P. Tamin yakni Nyonya Tani, Tuan Tamim, Tuan Muh. Sholeh, Nyonya Asnah, Nyonya Sulani Ainiyati, dan Nyonya Khisaroh selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli;

h. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 11, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 1.204 m² (Seribu Dua Ratus Empat meter persegi) antara Ahli Waris Alm. Sanah B. Idin yakni Tuan

Mustakim selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli;

i. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 12, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 1.319 m² (Seribu Tiga Ratus Sembilan Belas meter persegi) antara Tuan Kartono dan Nyonya Sri Mujihati selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli;

j. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 13, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 1.416 m² (Seribu Empat Ratus Enam Belas meter persegi) antara Tuan Daim dan Nyonya Kami selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli;

k. Akta PPJB dan Surat Kuasa No. 15, tanggal 16 April 2020, untuk pembelian bidang tanah seluas 5.993 m (Lima Ribu Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tiga meter persegi) antara Ahli Waris Alm. Asmadi yakni Nyonya Jumani Tuan Mas Ariyatin, Nona Nurul Fadhilah, Nyonya Suwarni (cq. Tuan Muhammad Ubaidillah Arif dan Tuan Muhammad Abdul Adhim Al Arif), Tuan Achmad Musori, Tuan Nyait (cq. Nona Ariqoh Mahardika) selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli;

6 Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak menarik dan mengikut sertakan para pemilik tanah asal sebagaimana tercantum dalam Akta-Akta PPJB yang diuraikan dalam Poin 5, RADITYA EKO HARTANTO, SH, M.Kn selaku Notaris/PPAT yang membuat akta perjanjian-perjanjian tersebut, serta PT. Indah Bangun Persada (PT. IBP) sebagai pihak, maka dengan demikian menjadikan gugatan Penggugat KURANG PIHAK (plurium litis consortium), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya Gugatan



Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA TELAH MENGGABUNGAN GUGATAN WANPRESTASI DENGAN GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

7 Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat angka 24 (Hal. 9) dan Petitum Gugatan Penggugat angka 6 dan 7 (Hal. 10) Penggugat telah meminta ganti

kerugian secara materil dan immateril yang merupakan komponen argumentasi hukum yang berlaku dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hlukum, padahal disisi lain jelas maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah terkait Gugatan Wanprestasi sebagaimana diuraikan antara lain dalam posita Gugatan Penggugat angka 21, 22, 23 dan 28 (Hal. 8,9, dan Petitum Gugatan Penggugat angka 5 (Hal. 10);

8 Bahwa secara yuridis terdapat perbedaan yang mendasar antara Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dimana perbedaannya adalah:

a. Gugatan Wanprestasi bersandar pada ketentuan Pasal 1238, 1239 dan 1243 KUHPerdata yang timbul dan adanya Persetujuan/perjanjian, ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian, sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian, hak menuntut ganti mgi dalam wanprestasi muncul dan Pasal 1243 KUHPerdata yakni membutuhkan pernyataan lalai (somasi), tuntutan ganti rugi wanprestasi merujuk pada sanksi yang berlaku dalam perjanjian (apabila tidak diatur dalam perjanjian maka inerujuk pada ketentuan KUHPerdata) dan Gugatan wanprestasi tidak dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (restitutio in integrum). Jadi dalam Gugatan Wanprestasi TIDAK BERLAKU PERMINTAAN GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIL;



b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmalige daad) bersandar pada ketentuan Pasal 1365 s/d 1380 KUHPerdara, dimana timbul akibat perbuatan orang dimana perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, hak menuntut ganti rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut PMH) tidak perlu peringatan lalai (ic. kapan saja terjadi PMH, pihak yang merasa dirugikan berhak langsung menuntut ganti rugi), dapat menuntut pengembalian pada keadaan semula (restitutio in

integrum) sehingga dapat menuntut ganti kerugian materil dan immateril;

c. Jadi, antara tuntutan ganti kerugian akibat Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adaiah SANGAT BERBEDA, dimana dalam tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi jumlahnya dapat diperkirakan karena ada dalam perjanjian, sedangkan untuk tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum tidak dapat diperkirakan sehingga dikenal dengan ganti kerugian materil dan immateril;

9 Bahwa penggabungan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum akan menjadikan Gugatan Penggugat TIDAK JELAS (Obscuur Libel) dan akan MENYULITKAN MAJELIS HAKIM untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat. Hal ini senafas dengan kaidah-kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI yang telah berlaku tetap, antara lain: Putusan MARI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan Putusan MARI No.879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang pada pokoknya menegaskan bahwasanya penggabungan gugatan PMH dengan gugatan Wanprestasi dalam satu gugatan MELANGGAR tata tertib beracara karena harus diselesaikan masing-masing secara tersendiri. Hal tersebut ditegaskan pula oleh M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata (hal. 456) mengomentari putusan tahun 1997 yang menyatakan dalam putusan tersebut posita gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam



petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH, hal ini dianggap mengandung kontradiksi (obscuur libel);

10 Bahwa oleh karena terbukti gugatan Penggugat telah menggabungkan Gugatan PMH dengan Wanprestasi, yang berakibat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (obscuur libel), sebagaimana ketentuan pasal 118 ayat (1), pasal 120 dan pasal 121 HIR, dimana secara implisit merumuskan gugatan harus dibuat secara jelas dan terang, serta mempedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas process doelmatigheid (demi kepentingan beracara) dimana telah menyebutkan pokok-pokok gugatan

disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie), maka secara yuridis Gugatan Penggugat aquo patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), dimana hal itu senafas dengan kaidah Yurisprudensi MA.RI No. 1875 K/Sip/1986 tanggal 29 April 1986 yang menyatakan Gugatan perbuatan melawan hukum digabung dengan Gugatan Wanprestasi akan berakibat gugatan obscuur libel, sehingga dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onwinkelyk Verklaard);

11 Bahwa oleh karena Penggugat terbukti telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka hal itu menjadikan Gugatan Penggugat TIDAK JELAS (Obscuur Libel), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya Gugatan Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA TIDAK MENJELASKAN TENTANG DASAR PERJANJIAN ANTARA PENGGUGAT (SEBAGAI PRIBADI) DENGAN TERGUGAT (SEBAGAI PRIBADI).

12 Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Posita angka 1, angka 2 dan angka 3 (hal. 2 dan 3) dimana Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang didasarkan atas adanya KERJASAMA dan KESEPAKATAN dibidang property perumahan Forest Cerme yang terletak



di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur -QUOD NON-;

13 Bahwa akan tetapi dalam Posita Gugatan Penggugat tidak jelas menguraikan atas perjanjian apa yang menjadikan adanya hubungan hukum antara Penggugat (ic. sebagai pribadi/naturalijk persoon) dan Tergugat (ic. sebagai pribadi/naturalijk persoon) dalam KERJASAMA dibidang property perumahan Forest Cerme yang terletak di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur a quo. Karena berdasarkan fakta hukum yang TIDAK PERNAH ada perjanjian mengenai hubungan hukum antara Penggugat (ic. sebagai pribadi/naturalijk persoon) dan Tergugat (ic sebagai pribadi/naturalijk persoon) dalam KERJASAMA dibidang properti perumahan Forest Cerme tersebut;

14 Bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Yang Kabur/Tidak Jelas (Obscuur Libel), maka sebagai bahan referensi menurut M. Yahya Harahap, dalam Buku Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 448, menyatakan: "Yang di maksud dengan obscuur libel, surat gugatan tidak terang atau isinya gelap (ondeljik). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). "(M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 448);

15 Bahwa selanjutnya pendapat M. Yahya Harahap tersebut diatas, senafas dengan kaidah-kaidah hukum dalam Putusan-Putusan MARI yang telah berlaku tetap, antara lain :

- Putusan MA. No 294K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971: "bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang memiliki hubungan hukum";
- Putusan MA. No. 1149K/SIP/1970 tanggal 17 April 1971 : "Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan disar hukum (rechtsgrond) dan kejadian yang mendasari gugatan, maka gugatan kabur";



- Putusan MA. No. 913K/Pdt/1995 : "Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi penggugat yang tidak jelas";
- Putusan Ma. No. 720K/Pdt/1997 : Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur";

16 Bahwa selain daripada itu, mohon Majelis Yang Mulia membandingkan perkara aquo dengan Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI laiinya, sebagai berikut:

- Yurisprudensi MA No. 913 KfPdt/1995: "Gugatan kabur karena mengandung cacat formil, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat tidak jelas";
- Yurisprudensi MA No.67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972: "Dalam hal dalil-dalil Penggugat asal tidak selaras dan bertentangan dengan petitum-petitumnya, maka gugatan tersebut harus dinyatakan kabur";
- Yurisprudensi MA No.28 K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975 : "Karena Rechtsfeiten bertentangan dengan petitum, maka gugatan harus dinyatakan kabur dan karenanya harus ditolak";

17 Bahwa dengan demikian maka oleh karena incasu Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan mengenai "perjanjian yang apa dan kesepakatan yang mana" yang dijadikan adanya hubungan hukum antara Penggugat (ic. sebagai pribadi/naturalijk persoon) dan Tergugat (ic. sebagai pribadi/naturalijk persoon) dalam KERJASAMA dibidang property perumahan Forest Cerme tersebut, maka dalam hal menjadikan Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya Gugatan Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat ditentem (niet onvankelijk verklaard);

EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT "ERROR IN PERSONA" KARENA TELAH KELIRU MENARIK PIHAK TERGUGAT (SEBAGAI PRIBADI/NATURALIJEK PERSON) DALAM PERKARAA QUO;



18 Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Posita angka 1, angka 2, dan angka 3 (hal. 2 dan 3) dimana Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat yang didasarkan atas adanya KERJASAMA dan KESEPAKATAN dibidang property perumahan Forest Cerme yang terletak di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur -QUOD NON-;

19 Bahwa, TIDAK BENAR Penggugat dalam hal ini secara pribadi (natuurlijk persoon) dengan Tergugat secara pribadi (natuurlijk persoon) telah telah

bekerjasama dan sepakat di bidang property, yakni mendirikan Perumahan Forest Cerme yang terletak di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik;

20 Bahwa apabila merujuk pada Akta No.40 tanggal 19 Oktober 2016, tentang Perjanjian Kejasama Pengembangan Lahan di Desa Ngabetan, Beting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik, Prop. Jawa Timur yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya a quo adalah antara 2 (dua) badan hukum yaitu PT. Indah Bangun Persada (rechstpersoon) dengan PT. Indah Forest Cerme (rechstpersoon) yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Kota Surabaya;

21 Bahwa secara yuridis pada saat Perjanjian Kerjasama berdasarkan Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Kota Surabaya a quo dibuat oleh para pihak, maka kedudukan Penggugat sendiri adalah merupakan DIREKTUR PT. IFC sebagaimana temaktub dalam Akta No. 11 pada tanggal 5 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Ariyani, SH, Notaris di Surabaya, dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-2468229.AH.01.01. Tahun 2014 tanggal 24 November 2015. Sedangkan kedudukan Tergugat adalah selaku DIREKTUR PT. IBP sebagaimana termaktub dalam Akta No. 3 tanggal 24 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Juanita Sari, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan



Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-07516.40.10.2014 tanggal 6 Mei 2014, yang Anggaran Dasarnya telah mengalami perubahan terakhir berdasarkan Akta No. 19 tanggal 16 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya;

22 Bahwa maka jelas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat selaku Direktur PT. IFC dan Tergugat selaku Direktur PT. IBP bukanlah bertindak untuk dan atas nama pribadi (naturalijk persoon), melainkan bertindak untuk

dan atas nama perseroan (recht persoon) sesuai ketentuan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Oleh karenanya secara yuridis Tergugat selaku Direktur PT. IBP tidak dapat digugat/dituntut oleh Penggugat untuk bertanggung jawab secara pribadi (naturalijk persoon);

23 Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung terkait gugatan salah alamat yang telah menjadi Yurisprudensi Tetap, antara lain:

- Pertimbangan Hukum dalam Putusan MA No. 047K/Pdt/1988 tanggal 20 Januari 1993 : "Seorang direktur Perseroan tidak dapat digugat secara perdata atas perjanjian yang dibuat untuk dan atas nama Perseroan;"
- Pertimbangan Hukum dalam Putusan MA No. 419K/Pdt/1988 : "Perseroan terbatas adalah badan hukum yang merupakan subjek hukum yang melakukan perbuatan berupa perjanjian tentang ganti rugi, sehingga gugatan seharusnya diajukan kepada perseroan terbatas dan bukan kepada direktornya";
- Pertimbangan Hukum dalam Putusan MA No. 367K/Sip/1972 : "maka akibat apapun dan perbuatan direktur yang bersangkutan adalah tanggung jawab sepenuhnya dan bank tersebut";
- Pertimbangan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri No. 15-Pdt.Sus-PHI/2016/PN.Pgl pada tanggal 28 September 2016: "Subjek Hukum ialah Manusia atau Orang dan Badan Hukum. Sebagai Badan



Hukum PT. BUKIT TIMAH memiliki personalitas hukum (legal personality) sebagai "Subjek Hukum" yang berdiri sendiri berdasarkan terpisah dan berbeda dan pemegang saham dan pengurus, sehingga padanya melekat tanggung jawab kontraktual atas penjanjian atau transaksi yang dibuat untuk dan atas nama PT";

▪ Pertimbangan Hukum dalam Putusan No. 1771K/Sip/1975, tanggal 19 April 1979 : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan ditujukan terhadap tergugat pribadi, sedangkan

gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya yang dilakukannya sebagai pejabat";

24 Bahwa dengan demikian maka jelas dalam Gugatan Penggugat a quo terdapat kekeliruan pihak (Error In Persona), dengan menarik/mendudukan pihak Tergugat selaku pribadi (naturalijk persoon) yang notabene tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat selaku pribadi (naturalijk persoon), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

EKSEPSI PENGGUGAT SECARA PRIBADI (NATURALIJK PERSOON) TIDAK MEMILIKI "LEGAL STANDING" UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO (DISKUALIFIKASI IN PERSON).

25 Bahwa merujuk pada Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, tentang Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Desa Ngabetan, Beting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik, Prop Jawa Timur yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Kota Surabaya, maka yang memiliki hubungan hukum dalam perkara ini adalah 2 (dua) badan hukum yakni : PT. IBP (rechtspersoon) dan PT IFC (rechtspersoon), bukan Penggugat secara pribadi (naturalijk persoon) dan Tergugat secara pribadi (naturalijkpersoon);

26 Bahwa PT. IBP didirikan berdasarkan Akta No. 3 Tanggal 24 April 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Juanita Sari Dewi, SH, Notaris di Surabaya, dan telah mendapatkan persetujuan dan Menteri Hukum dan Hak Asasi



Manusia berdasarkan Keputusan Nomor AHU-07516.40.10.2014 tanggal 6 Mei 2014, dan telah mengangkat Tergugat selaku Direktur. Sedangkan PT. IFC didirikan berdasarkan Akta No. 11 Tanggal 5 Oktober 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Aniyani, SH, Notaris di Surabaya dan telah mendapatkan persetujuan dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Nomor AHU-2468229.AH.01.01.Tahun 2014 tanggal 24 November 2015, dan telah mengangkat PENGGUGAT selaku Direktur;

27 Bahwa selanjutnya guna pengembangan proyek Perumahan Forest Cerme,

maka pada bulan November 2019, Tergugat selaku Direktur PT. IBP (reclilpersoon) meminta kepada Penggugat selaku Direktur PT. IFC (rechipersoon) untuk mencari lahan baru yang akan digunakan untuk proyek lanjutan Perumahan Forest Cerme;

28 Bahwa secara yuridis Penggugat secara pribadi (naturalijk persoon) bukanlah pihak yang terlibat dalam perjanjian kerjasama tersebut di atas. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: "Persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya.", hal ini berarti apabila terjadi sengketa maka yang dapat menjadi pihak adalah terbatas pada pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut;

29 Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka apabila timbul permasalahan/perkara, seharusnya yang berhak mengajukan Gugatan a quo adalah PT. IFC (rechtpersoon), namun BUKAN Penggugat dalam kapasitasnya sebagai pribadi (natuurlijk persoon), karena secara yuridis Penggugat secara pribadi tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) untuk mengajukan Gugatan a quo;

30 Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka Tergugat mengutip beberapa Putusan MARI yang telah berkekuatan hukum tetap (inckracht), yang pada dasarnya mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, antara lain:



- Pertimbangan Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 294/KSip/1971, tanggal 7 Juli 1971 dan Putusan MARI No. 2961K/pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998, : "Suatu gugatan diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan, apabila diajukan oleh orang lain/yang tidak berkapasitas maka gugatan mengandung cacat hukum dan dinyatakan error in persona";
- Pertimbangan Hukum dalam Putusan MARI No. 1357K/Sip/1984, tanggal 27 Feb 1986 : ".pengajuan suatu gugatan harus dilandasi

suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata posita dan petitum surat gugatan, tidak temyataada kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima";

- Pertimbangan Hukum dalam Putusan MARI No 1529/K/Pdt/2001, tanggal 29 September 2003 : "Seorang Penggugat yang mengajukan gugatan ke badan peradilan, maka dalam surat gugatan harus disebutkan dengan jelas status hukum dan penggugat. Apabila tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan kata lain, ia tidak memiliki "legitima Persona Standi Judicio";

31 Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, 2019, halaman 121, berpendapat bahwa "Pihak ketiga yang tidak ikut dalam Perjanjian, tidak dapat bertindak menuntut pembatalan atau mengajukan tuntutan wanprestasi. Gugatan yang diajukan orang itu mengandung cacat diskualifikasi karena yang bertindak sebagai Penggugat tidak punya hak untuk itu berdasarkan Pasal 1341 KUHP. "Mohon Majelis Hakim yang Mulia membandingkan perkara aquo dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1270 KI/Pdt/1991 yang menyatakan: "Suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata hanya mengikat pada mereka (ic. Para pihak dalam



perjanjian). Oleh karena itu, gugatan yang menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

32 Bahwa oleh karena secara formil Penggugat dalam perkara aquo tidak memiliki kapasitas hukum atau legal standing apapun untuk menggugat Tergugat terkait proses jual beli bidang-bidang tanah tersebut di atas dikarenakan Penggugat bukanlah pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

(Niet ontvankelijkverklaard);

DALAM KONVENSI:

1 Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah (Integral) dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini;

2 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, terkecuali yang telah diakui secara tegas oleh Tergugat;

3 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil (GugatanPenggugat pada Posita Gugatan angka 1, angka 2, angka 3 dan angka 4 (hal. 1,2 dan 3), mengingat :

- Hubungan hukum kerjasama mendirikan Perumahan Forest Cerme adalah antara PT. IBP (rechtpersoon) dengan PT. IFC (rechtpersoon), yang dituangkan dalam Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, tentang Perjanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik, Prop. Jatim yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya. Di dalam Premise Akta No.40 Tanggal 19 Oktober 2016 memuat keterangan sebagai berikut :



- Bahwa Pihak Pertama memiliki/menguasi bidang-bidang tanah seluas 66.688 m² dengan bukti kepemilikan Sertifikat HGB.....;
- Bahwa Pihak Kedua (ic. PT Indah Fores Cerme) adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan dan penjualan tanah dan bangunan berupa kawasan perumahan, komersial dan bentuk properti lainnya berikut dengan fasilitas-fasilitas penunjangnya. Untuk selanjut disebut Pengembang atau Developer;
- Bahwa Para Pihak sepakat untuk bekerjasama dalam mengembangkan Tanah yang dikerjasamakan tersebut menjadi suatu kawasan perumahan, komersial dan bentuk properti

lainnya berikut dengan fasilitas-fasilitas penunjangnya.-

- Berdasarkan No. 3 Tanggal 24 April 2004 tentang Pendirian PT. IBP yang dibuat oleh dihadapan Juanita Sari Dewi, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, telah menunjuk dan mengangkat Tergugat sebagai Direktur, sedangkan berdasarkan berdasarkan Akta No. 11 Tanggal 5 Oktober 2015 tentang Pendirian PT. IFC, yang dibuat dihadapan Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, telah menunjuk dan mengangkat PENGGUGAT sebagai Direktur. Dengan demikian, TIDAK BENAR dan TIDAK PERNAH ADA keijjasama antara Penggugat secara pribadi dengan Tergugat secara pribadi, sehingga dalil Penggugat a quo adalah tidak berdasar dan harus ditolak, jika pernah ada secara lisan -QUOD NON- maka hal itu sangat sulit dibuktikan secara formil dimana merujuk pada ketentuan 164 HIR kedudukan bukti surat adalah alat bukti yang utama dalam hukum pembuktian keperdataan, sedangkan perjanjian tanpa bukti surat adalah Verba Volant Scripta Manent;
- Terkait dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat pernah meminta Penggugat untuk mencarikan lahan guna pengembangan



proyek Perumahan Forest Cerme a quo adalah dilakukan dalam kapasitas Tergugat selaku Direktur PT. IBP kepada Penggugat selaku Direktur PT.IFC sebagaimana terinaktub dalam Akta No.40 Tanggal 19 Oktober 2016, berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 5 jo. Pasal 92 ayat (1) dan ayat (2) jo. Pas4 98 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Persroan Terbatas jo. Pasal 12 Akta No. 3 Tanggal 24 April 2004 tentang Pendirian PT. IBP, disebutkan bahwa: "Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam maupun di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengingat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik mengenai kepengurusan maupun kepemilikan";

- Tergugat dengan tegas membantah dan menolak dalil PENGGUGAT pada Posita Poin 3, yang menyatakan harga beli terhadap 11 bidang objek tanah adalah Rp. 600.000/m2. Oleh karenanya dalam hal ini Tergugat MOHON AKTA.

- Tergugat dengan tegas menolak dan membantah dalil Penggugat yang menyatakan Tegugat sepakat untuk memberikan fee jasa perantara kepada Penggugat secara PRIBADI sebesar Rp. 12.500/m2 Dalam hal ini Tergugat MOHON AKTA kepada Penggugat untuk membuktikannya di persidangan. Hal itu karena berdasarkan tanggal 27 Agustus 2019 telah diadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) PT. IFC, yang hasilnya kemudian dituangkan dalam Akta No. 2 tanggal 5 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Sidoarjo, Lidya Elizabeth S.H., M.Kn, memuat ketentuan dalam Pasal 3 Anggaran Dasar PT. IFC dengan KBLI Tahun 2017, yakni :

- Maksud dan Tujuan : berusaha dalam bidang Real Estate;
- Kegiatan Usaha : Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa, Kawasan Pariwisata, Kawasan Indusiri, Real Estate atas dasar balas jasa (fee) atas kontrak:



- Dengan demikian, fee jasa perantara yang disepakati atau dijanjikan Tergugat kepada Penggugat adalah dalam kaitannya dengan kegiatan usaha dan PT. IFC, yakni Real Estate atas dasar balas jasa (fee) atas kontrak, bukan ditujukan kepada Penggugat selaku pribadi. Oleh karena Penggugat dalam hal ini bertindak dalam kapasitas sebagai Direktur PT. IFC dan sebaliknya Tergugat bertindak selaku Direktur PT. IBP yang mewakili masing-masing perusahaannya;

4 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan angka 4, 5,6 dan 7 (hal. 3 dan 4), mengingat :

- Bahwa Pasal 92 ayat (2) UU PT menentukan bahwa : "Direksi berwenang menjalankan pengurusan sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) sesuai dengan kebijakan yang dipandang tepat, dalam batas yang ditentukan dalam undang-undang ini dan/atau anggaran dasar".

Dalam hal ini maksud dan fungsi pengurusan adalah kewajiban Direksi untuk mengurus dan menjalankan Perseroan yang meliputi pengurusan sehari-hari dalam Perseroan (Ic. Kegiatan Bisnis Perseroan). Lebih lanjut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Perseroan Terbatas, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketujuh, 2019, halaman 348, berpendapat yang dimaksud dengan kebijakan yang dipandang tepat menurut Penjelasan Pasal 92 ayat (2) UU PT adalah Kebijakan antara lain berdasarkan :

a. Keahlian (skill) pengurusan yang dilakukan Direksi harus dengan pemahaman dan keterampilan sesuai dengan ilmu pengetahuan dan pengalaman;

b. Peluang yang tersedia (available opportunity) tindakan pengurusan yang dilakukan Direksi harus sesuai dengan kesepakatan yang menguntungkan (favorable advantageous) sesuai dengan kondisi yang cocok (suitable condition) atau waktu yang tepat;



c. Kebijakan yang diambil berdasarkan kelaziman dalam dunia usaha (common business practice) kebijakan yang diambil terkait pengurusan hams sesuai dengan praktik kebiasaan yang terbaik dalam dunia usaha yang sejenis.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 92 ayat (2) UU PT dan pendapat di atas maka dapat disimpulkan bahwasanya Penggugat sebagai Direktur PT. Indah Fores Cerme yang bergerak di bidang usaha pengembangan real estate memiliki kewajiban untuk menjalankan dan melaksanakan pengurusan kegiatan bisnis perseroan, hal ini meliputi kewajiban untuk mencari dan melakukan pembebasan/pembelian tanah untuk kepentingan pengembangan proyek Real Estate PT. Indah Fores Cerme. Sehingga tidak benar

apabila Penggugat mendalilkan perbuatan-perbuatan yang diambil terkait pembelian beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur tersebut adalah berdasarkan dan kesepakatan pribadi antara Penggugat dan Tergugat. Demikian dalam hal ini segala tindakan Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat harus dimaknai dilakukan dalam hubungan hukum antara PT. Indah Bangun Persada (rechispersoon) dan PT Indah Fores Cerme (rechispersoon), BUKAN dalam tindakannya sebagai Pribadi (natuurlijke persoon);

5 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada posita Gugatan angka 8, 9, 10 dan 11 (hal. 4, 5 dan 6), mengingat :

- Bahwa PPJB sebagaimana didalilkan Penggugat terjadi antara Tergugat dan para pemilik-pemilik tanah namun hal tersebut tidak dapat diklaim sebagai prestasi atau keberhasilan Penggugat secara pribadi, karena Penggugat dalam hal ini bertindak sebagai Direktur dan mewakili PT. IFC, sehingga Penggugat tidak dapat mengidaim untuk memperoleh keuntungan pribadi dan perbuatan hukum yang tercantum dalam PPJB tersebut;



- Dalam perkara a quo Penggugat sejati tidak memiliki kedudukan hukum (legalstanding) apapun untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, mengingat dalam gugatan a quo Penggugat tidak pernah membuktikan alas hak Penggugat untuk menuntut kekurangan pembayaran. Lebih lanjut apabila benar terjadi kekurangan pembayaran, Penggugat juga tidak berhak untuk menagih kekurangan pembayaran tersebut apalagi mengajukan gugatan kepada Tergugat, karena sebagaimana Tergugat tegaskan tidak ada kesepakatan terkait pembelian tanah dalam bentuk apapun yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat. Lebih lanjut berdasarkan fakta hukum yang ath', kesepakatan pembelian tanah terjadi antara

Pemilik Tanah sebagai Penjual dan Tergugat selaku Pembeli, sehingga dalam hal ini tidak ada antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan hukum apapun yang mewajibkan Tergugat untuk membayar kepada Penggugat;

- Sehingga dalam hal ini sangatlah IRONIS, bagaimana mungkin Penggugat yang notabene bukanlah pemilik dan salah-satu dan 11 bidang objek tanah dan juga bukan merupakan wakil atau kuasa dan pihak pemilik (penjual), mendalilkan seakan-akan memiliki hak untuk menagih kepada Tergugat dengan alasan terdapat kurang bayar. Sekalipun ada kurang bayar, maka tentunya yang menagih BUKANLAH Penggugat, namun yang dapat menagih adalah pemilik atas 11 bidang objek tanah selaku penjualnya;

6 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan angka 12 (hal.7), mengingat memang benar pada tanggal 9 Juli 2020, Tergugat mengirimkan Surat No. 5.1/BW&PARTNERS/7/2020 perihal Somasi kepada Penggugat. Secara yuridis, Somasi tersebut adalah hak dan Tergugat untuk meminta adanya pertanggungjawaban Penggugat selaku Direktur PT. IFC atas pelaksanaan proyek kerjasama KSO. Sehingga sudah sewajarnya apabila Tergugat mengirimkan somasi kepada Penggugat



sebagai bentuk teguran, agar Penggugat bersikap kooperatif dan beritikad baik dalam memberikan pertanggungjawabannya;

7 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan angka 13 s/d 19 (hal.7 dan 8), mengingat :

- Karena dasar hukum yang diuraikan Penggugat dalam Gugatan a quo adalah tidak dapat dibenarkan dalam perkara ini, karena tidak pernah ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat secara PRIBADI;
- PT. Indah Fores Cerme dimana Penggugat dahulu menjabat sebagai Direktur merupakan anak perusahaan (subsidiary) dan PT. Indah Bangun Persada dimana Tergugat menjabat sebagai Direktur.

Secara yuridis kepemilikan saham PT. Indah Fores Cerme sebagian besar dimiliki oleh PT. Indah Bangun Persada (ic. pemegang saham mayoritas), sehingga hubungan hukum yang terjalin antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara aquo adalah terbatas dalam kapasitasnya menjalankan fungsi dan tugas jabatan dalam Perusahaan masing-masing. Untuk itu dalam perkara aquo, semua tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sejatinya dilakukan dalam kapasitasnya sebagai Direktur Perusahaan (ic. PT. Indah Fores Cerme) dan semua tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan dalam kapasitasnya sebagai perwakilan pemegang saham perusahaan (ic. PT. Indah Bangun Persada sebagai pemegang saham PT. Indah Fores Cerme) karenanya semua tindakan yang dilakukan oleh Tergugat adalah semata-mata untuk KEPENTINGAN PENGEMBANGAN PERUSAHAAN (ic. PT. Indah Fores Cerme);

- Bahwa sejatinya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam kapasitasnya sebagai direktur dan perwakilan pemegang saham PT. Indah Fores Cerme telah diakui kebenarannya oleh Penggugat dalam Posita angka 2, dimana Penggugat secara tegas mengakui sifat atau tujuan (the nature of action) dan perbuatan



hukum pembelian beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur tersebut adalah UNTUK PENGEMBANGAN USAHA atau dengan kata lain untuk KEPENTINGAN PERUSAHAAN (Ic. PT. INDAHFORES CERME);

- Bahwa sebagaimana telah Tergugat tegaskan di atas, sejatinya segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat terkait pembelian beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur merupakan kewajiban Penggugat

selaku Direktur PT. Indah Fores Cerme;

- Perlu ditegaskan kembali, antara Penggugat dan Tergugat tidak pernah ada terjadi kerjasama dalam bidang Perumahan Forest Cerme, sehingga ketentuan-ketentuan Pasal 1233, Pasal 1234, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1339, Pasal 1267 dan Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi TIDAK RELEVAN dan TIDAK DAPAT DIJADIKAN sebagai dasar hukum oleh Penggugat untuk menuntut/menggugat Wanprestasi terhadap Tergugat selaku pribadi. Karena jelas dan tegas dalam perkara a quo tidak ada hubungan hukum antara Penggugat selaku pribadi dengan Tergugat selaku pribadi;

- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terjadi, bukti nyata terkait pembelian objek bidang tanah yang didalilkan dalam gugatan a quo adalah berupa Akta Aotentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris, dimana kesepakatan dalam perjanjian tersebut yang terjadi adalah antara Tergugat sebagai Pembeli dan Pemilik Tanah sebagai Penjual, tanpa adanya Pihak Penggugat sebagai Penjual maupun sebagai pihak apapun dalam Perjanjian tersebut, sehingga dalam hal ini telah cukup untuk



membuktikan bahwasanya tidak adanya kesepakatan apapun yang terjadi antara Penggugat maupun Tergugat;

- Bahwa perlu Tergugat jelaskan Akta Notaris adalah Akta Auntenik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata. A. Kohar dalam bukunya berjudul Notaris Dalam Praktek Hukum, 1983, Penerbit Alumni, halaman 31, berpendapat bahwa akta otentik mempunyai ciri khas, sebagai berikut :

- 1 Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dan di hadapan yang berwenang untuk itu;
- 2 Ada kepastian tanggalnya;
- 3 Ada kepastian siapa saja yang menandatangani dan identitas;
- 4 Notaris telah menasehatkan sebelum akta dibuat, tentang legalitas isi akta;
- 5 Jika ada penyangkalan maka dia harus membuktikan;
- 6 Akta Notaris harus dirahasiakan oleh Notaris.

Dengan demikian maka keberadaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimaksud Penggugat dalam perkara a quo sejatinya mempertegas fakta hukum bahwa TIDAK ADA kesepakatan apapun yang terjadi antara Tergugat dan Penggugat secara pribadi, mengingat kesepakatan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didalilkan Penggugat terjadi antara Tergugat sebagai Pembeli dan Pemilik Tanah sebagai Penjual. Dengan demikian telah cukup bukti bahwasanya tidak adanya kesepakatan dalam bentuk apapun antara Pengugat dan Tergugat terkait pembelian tanah yang terletak di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, untuk itu karena tidak ada Perjanjian yang lahir antara



Penggugat dan Tergugat maka tidak ada hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi;

- Bahwa sejatinya gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat tidak berdasarkan akan kenyataan fakta-fakta yang terjadi, dikarenakan alasan diajukannya gugatan wanprestasi adalah adanya kewajiban yang telah diperjanjikan dalam perikatan namun tidak dilaksanakan. Sebagaimana Tergugat dalilkan sebelumnya dalam perkara aquo TIDAK ADA kesepakatan/persetujuan apapun yang terjadi di antara Penggugat dan Tergugat. Adapun kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat hanyalah sebatas kewajiban pelaksanaantugas dan tanggungjawab para pihak dalam kapasitasnya sebagai perwakilan Perusahaan masing-masing (Ic. Penggugat sebagai Direktur PT.

Indah Fores Cerme dan Tergugat sebagai Direkutr PT. Indah Bangun Persada yang merupakan pemegang saham PT. Indah Fores Cerme), dalam rangka pengembangan usaha PT. Indah Fores Cerme;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan angka 20 s/d 28 (hal.8, 9, dan 10), oleh karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan aquo tidak memiliki dasar hukum dan mengada-ada, maka oleh karenanya dalil-dalil Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan angka 20 s/d 28 (hal.8, 9 dan 10) tersebut harus DITOLAK untuk seluruhnya, mengingat :

- Tuntutan kerugian materiil dan immateriil yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat selaku pribadi dan tidak memiliki hubungan hukum adalah SANGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR HUKUM karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPdata, sehingga patut untuk ditolak;

- Tuntutan bunga sebesar 2% setiap bulan kepada Tergugat selaku pribadi dan tidak memiliki hubungan hukum adalah SANGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR HUKUM, karena bertentangan



dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara, sehingga patut untuk ditolak;

- Tuntutan diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat secara pribadi dan tidak memiliki hubungan hukum adalah SANGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK BERDASAR HUKUM, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara Jo. Pasal 227 HIR, sehingga patut untuk ditolak;
- Tuntutan agar dilaksanakan putusan serta merta (uilverbaard bij voorraad) adalah juga tidak berdasar karena bertentangan dengan SEMA No.3/1978 tanggal 1 April 1978 dan ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR/pasal 191 ayat (1) Rbg, sehingga patut pula untuk ditolak;

9. Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil Gugatan Peggugat tidak benar, tidak

terbukti dan tidak memiliki dasar hukum tentang adanya tuduhan perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat, maka mohon kiranya agar Majelis Hakim Yang Mulia MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;

DALAM REKONVENSI :

- 1 Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisah (Integral) dengan dalil-dalil dalam Rekonvensi ini;
- 2 Bahwa Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi sejatinya telah sadar dan mengetahui bahwa hubungan hukum kerjasama untuk pengembangan Perumahan Forest Cerme tersebut adalah antara PT. IBP (Rechst Persoon) dengan PT. IFC (Rechst Persoon), sebagaimana tertuang dalam Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, tentang Peijanjian Kerjasama Pengembangan Lahan di Desa Ngabetan, Beting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik, Prop. Jatim yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya;
- 3 Bahwa Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi sejatinya telah sadar dan mengetahui bahwa berdasarkan No. 3 Tanggal 24 April 2004 tentang Pendirian PT. IBP yang dibuat oleh dihadapan Juanita Sari Dewi, Sarana



Hukum, Notaris di Surabaya, kedudukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai Direktur PT. IBP. Sedangkan berdasarkan berdasarkan Akta No. 11 Tanggal 5 Oktober 2015 tentang Pendirian PT. IFC, yang dibuat dihadapan Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, kedudukan Tergugat adalah sebagai Direktur PT. IFC. Jadi hubungan hukum yang terjadi adalah antara 2 (dua) badan hukum yaitu PT. LBP dengan PT. IFC, BUKAN Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara pribadi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi secara pribadi, sebagaimana diuraikan di bawah ini :Susunan Direksi dan Komisaris PT. Indah Fores Cemie adalah:

- Direktur : Wimphy Sinantan;
- Komisaris :Winnie Lestari;

Susunan Direksi dan Komisaris PT. Indah Bangun Persada adalah :

- Direktur Utama : Dwi Lestari;
- Direktur : Hadi Wijaya;
- Komisaris Utama : Agianto;
- Komisaris : Silvia Lestari;
- Komisaris : Darim;

4 Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) di Pengadilan Negeri Surabaya dibawah Register Nomor 690/Pdt.G/2020/PN.Sby tertanggal 22 Juli 2020;

5 Bahwa padahal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejatinya telah sadar dan mengetahui bahwa hubungan hukum kerjasama untuk pengembangan Perumahan Forest Cerme tersebut adalah antara PT. IBP (rechstpersoon) dengan PT. IFC (rechstpersoon), sebagaimana tertuang dalam Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, tentang Perjanjian Keijasama Pengembangan Lahan di Desa Ngabetan, Betiting, Cenne Lor dan Cerme



Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik, Prop. Jatim yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surabaya;

6 Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensiselaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) di Pengadilan Negeri Surabaya dibawah Register Nomor 690/Pdt.G/2020/PN.Sby tertanggal 22 Juli 2020 adalah jelas telah DISADARI dan DIKETAHUI hanya mengada-ada dan tidak berdasar hukum, karena sejatinya memang TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) dalam kerjasama untuk pengembangan

Perumahan Forest Cerme tersebut;

7 Bahwa selain itu telah diketahui bahwasanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) BUKANLAH PEMILIK 11 (sebelas) obyek tanah, sehingga jelas TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) atas klaim kurang bayar pada proses jual-beli 11 obyek tanah tersebut. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) juga jelas TIDAK MEMILIKI HAK untuk menuntut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) atas klaim jasa perantara sebesar Rp. 12.500,-/M2 atas jual-beli 11 obyek tanah tersebut. Dengan demikian maka sejatinya Gugatan a quo cenderung DIPAKSAKAN diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) ke Pengadilan Negeri Surabaya.

8 Bahwa dengan demikian maka Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI



(Naturalijk Persoon) di Pengadilan Negeri Surabaya dibawah Register Nomor 690/Pdt.G/2020/PN.Sby tertanggal 22 Juli 2020 yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum adalah dengan tujuan menyerang/merusak nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi .o.r Alterum Non Laedere, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian baik materil maupun immateril. Apalagi dalam hal ini pekerjaan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah seorang pebisnis sehingga menjaga nama baik adalah adalah hal yang paling diutamakan untuk menjaga kepercayaan di kalangan kolega dan mitra bisnisnya;

9 Bahwa setelah tahun 1919 ajaran mengenai Perbuatan Melawan Hukum seperti tercantum dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut DIPERLUAS, jadi bukan saja yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga

bertentangan dengan kaedah-kaedah norma sosial dan norma-norma yang lain, sehingga asas yang tercantum dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menegaskan bahwa tiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum (melawan hukum), yang merugikan orang lain, mewajibkan pihak yang merugikan (yang melakukan) mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan itu. Dalam hal ini incasu Perbuatan Melawan Hukum disebutkan dalam pasal 1365 KUH Perdata telah diperluas pengertiannya menjadi membuat sesuatu dan tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu), yang : Melanggar hak orang lain; Bertentangan dengan kewajiban hukum dan yang melakukan perbuatan itu; atau Bertentangan dengan kesusilaan, maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain;

10 Bahwa secara yuridis unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata dapat dibagi sebagai berikut :

- Perbuatan itu melanggar hukum;
- Perbuatan itu menimbulkan kerugian (materil dan immateril);
- Perbuatan itu harus dilakukan oleh dengan kesalahan;



- Adanya hubungan kausalitas antara Perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.

11 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejati telah memenuhi seluruh unsur-unsur yang disebutkan pada poin 10, hal ini dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejatinya telah mengetahui tidak ada hubungan hukum apapun yang lahir antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon), namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap memaksakan kehendaknya untuk menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon). Hal ini adalah jelas telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) untuk

tidak digugat, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi BUKAN pihak yang terikat perjanjian kerjasama secara PRIBADI sebagaimana tertuang dalam Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, sehingga gugatan a quo yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bertentangan dengan asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain;

12 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menimbulkan kerugian baik Kerugian Materil dan Immateril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan rincian sebagai berikut:

A. Kerugian Materil:

- Akibat adanya Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturalijk Persoon) di Pengadilan Negeri Surabaya dibawah Register Nomor 690/Pdt.G/2020/PN.Sby tertanggal 22 Juli 2020 tersebut telah berakibat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus mengeluarkan sejumlah



biaya-biaya, yaitu Biaya Honorarium Pengacara sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah);

B.Kerugian Immateril:

- Akibat adanya Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturaliijk Persoon) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku PRIBADI (Naturaliijk Persoon) di Pengadilan Negeri Surabaya dibawah Register Nomor 690/Pdt.G/20201PN.Sby tertanggal 22 Juli 2020 tersebut telah berakibat kerugian Immateril-*quid pro quo*-apabila menuntut sebesar Rp. 30.000.000.000,-(Tiga Puuh Milyar Rupiah),oleh karena :

i. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak nyaman/

tidak tenang dan membebani pikiran dan energi terkuras, sehingga mengganggu aktivitas bisnis;

ii. Menurunnya tingkat kepercayaan para handai taulan, relasi, dan kolega bisnis karena menyangka/beranggapan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi sebagai pebisnis sudah tidak dapat dipercaya lagi;

iii. Mengakibatkan turunnya peluang/ potensi keuntungan yang seharusnya dapat diraih oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena adanya perkara mi fisik dan psikologis Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terganggu hingga tidak dapat maksimal dalam berbisnis seperti sediakala

13Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi a quo terpenuhi, maka adalah wajar bila harta benda milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi berupa sebidang bangunan Rumah yang terletak Pondok Wiyung Indah Selatan V Blok SX-15, RT.001/RW.009, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, untuk dapat diletakkan dalam Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) oleh Pengadilan Negeri Surabaya;



14 Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta melindungi hak dan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,-(Sepuluh Juta Rupiah) per-hari, apabila kelak Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi lalai dan terlambat melaksanakan isi putusan mi;

15 Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi a quo cukup beralasan hukum dan dengan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding

maupun Kasasi (Uit Voerbaar By Vooraad).

Berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum yang dikemukakan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onivankeljk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- 1 Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian Materil Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) dan Immateril Rp. 30.000.000.000,-(Tiga Puluh Milyar Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus;

4 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa sebidang bangunan Rumah yang terletak P. Wiyung Indah Selatan V Blok SX-15, RT.001/RW.009, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;

5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,-(Sepuluh Juta Rupiah) setiap hari apabila kelak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai

melaksanakan isi putusan semenjak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

6 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uilvoerbaar by voraad) sekalipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan seadil adilnya menurut hukum dan keadilan (cx aequo et bono).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan pada tanggal 18 Februari 2021 Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat :

DALAM POKOK PERKARA :



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on van kelijkeverklaard);

DALAM REKONVENSİ :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi atau Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 455.000,-(empat ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby diucapkan pada tanggal 18 Februari 2021 diberitahukan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Surabaya pada hari dan tanggal itu juga, Kuasa Pembanding semula Penggugat

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2020 telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby., tanggal 2 Maret 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 3 Maret 2021;

Bahwa, Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 3 Maret 2021, oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Bojonegoro tanggal 22 Maret 2021;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 18 Februari 2021, putusan mana telah diberitahukan secara e-ligitasi kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Kuasa Terbanding semula Tergugat, selanjutnya Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Maret 2021 mengajukan permohonan banding secara elektronik melalui aplikasi E-Court, sebagaimana tertuang dalam Akta Permohonan Banding secara elektronik (E-Court) Nomor 47/Akta.Pdt.Banding/2021/PN Sby jo Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 2 Maret 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga permohonan banding tersebut telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut cara yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya tidak

sependapat dan menolak putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut, demikian juga Kuasa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dan menolak memori banding dari Pembanding semula Penggugat, yang untuk selengkapnyanya memori banding dan kontra memori banding tersebut dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mencermati berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 18 Februari 2021, memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak berperkara dan surat-surat lain yang bersangkutan, berpendapat sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



1 Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) karena Penggugat tidak menarik pihak para pemilik tanah asal, Notaris/PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., PT Bangun Indah Persada, dan PT Indah Fores Cerme sebagai pihak dalam gugatan:

- Bahwa dalam gugatan penggugat tidak menarik dan mengikut sertakan para pemilik tanah asal sebagaimana tercantum dalam Akta-akta PPJB, Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT yang membuat akta perjanjian tersebut, serta PT Indah Bangun Persada (PT. IBP) sebagai pihak, maka dengan demikian menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

2 Gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) karena telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat angka 24 (hal 9) dan Petitum

Gugatan Penggugat angka 6 dan 7 (hal 10) Penggugat telah meminta ganti kerugian secara materiil dan immateriil yang merupakan komponen argumentasi hukum yang berlaku dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, padahal disisi lain jelas maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah terkait Gugatan Wanprestasi sebagaimana diuraikan antara lain dalam posita Gugatan Penggugat angka 21,22,23 dan 28 (Hal. 8,9 dan Petitum Gugatan Penggugat angka 5 (Hal. 10);

- Bahwa oleh karena Penggugat terbukti telah menggabungkan Gugatan Wanprestasi dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum maka hal itu menjadikan Gugatan Penggugatn tidak jelas (Obscuur Libel) sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya Gugatan Penggugat aquo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

3 Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel) karena tidak menjelaskan tentang dasar perjanjian antara Penggugat (sebagai pribadi) dengan Tergugat (sebagai pribadi);



- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat tidak jelas menguraikan atas perjanjian apa yang menjadikan adanya hubungan hukum antara Penggugat (ic sebagai pribadi/naturalijk persoon) dan Tergugat (ic sebagai pribadi/naturalijk persoon) dalam kerjasama dibidang property perumahan Forest Cerme yang terletak di Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur a quo. Karena berdasarkan fakta hukum yang ada, tidak pernah ada perjanjian mengenai hubungan hukum antara Penggugat (ic sebagai pribadi/naturalijk persoon) dan Tergugat (ic sebagai pribadi/naturalijk persoon) dalam kerjasama dibidang property perumahan Forest Cerme tersebut, maka menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libel), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

4 Gugatan Penggugat "error in persona" karena telah keliru menarik pihak Tergugat (sebagai pribadi/naturalijk persoon) dalam perkara a quo;

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat a quo terdapat kekeliruan pihak (error in persona), dengan menarik/mendudukan pihak Tergugat selaku pribadi (naturalijk persoon) yang notabene tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat selaku pribadi (naturalijk persoon), sehingga dalam hal ini sudah sepatutnya Gugatan Penggugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

5 Penggugat secara pribadi (naturalijk persoon) tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo (diskualifikasi in person);

- Bahwa secara formil Penggugat dalam perkara a quo tidak memiliki kapasitas hukum atau legal standing apapun untuk menggugat Tergugat terkait proses jual beli bidang-bidang tanah tersebut di atas dikarenakan Penggugat bukanlah pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat yang mengandung cacat formil gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Nietontvanelijke verklaard);



Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat mengajukan tanggapannya yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat;

- Bahwa Eksepsi Tergugat terlalu mengada-ada dengan mengaburkan letak 11 obyek bidang tanah, dikarenakan 11 obyek sesuai gugatan adalah terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik dan bukan di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik;
- Bahwa kerjasama antara PT. Indah Fores Cerme (selanjutnya disebut PT. IFC) dan PT. Indah Bangun Persada (selanjutnya disebut PT. IBP) sebagaimana tertuang dalam Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016, tidak ada kaitannya dengan pokok perkara gugatan aquo. karena obyek kerjasama PT. IFC dengan PT. IBP berlainan obyek tanahnya yaitu obyek tanah yang terletak di Desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kec. Cerme, Kab. Gresik. Sedangkan gugatan aquo kesepakatan untuk mencarikan 11 obyek lahan terletak di Desa Wedani,

Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik;

- Bahwa telah terjadi kesepakatan hal ini dibuktikan dengan uang transferan dari rekening pribadi saudara kandung Tergugat yang ditujukan kepada rekening pribadi Penggugat pada tanggal 09 Desember 2019 dengan keterangan dp dana pak Hadi Wijaya tanah Billy sebesar RP. 250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah). Hal ini sesuai dengan kesepakatan harga pembelian Rp. Rp. 600.000,-/M2 (enam ratus ribu rupiah per meter persegi) dan fee jasa perantara sebesar Rp.12.500,-/M2 (dua belas ribu lima ratus rupiah per meter persegi). jadi tidak ada kaitannya dengan PT. IFC maupun PT.IBP;
- Bahwa kesepakatan terjadi hanya antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa dengan dituntutnya kerugian materiil dan kerugian immaterial dalam petitum gugatan Penggugat, bukanlah berarti Penggugat telah mencampur adukkan antara Wanprestasi dengan



Perbuatan Melawan Hukum. Oleh karena kerugian materiil dan kerugian immateriil yang dituntut oleh penggugat adalah akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat. Sehingga hal tersebut tidak bisa dinyatakan sebagai dalil dari Perbuatan Melawan Hukum oleh karena kerugian yang dituntut akibat wanprestasi dari Tergugat;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan tanggapan Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang pertama, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa karena yang digugat dalam perkara ini oleh Pembanding semula Penggugat adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat dalam perjanjian pengadaan tanah untuk kepentingan Terbanding semula Tergugat antara Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang diberi kuasa/perantara untuk mencari tanah dengan Terbanding semula Tergugat sebagai pihak yang membutuhkan tanah, dimana setelah Pembanding semula Penggugat berhasil

membeli/membebasakan tanah dari para petani/pemilik tanah dan membayar harganya, namun pihak Terbanding semula Tergugat masih ada kekurangan membayar harga tanah tersebut kepada Pembanding semula Penggugat, maka tidak relevant menurut hukum untuk menarik pihak-pihak lain seperti Notaris/PPAT Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn, PT Indah Bangun Persada dan PT Indah Fores Cerme dan para pemilik tanah asal sebagai pihak dalam perkara ini, karena ini murni perjanjian antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat sedangkan dengan para petani/pemilik asal tanah telah selesai dengan dibayarnya harga tanah, sehingga tidak perlu melibatkan pihak-pihak lain lagi dalam perkara ini. Dengan demikian maka eksepsi ini, ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi yang kedua, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa setelah mencermati secara seksama posita gugatan Pembanding semula Penggugat tidak ada penggabungan antara gugatan perbuatan wanprestasi dengan perbuatan



melawan hukum. Dalam petitum angka 6 (enam) Pembanding semula Penggugat menuntut kerugian materiil sebesar Rp3.029.800.000,00 (tiga milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) adalah berupa kerugian sebagai akibat wanprestasi yaitu kekurangan membayar harga tanah, dan fee perantara sedangkan mengenai tuntutan kerugian immateriil (petitum angka 7) sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima milyar rupiah), itu akan dipertimbangkan dalam pokok perkara apakah tuntutan seperti itu beralasan hukum atau tidak.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi ini, ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi angka 3,4,5 menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi materi eksepsi tersebut sudah masuk pokok perkara yang memerlukan pembuktian untuk menilai benar tidaknya eksepsi tersebut, maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus dalam pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud daripada gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban yang terdiri dari eksepsi, jawaban pokok perkara dan gugat rekonsensi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Terbanding semula Tergugat telah dengan tegaas membantah dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa hubungan hukum kerjasama mendirikan Perumahan Forest cerme adalah antara PT Indah Fores Cerme yang diwakili oleh Direktornya yaitu Wimphy Sinantan (Penggugat) dengan PT Indah Bangun Persada yang diwakili oleh Direktornya yaitu Hadi Wijaya (Tergugat) untuk pengembangan lahan di desa Ngabetan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, Jawa Timur sesuai Akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya; bukan selaku pribadi Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan dengan tegas dibantah oleh Terbanding semula Tergugat, maka Pembanding semula Penggugat wajib



membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, demikian juga Terbanding semula Tergugat wajib membuktikan kebenaran dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti surat yang bertanda P-1 sampai dengan P-22 dan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu Hadi Sanjaya dan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn (Notaris/PPAT); Demikian juga Terbanding semula Tergugat dalam membuktikan kebenaran dalil-dalil jawabannya telah mengajukan alat-alat bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-16, 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah yaitu Khusnul Amin dan M. Yusuf serta seorang ahli dibawah sumpah yaitu Dr. Ghansam Anand, S.H., M.Kn.;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan dan jawaban, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah benar ada perjanjian antara Pembanding semula Penggugat sebagai pribadi selaku perantara dengan Terbanding semula Tergugat sebagai pribadi selaku pihak

yang membutuhkan tanah, untuk pembebasan/pembelian lahan sebanyak 11 (sebelas) bidang tanah seluas 27.416 m², terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik, seharga Rp600.000,00 perm² (enam ratus ribu rupiah permeter persegi) sehingga harga keseluruhan adalah sebesar Rp16.449.600.000,00 (enam belas milyar empat ratus empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dan fee jasa perantara sebesar Rp12.500,00 perm² (dua belas ribu lima ratus rupiah permeter persegi) sehingga jumlah keseluruhan fee adalah sebesar Rp342.700.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah); ataukah tidak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perikatan/perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, keadaan atau peristiwa. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) menganut asas konsensualitas dalam perjanjian yaitu "sepakat" yang dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang artinya begitu tercapai kata sepakat, maka saat itu juga



telah lahir perjanjian dan sudah mempunyai akibat hukum, dan asas kebebasan berkontrak (*beginzel der contracts vrijheid*) sebagaimana disimpulkan dari ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Perjanjian tidak disyaratkan harus bentuk tertentu, tetapi bisa dilakukan secara lisan, tertulis maupun secara diam-diam, kecuali jika undang-undang mensyaratkan bahwa suatu perjanjian tertentu harus dilakukan secara notariil dengan ancaman kebatalan. Sengketa perjanjian dalam perkara ini tidaklah termasuk perjanjian yang disyaratkan dalam bentuk notariil dengan ancaman kebatalan jika tidak terpenuhi persyaratan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2, P-3 yang berupa kwitansi tanda jadi tanggal 9 Desember 2019 menjelaskan atas pembelian 11 (sebelas) bidang tanah seluas 27.416 m² dengan harga Rp600.000,00 perm² (enam ratus ribu rupiah permeter persegi), terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, dengan tanda jadi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta

rupiah) yang dibayarkan dengan disaksikan oleh Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. Notaris dan Kepala Desa Wedani yaitu Hadi Sanjaya. Sebagai tindak lanjut dari kesepakatan tersebut, maka pada tanggal 9 Desember 2019, Terbanding semula Tergugat melalui saudara kandungnya yang bernama Dwi Lestari mentransfer uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank BCA Nomor 2581511118 atas nama Wimphy Sinantan (Penggugat) (bukti P-1) dengan keterangan "Titipan dana Hadi DP Tanah Billy". Selanjutnya dalam bukti P-5 yang berupa surat pernyataan jual beli dijelaskan bahwa telah terjadi pernyataan jual beli tanah antara para pemilik tanah (Penjual) dengan Billy Santoso (pembeli tanah pertama) atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut dengan harga Rp600.000,00 perm² (enam ratus ribu rupiah permeter persegi) tanggal 22 Januari 2020 dengan disaksikan oleh Kepala Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik bernama Hadi Sanjaya;



Menimbang, bahwa dalam bukti P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 yang semuanya berupa Perjanjian Perikatan Jual Beli tanah (lunas) dan surat kuasa, dijelaskan bahwa telah terjadi perjanjian perikatan jual beli tanah disertai surat kuasa antara para pemilik tanah dengan Terbanding semula Tergugat atas 11 (sebelas) bidang tanah tersebut dihadapan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Gresik;

Menimbang, bahwa saksi Pembanding semula Penggugat yang bernama Hadi Sanjaya (Kepala Desa Wedani) dan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. (Notaris/PPAT di Gresik) yang mengetahui langsung peristiwanya pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat membeli 11 (sebelas) bidang tanah seluas 27.214 m² yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, dengan harga Rp600.000,00 perm² (enam ratus ribu rupiah permeter persegi). Saksi-saksi Terbanding semula Tergugat yang bernama Khusnul Amin (salah satu anggota tim yang dibentuk Penggugat dalam mencari 11 (sebelas) bidang tanah tersebut) dan saksi M. Yusuf (saksi adalah penerima kuasa dari Billy Santoso/pemilik tanah) pada pokoknya menerangkan bahwa kesepakatan

harga tanah dari 11 (sebelas) bidang tanah tersebut permeter persegi adalah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) kesepakatan harga ini disampaikan oleh Penggugat kepada Tergugat di kantor Tergugat di Jalan Ngagel Surabaya, dimana Tergugat dengan disaksikan oleh Dwi Lestari (Saudara kandung Tergugat), menyetujuinya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat Pembanding semula Penggugat dan keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak berperkara yang mengetahui dan menyaksikan langsung hal yang ia terangkan, ternyata berkaitan dan bersesuaian satu sama lain sehingga diperoleh fakta-fakta hukum sebagaimana akan dipertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta yang didapat dari bukti-bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16 dan P-17 tersebut serta keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak berperkara dan pendapat ahli, dapat disimpulkan bahwa telah terjadi perjanjian untuk pengadaan/pembelian tanah antara Pembanding semula Penggugat selaku perantara yang berkewajiban untuk mencari/membeli tanah untuk



Terbanding semula Tergugat selaku pihak yang membutuhkan tanah, dan perjanjian tersebut adalah masing-masing sebagai pribadi, bukan masing-masing mewakili perseroan, karena dari bukti-bukti tersebut tidak menyebutkan dalam kapasitas mewakili perseroan, yaitu atas tanah yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik sebanyak 11 (sebelas) bidang tanah seluas 27.416 m² (dua puluh tujuh ribu empat ratus enam belas meter persegi) dengan harga Rp600.000,00 perm²(enam ratus ribu rupiah permeter persegi) sehingga harga keseluruhan adalah sebesar Rp16.449.600.000,00 (enam belas milyar empat ratus empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-18 yang berupa tanda terima pembayaran pelunasan harga tanah tanggal 8 Juni 2020 yang disaksikan oleh Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn., Notaris dan Hadi Sanjaya selaku Kepala Desa Wedani serta Imam Sanjaya, bukti P-19 berupa tanda terima pengurusan berkas yang diserahkan oleh Pemanding semula Penggugat kepada Raditya

Eko Hartanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT di Gresik, serta bukti P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Pemanding semula Penggugat yang bernama Hadi Sanjaya (Kepala desa Wedani) dan Raditya Eko Hartanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT yang mengetahui langsung peristiwa tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pemanding semula Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan tuntas yaitu membeli kesebelas bidang tanah tersebut serta telah membayar lunas harganya kepada para pemilik tanah, selanjutnya mengurus berkasnya sehingga dapat dilaksanakan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara para pemilik tanah dengan Terbanding semula Tergugat tanggal 14 April 2020 di hadapan Notaris/PPAT di Gresik, Raditya Eko Hartono, S.H., M.Kn. (bukti P-7 sampai dengan P-17);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari pihak terbanding semula tergugat yang relevan untuk dipertimbangkan karena terkait dengan dalil bantahannya adalah bukti T-13 (sama dengan bukti T-21) yaitu Akta Perjanjian Kerjasama nomor 40 tanggal 19 Oktober 2016 tentang Pengembangan Lahan di Desa Ngabitan, Betiting, Cerme Lor dan Cerme Kidul, Kecamatan Cerme,



Kabupaten Gresik, ternyata obyek tanah yang disebutkan dalam akta tersebut jumlah bidang, luas dan letaknya berbeda dengan tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik, sebanyak 11 (sebelas) bidang seluas 27.416 m², sedangkan tanah yang dimaksud dalam akta No. 40 tanggal 19 Oktober 2016 tersebut sebanyak 8 (delapan) bidang tanah seluas 66.688 m² (enam puluh enam ribu enam ratus delapan puluh delapan meter persegi) lagi pula tanah – tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama PT. Indah Bangun Persada, sedangkan terhadap tanah – tanah yang menjadi obyek dalam perkara ini, proses administrasi kepemilikannya baru sampai pada tahap perjanjian pengikatan jual beli antara pemilik tanah dengan Terbanding semula Tergugat, oleh karenanya bukti T-13 ini, dikesampingkan. Terhadap bukti – bukti surat Terbanding semula Tergugat yang lainnya karena hanya berupa dokumen perseroan dan ijin usaha, tidak ada kaitannya dengan sengketa ini, khususnya untuk pembuktian dalil bantahan Terbanding semula Tergugat, maka dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan posita angka 7 (tujuh) bahwa 25 (dua puluh lima) lembar cek milik tergugat yang diberikan kepada penggugat nilainya sebesar Rp. 13.762.500.000,00 (tiga belas milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), hal ini bersesuaian dengan surat somasi pertama tanggal 09 Juli 2020 (Bukti P-20) yang dikirim oleh Terbanding semula Tergugat melalui kuasanya kepada Pembanding semula Penggugat, yang isinya pada pokoknya meminta pertanggungjawaban Pembanding semula Penggugat atas penggunaan 25 (dua puluh lima) lembar cek senilai Rp. 13.762.500.000,00 (tiga belas milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dititipkan klien Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat. Hal ini justru membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat baru membayar harga tanah tersebut sebesar Rp13.762.500.000,00 (tiga belas milyar tujuh ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dari harga keseluruhan sebesar Rp16.449.600.000,00 (enam belas milyar empat ratus empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah), sehingga Terbanding semula Tergugat masih kurang membayar sebesar Rp16.449.600.000,00 – Rp13.762.500.000,00 =



Rp2.687.100.000,00 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) yang menjadi kewajiban Terbanding semula Tergugat unjutuk melunasinya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud wanprestasi adalah pihak-pihak dalam perjanjian yang wajib melakukan suatu prestasi/kewajiban akan tetapi sama sekali tidak melakukan prestasi atau melakukan prestasi tetapi kurang/tidak sempurna atau melakukan prestasi tetapi terlambat. Dalam perkara ini telah terbukti bahwa Terbanding semula Tergugat tidak cukup/kurang melakukan prestasi/kewajibannya kepada Pemanding semula Penggugat untuk membayar harga 11 (sebelas) bidang tersebut yaitu sebesar Rp2.687.100.000,00 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) dan Pemanding semula Penggugat telah menagihnya melalui gugatan ini, maka Terbanding semula Tergugat terbukti ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka petitum gugatan angka 2 (dua), 5 (lima) beralasan hukum untuk dikabulkan, sedangkan petitum angka 4 (empat) dikabulkan sebagian sepanjang terhadap pelunasan harga tanah sedangkan fee perantara ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 3 (tiga) yang menuntut fee perantara, karena tidak didukung oleh bukti-bukti, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 1243 KUHPerdara, bahwa kerugian yang dapat dituntut dalam wanprestasi adalah biaya, kerugian dan bunga/keuntungan yang diharapkan. Tuntutan ganti kerugian immateriil tidak termasuk kerugian yang dimaksud dalam pasal 1243 KUHPerdara, sehingga petitum gugatan angka 7 (tujuh) tentang tuntutan ganti kerugian immateriil ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) tentang tuntutan agar Terbanding semula Tergugat membayar kepada Pemanding semula Penggugat berupa ganti kerugian materiil sebesar Rp3.029.800.000,00 (tiga milyar dua puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah), sesuai dengan pertimbangan di atas, maka dikabulkan sebagian yaitu sebatas pada



kekurangan bayar atas harga tanah tersebut yaitu sebesar Rp2.687.100.000,00 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah), sedangkan untuk fee sebagai jasa Pembanding semula Penggugat ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang menuntut agar putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi, ditolak karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 180 HIR (pasal 191 Rbg);

Menimbang, bahwa karena Terbanding semula Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara, baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Pengadilan Tingkat Banding, yang dalam Pengadilan Tingkat Banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa dalam rekonvensi ini, Terbanding semula Tergugat berkedudukan sebagai Penggugat Rekonvensi sedangkan Pembanding semula Penggugat berkedudukan sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dari gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas yang pada pokoknya Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena gugatannya mengada-ada sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa disamping karna gugatan pokok dalam konvensi dikabulkan sebagian, juga karena alasan dalam gugatan rekonvensi tidak dapat dibenarkan menurut hukum sebab mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan, baik secara perdata maupun pidana adalah mekanisme yang diberi oleh hukum/undang-undang bagi setiap orang yang merasa haknya dilanggar oleh pihak lain, agar tidak melakukan perbuatan main hakim sendiri. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan rekonvensi ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Terbanding semula Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah, maka harus di hukum



untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 18 Februari 2021, oleh karenanya harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, HIR, pasal-pasal terkait dalam Buku III KUHPerdara dan Peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 690/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 18 Februari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah secara hukum kesepakatan harga Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) permeter persegi antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat atas 11 (sebelas) obyek bidang tanah seluas 27.416 m² (dua puluh tujuh ribu empat ratus enam belas meter persegi) yang terletak di Desa Wedani, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik;



3 Menyatakan perbuatan Terbanding semula Tergugat tidak mempunyai itikad baik terhadap Pembanding semula Penggugat untuk melakukan kesepakatan pelunasan pembayaran jual beli atas 11 (sebelas) obyek bidang tanah a quo;

4 Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah wanprestasi;

5 Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar kewajiban pokok dan kerugian materiil sebesar Rp2.687.100.000,00 (dua milyar enam ratus delapan puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) kepada Pembanding semula Penggugat;

6 Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Terbanding semula Tergugat Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Terbanding semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Jumat** tanggal **30 April 2021** oleh kami **I Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua **DR. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H.** dan **Agung Wibowo, S.H., M.H.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota dibantu oleh **Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya masing-masing serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA,

TTD

TTD

DR. Jack Johanis Octavianus, S.H., M.H. | Gusti Lanang Putu Wirawan, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II

TTD

Agung Wibowo, S.H., M.Hum

PANITERA PENGGANTI

TTD

Tjandra Lukitawati, S.H., M.H.

Perincian biaya banding :

1. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
2. Materai	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)