



PUTUSAN

Nomor 1174/Pdt.G/2019/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

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

Lawan

- 1. BUDI SAID**, pekerjaan karyawan swasta, beralamat di Jalan Jaksa Agung Soeprapto No.69 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai – **TERGUGAT**;
- 2. WAHYUDI SUYANTO, SH.** Notaris & PPAT, beralamat di Jalan Embong Sawo No.7 Surabaya, selanjutnya disebut sebagai – **TURUT TERGUGAT I**;
- 3. PT. JAWA NUSA WAHANA**, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Jalan Abdul Latief No.2 Kenjerang, Surabaya, selanjutnya disebut sebagai – **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara;

Telah memeriksa dan meneliti bukti surat;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan segala sesuatunya yang terjadi di muka persidangan;



TENTANG DUDUK PERKARA

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

POKOK PERMASALAHAN :

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



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

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

- a. *Tertanggal tiga puluh (30) Maret (2005) dua ribu lima nomor : BA 905004, senilai Rp 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)*
- b. *Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima nomor : BA 905005 senilai Rp 426.600.000 (Empat Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)*
- c. *Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima, nomor : BA 905006 senilai Rp 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah)*

7. Bahwa hal mengenai poin 6 di atas ialah termuat di dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3

- 1) *Jual Beli ini dilakukan dan telah ditetapkan oleh para pihak dengan harga sebesar Rp 200.000 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi atau seluruhnya sebesar Rp 3.353.200.000 (tiga milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);*
- 2) *Pembayaran dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sesuai yang disetujui pihak pertama dengan cara :*
 - 2.1. *Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dibayar dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar Bilyet Giro Bank*



Central Asia, Cabang Surabaya – Rungkut, account nomor :
5600104588 masing-masing :

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

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

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

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

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

4.1. Pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau



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

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

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

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

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

PASAL 4 PPJB Nomor 144 :

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

9.1. *pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau*



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

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

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

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

10. Bahwa pada saat ditandatanganinya PPJB Nomor 144 Tergugat meyakinkan Penggugat bahwasanya Tergugat dapat segera mendapatkan investor untuk selanjutnya melakukan pembayaran kepada Penggugat;

11. Bahwa sejak tahun 2005 saat ditandatanganinya PPJB Nomor 144 oleh Para Pihak (Penggugat dengan Tergugat) sampai dengan saat gugatan ini dibuat, yakni kurang lebih 14 tahun lamanya, bahwasanya Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat untuk meminta kejelasan dan



kepastian atas pelunasan sisa pembayaran kepada Penggugat, namun Tergugat selalu menyampaikan **“bahwasanya Tergugat tidak bersungguh-sungguh dalam melakukan pelunasan sisa pembayaran kepada Penggugat, dengan alasan Tergugat belum juga mendapatkan investor sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144”**;

12. Bahwa dengan adanya permasalahan hukum tersebut di atas, maka sebagaimana dalam Pasal 9 PPJB Nomor 144, telah disepakati dalam hal terjadi permasalahan akan diselesaikan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga layak apabila Penggugat mengajukan gugatan pembatalan PPJB Nomor 144 pada Pengadilan Negeri Surabaya;
13. Bahwa gugatan ini pada pokoknya memperlmasalahakan Ketidakpastian dan Ketidakjelasan **pembayaran (pelunasan) Tergugat kepada Penggugat, dikarenakan adanya klausul yang tidak jelas dan tidak memberikan kepastian hukum terkait waktu pembayaran (pelunasan)**, sebagaimana dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut yang menyatakan: *“Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah:*
 - a. **Pihak kedua sudah menerima pembayaran dari investor, atau**
 - b. **Pihak kedua atau pihak pertama dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman**
14. Bahwa pada Pasal 3 PPJB Nomor 144, kedudukan Penggugat dan Tergugat **sangat tidak berimbang dan cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat**, dikarenakan hak hukum dari Penggugat sangat bergantung dari itikad dan upaya Tergugat dalam melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat;
15. Bahwa ketidakseimbangan kedudukan dan kapasitas para pihak dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 **telah merugikan Penggugat** sebab ketidakseimbangan tersebut tidak hanya sebatas memposisikan Tergugat



sebagai Pihak yang memiliki kapasitas yang lebih unggul/ dominan untuk menentukan dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya pelunasan pembayaran. Namun ketidakseimbangan tersebut telah menkonstruksikan alasan penundaan dan/ atau seakan-akan sebagai alasan pembenar terhadap posisi Tergugat untuk tidak melaksanakan pelunasan pembayaran.

Artinya, adalah hal yang logis dan oleh karenanya patut, serta harus dibenarkan bahwa berdasarkan Pasal 3 PPJB Nomor 144 membenarkan TERGUGAT UNTUK SENGAJA TIDAK PERNAH DAN/ ATAU LALAI Mencari Investor Tapi kemudian terus berlindung pada alasan belum adanya investor sehingga tidak melakukan pelunasan pembayarannya kepada Penggugat

16. Bahwa dengan posisi/ kedudukan Tergugat sebagai Pihak yang lebih unggul/ dominan dalam PPJB Nomor 144 menunjukkan adanya pelanggaran terhadap cacat kehendak serta bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, yakni unsur causa yang halal (pasal 1320 point 4 KUH Perdata), dan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum;
17. **Bahwa keadaan tersebut di atas membuat Penggugat menjadi tidak berdaya untuk memintakan pelunasan dari Tergugat.** Dimana dalam perkara a-quo, PENGGUGAT selama + 14 tahun telah berulang kali memintakan pelunasan kepada TERGUGAT namun TERGUGAT selalu berlindung pada klausul Pasal 3 PPJB Nomor 144 yaitu belum mendapatkan investor, dimana hal tersebut jelas menunjukkan bahwasanya **Tergugat memiliki itikad yang tidak baik.** Sebagaimana pendapat dari **Prof. Moch. Isnaeni** yang mengatakan bahwa : *“asas itikad baik, asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme, saling berjalan satu dengan yang lain tanpa dapat dielakkan kalau menginginkan lahirnya suatu kontrak yang sehat (fair) demi terbingkainya aktifitas bisnis dalam hidup keseharian. Maka sejalan dengan pendapat tersebut, maka unsur dari itikad baik dan kepatutan dalam menjalankan sebuah perikatan haruslah menjadi prioritas utama”;*



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

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

“Dalam hal perjanjian yang bersifat terbuka, nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat sesuai dengan kepatutan, keadilan, perikemanusiaan dapat dipakai sebagai upaya perubahan terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian.”

19. Bahwa kedudukan Tergugat yang memegang kuasa lebih dominan sebagaimana diuraikan di atas, **juga telah menyimpangi asas kewajaran dan kepatutan sebagaimana Pasal 1339 KUH Perdata**, yang wajib dihormati pihak-pihak yang membuat perjanjian. Sehingga semakin terang dan jelas bahwasanya Tergugat adalah pembeli yang beritikad buruk. Dimana dalil dan dasar gugatan yang diajukan Penggugat ini diperkuat dengan **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663. K7/Sip/71, tanggal 6 Agustus 1973** yang memutuskan bahwa; **“Meskipun perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan Agraria (Pertanahan), Pengikatan Jual**



Beli tersebut harus dinyatakan batal (nietig), karena didahului oleh hal-hal yang tidak wajar atau dengan itikad yang tidak jujur”;

20. Bahwa demi hukum eksistensi PPJB Nomor 144 pada kedudukannya sebagai Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah paralel dengan kedudukan Surat Kuasa yaitu sama-sama bersifat sementara dan tidak selama-lamanya. Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah perjanjian awal dan tidak lengkap dan/atau penuh sampai dengan adanya Akta Jual Beli. Artinya, dalam hal demikian maka sudah merupakan hal yang logis jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak patut jika berjalan terlalu lama dan tanpa kepastian. Hal inilah yang terjadi pada PPJB Nomor 144, selama + 14 Tahun tidak jelas kepastian pelaksanaannya yaitu **YANG DI-GANTUNGAN PADA DIDAPATKANNYA INVESTOR YANG TIDAK DITENTUKAN BATAS WAKTUNYA**. Maka demikian sangat patut dan beralasan jika PPJB Nomor 144 dalam perkara A-quo untuk haruslah dinyatakan batal;
21. **Bahwa seluruh dalil dan dasar gugatan sebagaimana telah Penggugat uraikan di atas, telah secara jelas dan terang, serta demi hukum menunjukkan bahwasanya perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan pelunasan pembayaran dikarenakan selalu beralasan pada belum didapatkannya investor sebagai syarat dalam ppjb no. 144 yang tidak ditentukan batas waktunya telah memenuhi unsur penyalahgunaan keadaan;**
22. Bahwa berdasarkan Poin 18 di atas, maka telah berdasar hukum dan tidak terbantahkan bahwasanya **SYARAT MENDAPATKAN INVESTOR DALAM PPJB NO. 144 YANG TIDAK DITENTUKAN BATAS WAKTUNYA TELAH MENGUNGGULKAN KAPASITAS TERGUGAT UNTUK MENGULUR-ULUR DAN MEMBERIKAN KETIDAKPASTIAN PELUNASAN PEMBAYARAN KEPADA PENGGUGAT**. Sehingga sangat beralasan jika PPJB No. 144 tersebut dapat dimohonkan pembatalan dengan dasar terpenuhinya unsur penyalahgunaan keadaan;



23. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan dan menjelaskan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam uraian di atas, sebagaimana pada pokoknya adalah memanfaatkan dan/atau selalu beralasan pada **SYARAT MENDAPATKAN INVESTOR DALAM PPJB NO. 144 YANG TIDAK DITENTUKAN BATAS WAKTUNYA SEHINGGA TIDAK BERKEWAJIBAN UNTUK MELAKUKAN PELUNASAN KEPADA PENGGUGAT** yang mana secara kumulatif menunjukkan adanya suatu perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh TERGUGAT dalam membuat PPJB Nomor 144, telah memenuhi unsur yang jelas dan secara hukum dikategorikan serta merupakan tindakan perbuatan melawan hukum, dan sewajarnya oleh Pengadilan Negeri Surabaya terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (TURUT TERGUGAT I) harus berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 (empat belas) Tahun;

24. Bahwa menurut Rosa Agustina, dalam bukunya yang berjudul : *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, menyebutkan bahwasanya dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat sebagai berikut :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
 - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
 - c. Bertentangan dengan kesusilaan
 - d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian
- Bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai unsur perbuatan melawan hukum, serta pendapat Rosa Agustina di atas, maka dalam perkara a-quo perbuatan yang dilakukan TERGUGAT dalam PPJB Nomor 144 yang tidak memberikan kepastian waktu pembayaran kepada PENGGUGAT dengan memanfaatkan **SYARAT MENDAPATKAN INVESTOR DALAM PPJB NO. 144 YANG TIDAK DITENTUKAN BATAS WAKTUNYA TELAH**



MENGAKIBATKAN PENELANTARAN HAK HUKUM PENGGUGAT SELAMA KURANG LEBIH + 14 TAHUN LAMANYA, maka jelas hal tersebut memenuhi kualifikasi dalam perbuatan yang dikategorikan dalam unsur perbuatan melawan hukum;

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

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

Bahwa bertentangan dengan asas kesusilaan dan kepatutan yang dimaksud pada Yurisprudensi tersebut paralel dengan Pasal 1337 KUH Perdata dan Pasal 1339 KUH Perdata. Hal ini terkait dengan upaya Tergugat yang telah menghindari dan tidak segera untuk menyelesaikan kewajibannya tentang apa yang sebenarnya yang terjadi dan **TERUS MENERUS BERLINDUNGAN PADA ALASAN BELUM ADA INVESTOR AGAR TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN PELUNASAN PEMBAYARANNYA KEPADA PENGGUGAT** dari tertanggalnya PPJB No. 144 dibuat sampai gugatan ini ajukan melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya, jelas merupakan kriteria perbuatan melawan hukum (*onrechsmatige daad*) yang telah mendorong timbulnya kerugian pada diri Penggugat, sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:

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



26. Bahwa sebagaimana hal-hal yang disampaikan Penggugat tersebut, diperkuat dengan Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 2249K/Pdt/2003 tanggal 1 Mei 2005 : *“Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang bertentangan dengan Undang-undang dan kepatutan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum”*.;
27. Bahwa dengan terpenuhinya unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo untuk **menyatakan batal terhadap Perjanjian Pengikatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT WAHYUDI SUYANTO, S.H. yang berkedudukan di Surabaya;**
28. Bahwa dengan dinyatakannya batal terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT WAHYUDI SUYANTO S.H. yang berkedudukan di Surabaya (Turut Tergugat I), maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo **untuk memerintahkan Turut Tergugat I mengembalikan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran kepada Penggugat;**
29. Bahwa dengan diajukan gugatan ini oleh Penggugat terkait pembatalan PPJB Nomor 144, maka Penggugat akan mengembalikan uang yang telah diterima dari Tergugat terdahulu yakni sebesar Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) baik secara langsung kepada Tergugat ataupun melalui konsinyasi di Pengadilan Negeri Surabaya;
30. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara memberikan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (**uitvoerbaar bij voorraad**) meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi atau Perlawanan;



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

DALAM POKOK PERKARA :

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



- 8) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau perlawanan.
- 9) Menghukum Para Tergugat untuk taat dan mematuhi isi putusan perkara a quo;
- 10) Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasa hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan **Tergugat I** datang menghadap Kuasanya yang bernama: **1. Agus Siswinarno, S.H., dan Tri Hartono, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum "**ADVOKAT AGUS SISWINARNO, S.H., & TRI HARTONO, S.H., M.Hum.**" Jalan Kedungdoro 66-68 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2019, Turut Tergugat I datang menghadap Kuasanya **1. Ening Suwandari, S.H., M.H., 2. Megarani Arsyi Andini, S.H., M.H., 3. Devi Ayu Permata Sari, S.H., dan Saifullah, S.H., M.H.**, Para Advokat & Pengacara berkantor di "**ENING & PARTNERS Law Office**" Panji Makmur Kav C-32 Jalan Raya Panjang Jiwo No.46-48 Surabaya 60299, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2019, Turut Tergugat II datang menghadap Kuasanya bernama : **Dr. Humphrey R. Djemat, S.H., LL.M., Dkk.** Advokat-advokat / Konsultan-konsultan hukum pada "**GANI DJEMAT & PARTNERS, ADVOCATES/SOLICITORS**" beralamat di Jalan Proklamasi No.53 lantai 3 Menteng, Jakarta 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. **DEDE SURYAMAN, SH., MH.** Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator, namun usaha damai melalui mediasi tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 25 Nopember 2019, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat;

Bahwa telah terdapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menyatakan akta-akta notariil tersebut sah dan mengikat, berdasarkan pertimbangan hukumnya “Tergugat (incasu Budi Said di putusan perkara tersebut sebagai Tergugat III) sebagai pihak yang beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum”;

2. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 18 dan 19 yang mengatakan klausul Pasal 3 PPJB No. 144 menyimpangi kehendak yang bebas, menyimpangi kewajaran dan kepatutan sesuai Pasal 1339 KUHPerdara dan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002 sehingga didalilkan terang dan jelas Tergugat adalah pembeli yang beritikad buruk;

Bahwa dalilnya Penggugat justru bertentangan dengan putusan sebelumnya yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (putusan perkara No. 3454K/Pdt/2018 jo No. 440/Pdt/2017/PT.Sby jo No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby) yang mempertimbangkan hukumnya sebagai berikut :

“Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat III sebagai Pembeli sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005”;

“Bahwa Tergugat III sebagai pihak yang beritikad baik sehingga harus mendapat perlindungan hukum berdasarkan bukti bukti berupa: 1. AKta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231, keduanya tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi



Widjaja, SH, Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya.

2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Turutan/Ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya, dan 3. Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH”;

(mohon periksa Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3454 K/Pdt/2018, tanggal 18 Desember 2018, halaman 12)”;

3. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim yang mempertimbangkan Tergugat sebagai “pihak yang beritikad baik” sebagaimana telah terdapat pada putusan perkara No. 3454K/Pdt/2018 jo No. 440/Pdt/2017/PT.Sby jo No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby, yang pihak-pihaknya adalah :

- PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk sebagai Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, Pembanding, Pemohon Kasasi;
- **Gustiansyah Djaja Kameron** sebagai Tergugat I Kompensi / **Turut Tergugat I Rekonpensi**, Terbanding, Termohon Kasasi;
- **PT. Jawa Nusa Wahana** sebagai Tergugat II Kompensi / Turut Tergugat II Rekonpensi, Terbanding, Termohon Kasasi;
- **Budi Said** sebagai Tergugat III Kompensi / **Penggugat I Rekonpensi**, Terbanding, Termohon Kasasi;
- **Wahyudi Suyanto, S.H.** sebagai Tergugat IV Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, Terbanding, Termohon Kasasi;
- Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Timur cq Kantor Pertanahan Surabaya II sebagai Turut Tergugat Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, Turut Terbanding, Turut Termohon Kasasi;

4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3454K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 menolak permohonan kasasi PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk, dengan pertimbangan hukum bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 440/Pdt/2017/PT.Sby, tanggal 2 Oktober 2017 tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang undang;

Halaman 17 dari 126 Putusan Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby



5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 440/Pdt/2017/PT.Sby, tanggal 2 Oktober 2017 menolak permohonan banding PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya no.395/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 12 Januari 2017;
6. Bahwa adapun diktum putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 12 Januari 2017 dikutip sebagian sebagai berikut :

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu akta Nomor 230 dan akta kuasa jual Nomor 231 tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, S.H., adalah sah menurut hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya;
 - b. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris;**



c. Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto; sah dan mengikat menurut hukum;

1. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
2. Menghukum **Turut Tergugat Rekonpensi I**, Turut Tergugat Rekonpensi II, Turut Tergugat-III rekonpensi untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
3. Menolak gugatan rekonpensi untuk selebihnya;

Dalam Konpensi Dan rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah);
7. Bahwa demikian putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 No. 3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 No. 440/PDT/2017/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum mengenai hal dan objek yang disengketakan dan **sudah mengikat Gustiansyah D Kameron**, yakni:
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya **sah dan mengikat menurut hukum**;
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan **akta turutan / ikutannya** yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto SH, notaries **sah dan mengikat menurut hukum**;
 - **Menghukum Gustiansyah D Kameron selaku Turut Tergugat I Rekonpensi tunduk pada putusan rekonpensi**;



Penggugat beritikad buruk

8. Bahwa hukum memberikan perlindungan hanya kepada pembeli beritikad baik, sebaliknya tidak berlaku kepada Penggugat sebab perbuatannya beritikad buruk yakni Penggugat dalam perkara Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby ini yang dalam posita gugatannya butir 1 dan 2 telah mengakui menjual sebidang tanah kepada Tergugat seluas 16.766 meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kel. Kenjeran, tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto SH, justru menuntut batal dengan alasan yang tidak benar, dan bahkan dulunya sudah berupaya membatalkan.
9. Bahwa periksa pada pasal.5 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005, Penggugat memberikan jaminan jaminan kepada Tergugat, bahwa pada pokoknya segala yang dijual adalah benar miliknya sendiri, tidak dijaminan, tidak diberati dengan beban apapun, dikemudian hari tidak akan ada gangguan dari pihak lain, tidak ada pengikatan lain terdahulu dan sebagainya;
10. Bahwa akan tetapi apa yang terjadi pada tahun 2016 saat ada pihak lain (PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk yang tidak dikenal oleh Tergugat, tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat, namanya tidak ada dalam akta akta notariil) mengajukan gugatan daftar No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby. dengan dalil seolah olah sebagai pemilik sebenarnya dengan meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005? bukannya Gustiansyah D Kameron (diperkara tersebut sebagai Tergugat-I) melaksanakan janji jaminannya dengan melindungi Budi Said (diperkara tersebut sebagai Tergugat-III) sebagai pembeli, malahan membenarkan / mendukung gugatan pihak lain tersebut, periksa jawaban pertama termuat pada salinan putusan perkara No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby halaman 17 s/d 19;
11. Bahwa tidak saja melalaikan kewajiban hukumnya terhadap janji jaminannya malahan membenarkan / mendukung pihak lain, jelas fakta



hukum bahwa **Gustiansyah D Kameron** ini beritikad buruk, setuju **pembatalan dan mengulur pelaksanaan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005;**

12. Bahwa upaya pihak lain tersebut sekalipun didukung oleh Gustiansyah D Kameron, tetap tidak berhasil, dan **akhirnya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto SH sah dan mengikat menurut hukum;**

Penggugat-lah yang menawarkan dan memberikan janji terkait bidang tanah tersebut.

13. Bahwa tidak benar dalil angka 10 yang mengatakan saat ditandatangani PPJB Nomor 144 Tergugat meyakinkan Penggugat bahwasanya Tergugat dapat segera mendapatkan investor yang selanjutnya melakukan pembayaran kepada Penggugat.

Bahwa pada saat itu obyek jual beli yakni sebidang tanah seluas 16.766 m2 dengan bukti kepemilikannya yakni SHGB no.991 / kel Kenjeran peruntukannya adalah fasilitas umum, tanpa janji – janji Penggugat sebagai penjual yang dapat mengurus perubahan peruntukan menjadi pemukiman dan adanya investor mana mungkin Tergugat bersedia membelinya, tanpa janji penjual **sangat tidak logis** bilamana penjual sudah mendapatkan sebagian haknya berupa pembayaran 50% harga akan tetapi pembeli yang belum mendapatkan hak apapun (belum dapat memanfaatkan bidang tanah dan belum menguasai asli bukti kepemilikan) malahan dibebani kewajiban mengurus perubahan peruntukan dan mencari investor ?;

14. Bahwa dengan Tergugat sebagai pembeli sudah membayar diawal 50% harga, maka Tergugat sebagai pembeli tidak ingin dirugikan demikian turut berkepentingan membantu agar perubahan peruntukan dapat terlaksana dan / atau mendapatkan investor;

15. Bahwa dari janji Penggugat selaku penjual, maka didapat kesepakatan dan dituangkan dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret



2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto SH notaris (Turut Tergugat I);

Dalil perbuatan melawan hukum adalah keliru

16. Bahwa diantara Penggugat dengan Tergugat **terikat hubungan hukum** sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris (Turut Tergugat I);

17. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan butir 8, butir 11, butir 13 dan butir 17 mendalilkan sebagai berikut :

- posita gugatan butir 8 yang dikutip sebagian :

“bahwa selanjutnya dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah Penggugat menilai Tergugat tidak memberikan kepastian dan kejelasan terhadap waktu pembayaran (pelunasan) atas pembelian objek tanah tersebut.....”;

- posita gugatan butir.11 yang dikutip sebagian :

“bahwa sejak bahwasanya Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat untuk meminta kejelasan dan kepastian atas pelunasan sisa pembayaran kepada Penggugat”;

- posita gugatan butir 13 dikutip sebagian :

“Bahwa gugatan ini pada pokoknya mempermasalahkan ketidak pastian dan ketidak jelasan pembayaran (pelunasan) Tergugat kepada Penggugat”;

- posita gugatan butir 17 dikutip sebagian :

“Bahwa keadaan dimana dalam perkara aquo, Penggugat selama +/- 14 tahun telah berulang kali memintakan pelunasan kepada Tergugat “;

18. Bahwa menilik posita gugatan sedemikian yang dimaksud adalah **penagihan pelaksanaan isi perjanjian** sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris (Turut Tergugat I), jelas **seharusnya klasifikasi seandainya, quoad non,**



keadaan Tergugat yang didalilkan sedemikian itu adalah ingkar janji (wanprestasi), bukan melawan hukum;

Tergugat tidak pernah ingkar janji (wanprestasi)

19. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan butir 8, butir 11, butir 13 dan butir 17 seolah-olah Penggugat pernah melakukan penagihan pelunasan sisa pembayaran, justru Penggugat tidak memenuhi janjinya mengurus perubahan peruntukan dan mencari investor, demikian logis Penggugat tidak pernah menerbitkan surat peringatan kepada Tergugat karenanya **Tergugat tidak pernah menerima surat peringatan sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdata;**

20. Bahwa Pasal 1238 KUHPerdata berbunyi dikutip sebagai berikut :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

21. Bahwa **justru Penggugat berusaha melakukan pembatalan** terhadap hubungan hukum sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto SH notaris (Turut Tergugat I);

22. Bahwa fakta hukumnya Penggugat beritikad buruk saat pihak lain (PT. CMNP yang tidak dikenal oleh Tergugat, tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat, namanya tidak ada dalam akta akta notariil) mengajukan gugatan pembatalan daftar No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, Penggugat mendukung gugatan tersebut dan mengabaikan janji janji jaminan yang pernah diberikannya;

Tidak benar dalil bahwa Tergugat lebih unggul, Tergugat menyalah Gunakan keadaan, sehingga terdapat cacat kehendak pada Penggugat

23. Bahwa dalil gugatan angka 16, 21 dan 22 memuat alasan alasan yang digunakan sebagai dasar mengakhiri dan menuntut PPJB Nomor 144 tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum karena dalilnya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebab pelanggaran terhadap cacat kehendak



yang bertentangan dengan causa yang halal. Selain itu didalilkan Tergugat mengunggulkan kapasitasnya mengulur ulur sampai 14 tahun lamanya sehingga memberikan ketidak pastian pelunasan telah memenuhi unsur penyalahgunaan keadaan;

Bahwa benar hukum membuka peluang untuk mengakhiri perjanjian tetapi dengan syarat syarat limitatif yang telah ditentukan Pasal 1321 KUHPerdara yang memuat 3 kriteria sebagai alasan pembatalan yakni :

- a. Alasan kekhilafan atau kesesatan (dwaling), Pasal 1322 KUHPerdara;
- b. Alasan paksaan (dwang), Pasal 1323, 1324, 1325, 1326 dan 1327 KUHPerdara;
- c. Alasan penipuan (bedrog), Pasal 1328 KUHPerdara;
- d. Penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), yang alasan ini dilatarbelakangi pertimbangan hukum dan putusan pengadilan;

Ad. a :

Terdapat kekhilafan atau kesesatan, yakni terkait dengan hakekat benda atau orangnya dan pihak lawan harus mengetahui setidaknya tidaknya mengetahui keadaan yang menyebabkan timbulnya kesesatan sangat menentukan. Dengan demikian, kesesatan mengenai bendanya karena kesalahannya sendiri tidak dapat dijadikan alasan pembatalan;

Ad. b :

Paksaan timbul apabila seseorang tergerak menutup perjanjian karena ancaman yang ancaman ini sedemikian rupa yang bersifat melanggar hukum (misal : pembunuhan, penganiayaan);

Ad. c :

Penipuan terjadi bila terjadi gambaran yang keliru yang ditimbulkan akibat dari tingkah laku yang disengaja menyesatkan pihak lain. Penipuan sebagai alasan pembatalan kontrak tidak cukup dipersangkakan melainkan harus dibuktikan;

Ad d :

Penyalahgunaan keadaan jikalau pihak lain menutup kontrak dalam hal pihak lain tidak jujur mengambil keuntungan karena, ketergantungan



terhadap pihak lain, tekanan ekonomi, kebutuhan mendesak, tidak pengalaman karena Pendidikan yang rendah;

2. Bahwa dalam menandatangani PPJB Nomor 144 tidak terpenuhi unsur sangat tidak seimbang dan cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat selaku pihak yang lebih unggul sebab inisiatif peralihan obyek sengketa justru dari Penggugat selaku Penjual, bukan dari Tergugat; Bahwa Tergugat bukan berkedudukan selaku pihak yang lebih unggul menolak dengan tegas dalil dalil posita gugatan : dalil kedudukan Penggugat dan Tergugat sangat tidak berimbang dan cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat, dalil pihak yang lebih unggul menunjukkan adanya pelanggaran terhadap cacat kehendak serta bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian unsur causa halal dan dalil perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa dalam penandatanganan PPJB Nomor 144 tidak terpenuhi unsur paksaan sebab Penggugat (cakap hukum) adalah sebagai pihak penjual dan Tergugat (cakap hukum) adalah sebagai pihak pembeli, dengan harga total transaksi hanya Rp.3.353.200.000,- apakah hanya Tergugat yang mampu membeli ? sehingga mau tidak mau harus menjual kepada Tergugat dan menuruti syarat dari Tergugat ? tentu tidak, "**seandainya**" ada pihak lain yang berminat tentu mampu membelinya;
4. Bahwa saat itu kondisi Penggugat bebas bebas saja menjual kepada siapapun, juga Tergugat tidak mempunyai kapasitas semisal mempengaruhi / memaksa / menyalah gunakan keadaan / mengiming iming Penggugat untuk terpaksa / terpengaruh menjual kepada Tergugat, dan Tergugat juga tidak mempunyai kapasitas semisal mempengaruhi pihak lain (seandainya berminat) agar tidak menawarkan obyek tersebut;
5. Bahwa Tergugat juga menolak posita gugatan angka 10 mendalilkan Tergugat meyakinkan Penggugat bahwasanya Tergugat dapat segera mendapatkan investor untuk selanjutnya melakukan pembayaran kepada Penggugat, dalil posita yang tidak sesuai fakta dan sekali lagi diulang tidak logis, karena faktanya Penggugatlah yang menjanjikan dapat melakukan



pengurusan perubahan fungsi peruntukan tanah tersebut dan mendapatkan investor;

6. Bahwa isi perjanjian sudah seimbang dan ada itikad baik Tergugat, malahan dapat dikatakan menguntungkan Penggugat, mohon periksa faktanya sekalipun Tergugat belum dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut, pembayaran bukan sekedar uang muka yang umumnya hanya minimal jumlahnya misal 10 %, tetapi karena permintaan Penggugat dan disepakati maka Tergugat bersedia membayar 50 % (lima puluh persen) harga yakni sejumlah Rp.1.676.600.000,- dan bahkan kesepakatannya pun Penggugat masih memungkinkan mendapat tambahan uang 25% dengan syarat tertentu dan perhitungan tertentu;
7. Bahwa kalau saat itu Penggugat berkeinginan cepat menerima pelunasan, tentunya Penggugat pun seharusnya juga berupaya memenuhi kewajibannya atas janjinya mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman dan/atau mencari investor, periksa PPJB No. 144 tanggal 29 Maret 2005 Pasal 3 butir.2.2.
8. Bahwa karenanya tidak benar dan harus ditolak dalil bahwa Tergugat mempunyai posisi unggul dan menyalah gunakan keadaan, sehingga didalilkan terdapat cacat kehendak pada Penggugat dan sebagainya;

Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum

9. Bahwa Tergugat dan Penggugat membuat dan menutup suatu perjanjian, perjanjian merupakan perbuatan hukum yang diatur dan mempunyai dasar hukum dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata antara lain Pasal 1233 dst, Pasal 1457 dst, juga Undang Undang Pokok Agraria;
10. Bahwa perjanjian yang dibuat oleh dan diantara Tergugat dan Penggugat demikian mengikat Tergugat dan Penggugat telah memenuhi ketentuan pasal. 1320 KUHPperdata dan dibuat dihadapan Turut Tergugat-I selaku Notaris, pejabat publik yang telah disumpah yang dalam menjalankan seluruh perbuatannya tunduk dan patuh terhadap isi Undang Undang No. 30 tahun 2004 jo Undang Undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan



Notaris, dituangkan dalam akta PPJB No. 144 tanggal 29 Maret 2005 dan akta turutannya (akta kuasa);

11. Bahwa PPJB no. 144 tanggal 29 Maret 2005 dan akta turutannya adalah akta notariil demikian merupakan bukti otentik (Pasal 1868 KUHPerdara) yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (Pasal 1870 KUHPerdara) yakni **kekuatan pembuktian formil** (syarat pembuatan akta telah terpenuhi), **kekuatan pembuktian materiil** (apa yang diterangkan dan dituangkan dalam akta memang benar terjadi) dan **kekuatan pembuktian keluar** (pihak ketigapun terikat pada terhadap isi akta yang disebutkan para pihak);
12. Bahwa PPJB No. 144 tanggal 29 Maret 2005 telah masuk dalam tahap pelaksanaannya yakni Tergugat telah membayar dan Penggugat telah menerimanya sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) yang merupakan 50% (lima puluh persen) harga;
13. Bahwa setelah tahap pelaksanaan isi perjanjian, bertahun tahun kemudian Penggugat mengajukan gugatan dengan dalil antara lain adanya perbuatan melawan hukum dengan alasan "... perbuatan yang dilakukan Tergugat dalam PPJB Nomor 144 yang tidak memberikan kepastian waktu pembayaran kepada Penggugat dengan memanfaatkan syarat mendapatkan investor ...", dalil posita gugatan sedemikian haruslah ditolak;
14. Bahwa Penggugat yang tidak memenuhi janjinya, **seandainya benar, quod non**, Tergugat tidak bersedia melakukan pembayaran sisa harga sejumlah Rp.1.676.600.000, tidak memenuhi syarat syarat perbuatan dapat dikualifisir perbuatan melawan hukum pendapat Prof. Dr. Rosa Agustina SH., MH, karena jelas tidak bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat dan/atau tidak bertentangan dengan hak subyektif Penggugat dan/atau tidak bertentangan dengan kesusilaan dan/atau tidak bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, karena sesuai ketentuan "pembayaran sebesar Rp.100.000,- setiap meter persegi atau berjumlah Rp.1.676.600.000,- selambatnya 7 hari kerja setelah : - Tergugat sudah



menerima pembayaran dari investor, atau, Tergugat atau Penggugat dapat mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman“;

15. Bahwa seandainya Tergugat tidak bersedia melaksanakan pembayaran sisa harga bidang tanah tersebut, maka :

- Perbuatan tersebut bukan melawan hukum tetapi justru perbuatan hukum yang diperjanjikan dan mempunyai dasar hukum;
- Tergugat tidak mempunyai kesalahan apapun karena memang syarat / ketentuannya belum terpenuhi;
- Kekurangan sisa harga sejumlah Rp.1.676.600.000,- bukanlah suatu kerugian, Tergugat telah memenuhi kewajiban membayar demikian Penggugat telah mendapatkan separoh haknya sedangkan justru Tergugat belum memperoleh apapun (belum mendapat hak kepemilikan bidang tanah tersebut juga belum dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut);

16. Bahwa sampai saat ini justru Penggugat sudah mendapatkan separoh haknya sedangkan Tergugat belum mendapatkan hak apapun;

Tergugat tetap beritikad baik dan telah berupaya melakukan pembayaran sisa harga

17. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak terlaksana selama 14 (empat belas) tahun, memang Penggugat lah yang tidak melaksanakan kewajiban memenuhi janjinya melakukan upaya perubahan peruntukan bidang tanah menjadi pemukiman (29 Maret 2005 s/d 31 Maret 2007) dan mencari investor sampai sekarang, bahkan sejak awal tidak memenuhi kewajiban membayar separo beban Pajak Bumi Bangunan (ketentuan pasal.8 PPJB No. 144 tanggal 29 Maret 2005), Tergugatlah yang melaksanakannya perjanjian **terpaksa** membayar sepenuhnya (100%) Pajak Bumi Bangunan tahun 2005 s/d tahun 2019, bahkan yang tahun 2001;

18. Bahwa faktanya sejak awal banyak hambatan dari Penggugat yang berusaha melakukan pembatalan dan hambatan dari pihak ketiga, dan



kemudian di tahun 2016 timbul gugatan dari PT. CMNP sebagai perkara daftar No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, setelah gugatan PT CMNP ditolak s/d tahap banding dan saat itu PT CMNP kasasi, kemudian terdapat pertemuan Tergugat dan Penggugat dimana Tergugat dengan pertimbangan tertentu akan melakukan pembayaran sisa harga, tetapi tidak terlaksana karena terdapat informasi adanya laporan pidana terhadap Penggugat, dan Tergugat mendapat surat Bareskrim Polri Direktorat Tindak Pidana Umum tertanggal 28 Oktober 2019 untuk dimintai keterangan terkait laporan H Benny Hakim Setiawan terhadap Penggugat;

19. Bahwa yang terakhir Tergugat juga bermaksud untuk melakukan pelunasan sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, sesuai surat undangan tertanggal 6 Desember 2019 dan tertanggal 13 Desember 2019 yang diterbitkan Tergugat, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari Penggugat;

Permohonan putusan uitvoerbaar bij voorraad haruslah ditolak

20. Bahwa permohonan putusan uitvoerbaar bij voorraad haruslah ditolak, setidaknya terdapat fakta hukum bahwa berupa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 No. 3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 No. 440/PDT/2017/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, yang dikumnyanya menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto SH notaris sah dan mengikat menurut hukum, dan sudah mengikat Penggugat untuk tunduk putusan tersebut;

21. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil posita gugatan Penggugat selebihnya, dan gugatan sedemikian haruslah ditolak.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa selanjutnya Tergugat asal dengan ini mengajukan gugatan rekonsensi dan disebut Penggugat Rekonsensi, Penggugat asal disebut



Tergugat Rekonpensi, Turut Tergugat I asal disebut Turut Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat II asal disebut Turut Tergugat II Rekonpensi;

2. Bahwa jawaban pertama dalam konpensi dianggap terulang dan tercantum dalam jawaban dalam rekonpensi ini;

3. Bahwa dalam bukti otentik yakni akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.230 dan Kuasa no.231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaja, S.H. pengganti dari Turut Tergugat I Rekonpensi tertuang transaksi:

- diantara P.T. Jawa Nusa Wahana (Turut Tergugat II Rekonpensi) sebagai penjual dengan Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi) sebagai pembeli;
- obyek pengikatan jual beli tanah seluas +/- 16.766,582 m2 (yang merupakan sebagian dari tanah sertifikat HGB no.984/kelurahan Kenjeran seluas 182.945 m2);
- Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi) telah membayar lunas kepada PT. Jawa Nusaha Wahana (Turut Tergugat II Rekonpensi) periksa pasal.3 akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.230 tanggal 23 Desember 1997;
- dilengkapi Kuasa no.231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaja, S.H. pengganti dari Turut Tergugat I Rekonpensi;

4. Bahwa kemudian dilakukan pemecahan sehingga tanah seluas +/- 16.766,582 m2 telah terbit sertifikat hak atas tanahnya yakni sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 Nomor 14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama PT. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya;

5. Bahwa dalam **bukti otentik** yakni akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi tertuang transaksi :



- Diantara Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi) untuk diri sendiri dan berdasarkan akta kuasa no.231 tertanggal 23 Desember 1997 disebut penjual / pihak pertama dengan Budi Said (Penggugat Rekonpensi) disebut pembeli / pihak kedua;
 - Obyek pengikatan jual beli tanah seluas 16.766 m2 dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran masih atas nama PT. Jawa Nusa Wahana (Turut Tergugat II Rekonpensi) berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang dianggap sebagai benda tetap;
 - PT. Jawa Nusa Wahana (Turut Tergugat II Rekonpensi) diwakili insinyur Adolf Samuel Luntungan selaku Direktur (ex pemilik) turut hadir sebagai saksi, yang menerangkan “mengetahui dan menyetujui serta menerima baik seluruh isi akta ini”;
 - Budi Said (Penggugat Rekonpensi) telah membayar sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) yang merupakan 50 % (lima puluh prosen) dari harga Rp.3.353.200.000,- dan keuangannya telah diterima oleh Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi);
6. Bahwa adanya **bukti otentik** yakni akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi telah diakui oleh Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi), periksa posita gugatan konpensi butir.1 s/d butir.6;
7. Bahwa isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005 telah memenuhi pasal. 1320 KUPerdata :
- Adanya kesepakatan Tergugat Rekonpensi (dibantu dan disetujui istrinya) dan dilengkapi kuasa pemilik (periksa akta no.230 dan 231 tertanggal 23 Desember 1997 pasal.3 telah membayar lunas) disebut penjual dan Penggugat Rekonpensi disebut pembeli;
 - Tergugat Rekonpensi dibantu dan disetujui istrinya (vide pasal 36 ayat 1 UU no.1 tahun 1974) dan Penggugat Rekonpensi semuanya cakap membuat suatu perikatan;



- Suatu hal tertentu yaitu mengenai sebidang tanah seluas 16.766 m² dengan terdapat **asli** bukti kepemilikannya yakni SHGB no.991 / kel Kenjeran, bahkan disaksikan Turut Tergugat II Rekonpensi (ex pemilik terdahulu);
 - Suatu sebab yang halal, karena tidak ada larangan memperjanjikan mengenai bidang tanah peruntukannya fasilitas umum diupayakan perubahan peruntukan menjadi pemukiman (tidak melanggar pasal.1337 KUHPerdata dsb);
8. Bahwa dikukuhkan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 no.3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 no.440/PDT/2017/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 no. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, menjatuhkan putusan konpensi dan rekonpensi antara lain :
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no 230 dan Kuasa no. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya sah dan mengikat menurut hukum;
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris sah dan mengikat menurut hukum;
 - Menghukum Gustiansyah D Kameron (dalam perkara tersebut selaku Turut Tergugat I Rekonpensi) tunduk pada putusan rekonpensi;
9. Bahwa dengan demikian Akta PPJB Nomor 144 telah memenuhi syarat untuk ditingkatkan menjadi akta jual beli, untuk itu bukan sekedar uang muka tetapi sejak diawal Penggugat Rekonpensi beritikad baik telah membayar sejumlah Rp.1.676.600.000,- yang merupakan 50% harga jual beli, Penggugat Rekonpensi tetap beritikad baik untuk melakukan pelunasan sisa harga sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonpensi, sesuai surat undangan tertanggal 6 Desember 2019 dan



tertanggal 13 Desember 2019 yang diterbitkan Penggugat Rekonpensi, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari Tergugat Rekonpensi, dan Penggugat Rekonpensi tetap bersedia melakukan pelunasan, dan dapat dilakukan secara konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya;

10. Bahwa bilamana Penggugat Rekonpensi telah melakukan pelunasan, maka Penggugat rekonpensi tentu berhak atas bukti kepemilikannya yakni asli sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya, surat keterangan bukan barang/obyek jaminan, sertifikat hak tanggungan terkait hak tanggungan yang pernah melekat atas bidang tanah tersebut dan surat keterangan roya karena bidang tanah tersebut sudah tidak terbeban lagi, dan salinan akta yang pernah dibuat dan dokumen lain dibutuhkan sebagai persyaratan untuk transaksi jual beli, demikian Tergugat Rekonpensi dan atau siapapun mendapat hak darinya haruslah menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini, bila tidak dipenuhi, mengizinkan Penggugat Rekonpensi bertindak sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat Rekonpensi maupun atas nama sendiri mengurus ke Bank dan atau Lembaga Keuangan dan atau Notaris dan atau Turut Tergugat-II Rekonpensi, instansi pemerintah / swasta terkait manapun hingga mendapatkan seluruh dokumen dokumen tersebut;
11. Bahwa pada asli sertifikat Hak Guna Bangunan nomor: 991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor: 14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama PT. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya masih tertera hak tanggungan, sekalipun ex debitur telah melunasinya kepada ex kreditur, demikian asli surat keterangan bukan barang/obyek jaminan lagi, asli sertifikat hak tanggungan dan asli surat roya dan awalnya tentu dalam penguasaan Turut



Tergugat-II Rekonpensi, demikian Turut Tergugat-II Rekonpensi harus menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini;

12. Bahwa Penggugat Rekonpensi akan melanjutkan jual beli dan balik nama sertifikat tersebut tentu memerlukan asli sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya, salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan salinan akta Pemindehan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya (Turut Tergugat-I Rekonpensi), demikian Turut Tergugat I Rekonpensi dan atau siapapun yang mendapat hak darinya wajib menerbitkan dan atau menyerahkannya kepada Penggugat Rekonpensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini;

13. Bahwa gugatan rekonpensi ini didasarkan pada akta notariil (bukti otentik) dan telah dikukuhkan sah dan mengikat dengan putusan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 no.3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 no.440/PDT/2017/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 no. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, demikian sudah seharusnya putusan dalam rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum verzet, banding dan atau kasasi;

14. Bahwa Turut Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat II Rekonpensi haruslah tunduk pada putusan rekonpensi ini.

Berdasarkan jawaban pertama dan gugatan rekonpensi ini, dimohon Pengadilan Negeri Surabaya, Cq. Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi;
2. Menyatakan Penggugat Rekonsensi sebagai pembeli beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris di Surabaya sah dan mengikat;
4. Memerintahkan Penggugat Rekonsensi untuk melakukan pembayaran pelunasan sisa harga jual beli kepada Tergugat Rekonsensi sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan dapat dilakukan melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi menerima pelunasan sisa harga jual beli dari Penggugat Rekonsensi sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan dapat dilakukan melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya.
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi atau siapapun yang mendapatkan hak darinya agar menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi berupa asli sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m² diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya, asli surat keterangan bukan barang/obyek jaminan lagi, asli sertifikat hak tanggungan terkait hak tanggungan yang dulunya pernah melekat atas bidang tanah tersebut dan asli surat keterangan roya yang diterbitkan bank / pemegang hak tanggungan dan salinan akta yang pernah dibuat dan dokumen lain yang dibutuhkan sebagai persyaratan untuk transaksi jual beli dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini, bila tidak dipenuhi, mengizinkan Penggugat Rekonsensi bertindak sebagai kuasa untuk dan atas nama Tergugat Rekonsensi maupun atas nama sendiri mengurus ke Bank dan



atau Lembaga Keuangan dan atau Notaris dan atau Turut Tergugat-II Rekonpensi ,instansi pemerintah / swastaterkait manapun hingga mendapatkan seluruh dokumen dokumen tersebut;

7. Memerintahkan Turut Tergugat I Rekonpensi atau siapapun yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya dan menerbitkan salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan salinan akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat-I Rekonpensi dan menyerahkannya semuanya kepada Penggugat Rekonpensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini;
8. Memerintahkan Turut Tergugat-II Rekonpensi menyerahkan asli surat keterangan bukan barang/objek jaminan lagi, asli sertifikat hak tanggungan dan asli surat roya dan dokumen terkait untuk penghapusan hak tanggungan yang pernah terbeban pada Hak Guna Bangunan Nomor: 991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 M2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor: 14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama PT. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya kepada Penggugat Rekonpensi dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya hukum vaset, banding dan atau kasasi;
10. Menghukum Turut Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat II Rekonpensi tunduk pada isi putusan rekonpensi ini.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara baik dalam konpensi dan dalam rekonpensi.



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I (Wahyudi Suyanto) dengan tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat (Gustiansyah Djaja Kameron) kecuali dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I di dalam persidangan.
2. Bahwa esensi gugatan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Penggugat menuntut Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 (selanjutnya disebut AKTA PPJB 144) atas dalih Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat (BUDI SAID) menurut Pasal 1365 KUHPerdata.
3. Bahwa kemudian, pada Bagian Petitumnya angka 2, 3, 4, 5 dan 7 khusus yang berkaitan dengan tuntutan batal AKTA PPJB 144 Penggugat menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya mengambil putusan sebagai berikut:
 - a. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I) yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama 14 tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk itikad buruk dari Tergugat (*Tekwaarde Trouw*) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
 - b. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I) tidak terlaksana selama 14 tahun sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum.
 - c. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I)



- berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 tahun.
- d. Mengembalikan hak masing masing Penggugat dan Tergugat seolah olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I).
 - e. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran kepada Penggugat.
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak pelbagai aturan hukum yang dikemukakan untuk mendukung dalil dalilnya sebab tidak relevan diterapkan dalam perkara ini. Benar, hukum membuka peluang terhadap situasi tidak proporsional dalam pembentukan kontrak, tetapi dalam pembuatan AKTA PPJB 144 tidak terdapat sama sekali posisi tidak berimbang antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada Posita angka 24 dan 25 tersebut. Benar pula pendapat dari Prof Moch Isnaeni tentang asas itikad baik. Sama sekali tidak keliru menggunakan acuan dalam mengadili perkara sejenis pedomannya adalah putusan yang terdahulu salah satunya yakni Putusan Mahkamah Agung No. 2249 K/PDT/2003 tanggal 1 Mei 2005 yang menyebutkan perjanjian pengikatan jual beli yang bertentangan dengan undang undang dan kepatutan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum.
- Kendati aturan aturan hukumnya benar, hal yang keliru adalah mengutip pendapat ahli dan putusan hakim perkara lain untuk diterapkan dalam perkara ini yang kemudian mendalilkan Tergugat beritikad buruk padahal dalam putusan terdahulu justru Tergugat lah yang dinyatakan oleh pengadilan selaku pihak yang beritikad baik. Hal yang lebih lebih juga keliru menggunakan pasal undang undang dan menulis putusan hakim dalam perkara lain untuk diterapkan dalam perkara ini kemudian mendalilkan AKTA PPJB 144 menyimpangi asas kewajaran dan kepatutan karena tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama 14 tahun haruslah ditetapkan



sebagai bentuk itikad buruk dari Tergugat (Tekwaarde Trouw) dan merupakan perbuatan melawan hukum padahal dalam putusan yang terdahulu hakim hakim justru mengadopsi AKTA PPJB 144 sah dan berlaku mengikat.

Oleh karena itu, Turut Tergugat I menyangkal dalil dalilnya Penggugat berdasarkan tanggapan tanggapan yang terurai di bawah ini.

TURUT TERGUGAT I TELAH MENERAPKAN PRINSIP CERMAT DAN HATI HATI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalilnya Penggugat pada Posita angka 24, 25, 26 dan 27 yang mengutip 4 syarat sahnya perjanjian salah satunya bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati hatian yang kemudian mengaitkan dengan AKTA PPJB 144 sehingga karenanya menurut Penggugat AKTA PPJB 144 tidak berlaku dan tidak mengikat.
2. Bahwa sehubungan dengan pembuatan AKTA PPJB NO. 144, rambu rambu yang diwajibkan oleh Undang Undang Peraturan Jabatan Notaris telah diikuti oleh Turut Tergugat I. Benar, pernah hadir ke tempat kerja Turut Tergugat I yaitu di Jl. Embong Sawo No. 7, Surabaya, pihak pihak yaitu :
 - a. GUSTIANSYAH D. KAMERON atau ditulis GUSTIANSYAH JAYA KAMERON, lahir di Medan tanggal 9 Agustus 1965;
 - b. NY. LINA MARLINA KAMERON - isteri satu-satunya Gustiansyah D. Kameron;
Keduanya bertempat tinggal di Kompleks Depdikbud Blok V, RT 006, RW 007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan,
- bertindak untuk diri sendiri dan berdasarkan Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 selaku kuasa dari Ir. Adolf Samuel Luntungan, dalam kedudukannya selaku Direktur PT Jawa Nusa Wahana, berkedudukan di Kota Surabaya.
 - c. BUDI SAID, lahir di Kota Surabaya, tanggal 20 Pebruari 1966, swasta, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 69, Surabaya.



d. IR. ADOLF SAMUEL LUNTUNGAN, lahir di Ujung Pandang, pada tanggal 1 Juli 1950, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Bintaro Jaya Blok A-2 No. 19,

- bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, dari dan demikian sah mewakili Direksi, oleh karena itu untuk dan atas nama PT JAWA NUSA WAHANA, berkedudukan di Kota Surabaya.

3. Bahwa maksud kehadirannya Penggugat dan Tergugat saat itu adalah :

Penggugat mengikat dirinya menjual, atau melepaskan hak dan menyerahkan hak atas tanah kepada Tergugat, terhadap obyek jual beli berupa :

Sebagian yaitu seluas $\pm 16.766,582 \text{ M}^2$ (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam koma lima ratus delapan puluh dua meter persegi) yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 984/Kelurahan Kenjeran, yang luas seluruhnya 182.945 M^2 (seratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 28 Januari 1997 No. 1792/1997, Sertipikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya, tanggal 31 Maret 1997 (selanjutnya disebut SHGB 984 KENJERAN), yang pada saat ini sertipikat hak atas tanahnya telah dilakukan pemecahan dan telah terbit :

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran, seluas 16.766 M^2 (Enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi), lebih lanjut diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 3 Nopember 1997, No. 14.249/1997, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tanggal 8 Januari 1998 pada saat ini tertulis atas nama : PT Jawa Nusa Wahana, berkedudukan di Surabaya, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Surabaya, Kecamatan Kenjeran, Kelurahan Kenjeran (selanjutnya disebut SHGB 991 KENJERAN).

4. Bahwa Turut Tergugat I selaku notaris telah melaksanakan :

a. Membenarkan dan memastikan subyek penghadapnya.



- b. Pemeriksaan dan pencocokkan dengan aslinya identitas berupa Kartu Tanda Penduduk atas nama Penggugat, Ny. Lina Marlina Kameron dan Tergugat, yang kesemuanya telah sesuai dan cocok.
 - c. Membenarkan dan memastikan Penggugat adalah yang berhak terhadap tanah SHGB 991 KENJERAN, luas 16.766 M² (Enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi).
 - d. Meminta diperlihatkan asli tanda bukti haknya, dan benar saat itu aslinya sertipikat berada pada kekuasaan Penggugat dan telah sesuai dan cocok yang kemudian di-serahkan kepada Turut Tergugat I dan tetap dalam penyimpanan hingga sekarang ini.
5. Bahwa guna melaksanakan prinsip kehati hatian, karena SHGB 991 KENJERAN masih tercantum atas nama PT Jawa Nusa Wahana, maka Turut Tergugat I meminta kepada Penggugat menghadirkan Direksi PT Jawa Nusa Wahana yakni Ir. Adolf Samuel Luntungan selaku Direktur (Turut Tergugat II) dan Turut Tergugat II mendengar sendiri dan menyaksikan sendiri seluruh perbuatan yang termuat pada AKTA PPJB 144 dan tidak pernah mengemukakan protes atau keberatan terhadap kepemilikan Penggugat terhadap objek yang diperjual belikan karenanya Turut Tergugat II turut menghadap kepada Turut Tergugat I sehingga dapat dengan jelas mendengar dan menyaksikan seluruh perbuatan yang termuat pada AKTA PPJB 144. Hal tersebut sebagaimana tersurat pada Pasal 9 AKTA PPJB 144 yang secara jelas memuat, "Menerangkan mengetahui, menyetujui serta menerima dengan baik seluruh isi aktanya".
- Oleh sebab itu penerbitan AKTA PPJB 144 telah menjamin dengan benar mengenai :
- a. Kehadiran para penghadap.
 - b. Pada tempat tertentu.
 - c. Pada tanggal tertentu.
 - d. Benar para penghadap memberikan keterangan sebagaimana tercantum dalam akta atau benar terjadi keadaan sebagaimana disebutkan dalam akta.



- e. Benar ditandatangani oleh para penghadap
6. Bahwa oleh karena dalam pembuatan AKTA PPJB 144 diliputi suasana cermat dan hati hati maka unsur perbuatan melawan hukum yang didalihkan Penggugat dalam perkara ini tidak terpenuhi.

ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT DALAM POSISI BERIMBANG SEHINGGA TIDAK SATUPUN YANG MENEMPATI POSISI DOMINAN ATAU LEBIH UNGGUL :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalilnya Penggugat angka 10, 14 dan 15 yang mengatakan PASAL 3 AKTA PPJB 144 merugikan Penggugat karena tidak berimbang yaitu memposisikan Tergugat selaku pihak yang lebih unggul atau dominan sehingga cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat.
2. Bahwa sebagaimana tanggapan angka 3 di atas, maksud kehadirannya Penggugat dan Tergugat saat itu adalah, Penggugat mengikat dirinya untuk menjual, atau untuk melepaskan hak dan untuk menyerahkan hak atas tanah miliknya kepada Tergugat, terhadap obyek jual beli berupa tanah SHGB 991 KENJERAN. Dalam hal jual beli hak atas tanah, Pasal 584 KUHPerdata mengatur jual beli tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak di hadapan notaris dimana masing masing pihak berjanji melakukan prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dengan kewajiban pembeli membayar harganya. Sementara itu, Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdata menggariskan, "Jual beli telah terjadi antara kedua pihak, seketika setelah orang orang mencapai sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Disamping memenuhi syarat formil dan materiil masih terdapat kewajiban dari seorang penjual kendati tidak dituangkan dalam perjanjian tetapi undang undang mewajibkan menanggung kenikmatan dan ketentraman kepada pembeli sebagai konsekuensi jaminan dari penjual kepada pembeli



bahwa barang yang diserahkan tersebut benar benar miliknya sendiri dan bebas dari gangguan atau tuntutan dari pihak lain (pihak ketiga).

3. Bahwa undang undang memposisikan pemilik hak atas tanah berada di depan sedang pembeli pada posisi berikutnya sehingga undang undang memberi judul "JUAL BELI" bukan dibalik menjadi "BELI JUAL" filosofinya adalah, peralihan hak atas tanah terjadi senantiasa inisiatifnya berasal dari penjual, bukan dari pembeli. Oleh karena itu, dalilnya Penggugat yang mengatakan Tergugat lah yang meyakinkan Penggugat bahwasanya dapat segera mendapatkan investor, merupakan dalih yang bertentangan dengan fakta yang sebenarnya.
4. Bahwa pada kedatangannya pada tahun 2005 di tempat kerja Turut Tergugat I, Penggugat memiliki maksud untuk menjual tanah SHGB 991 KENJERAN. Selanjutnya Penggugat menawarkan diri kepada Tergugat sebagai pihak yang mengurus perubahan peruntukan tanah menjadi pemukiman agar dapat dibangun perumahan diatas tanah tersebut. Peng-gugat juga menawarkan diri kepada Tergugat untuk mencari investor, sehingga Tergugat yang memiliki pekerjaan dalam bidang properti tertarik membeli tanah SHGB 991 KENJERAN.
5. Bahwa adapun harga jual beli yang disepakati Penggugat dan Tergugat adalah sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter atau total seluruhnya sebesar Rp.3.353.200.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah), dimana termin pembayarannya disepakati dibayar dalam dua tahap, yaitu pembayaran uang muka sebesar 50% atau senilai Rp 1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) sedangkan pelunasannya akan dibayar Tergugat kepada Penggugat ketika Tergugat telah mendapatkan investor atau ketika perubahan peruntukan tanah telah selesai diurus oleh Penggugat atau Tergugat. Sehubungan dengan kesanggup-an mencari investor untuk itu Penggugat meminta insentif 25% dari selisih harga jual dan beli tanah SHGB 991 KENJERAN jikalau Tergugat telah dapat menerima pembayaran



dari investor atau telah dapat mengurus perubahan peruntukkan tanah yakni selambat-lambatnya 31 Maret 2007.

6. Bahwa untuk keperluan itu Turut Tergugat I telah mencermati legal standing dan data pendukung para pihak termasuk pula Penggugat memiliki surat kuasa dari Turut Tergugat II sehingga menurut hukum maksud dari Penggugat dan Tergugat untuk melaksanakan jual beli dapat dilanjutkan, atas dasar untuk kepentingan Penggugat dan Tergugat maka Turut Tergugat I menerbitkan AKTA PPJB 144 yang kemudian Tergugat telah melakukan pembayaran uang muka sebesar 50% atau senilai Rp 1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, dengan demikian mendasarkan pada itikad baik Tergugat yang bersedia dan telah melaksanakan pembayaran uang muka begitu besar hingga setengah dari harga jual beli.
7. Bahwa sebagaimana maksud kesepakatan Penggugat dan Tergugat di atas maka sebetulnya justru hak dan kewajiban para pihak dalam posisi seimbang sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 angka 2.2 AKTA PPJB 144 sebab telah saling disepakati klausul alternatif untuk syarat pelunasan jual beli terjadi yaitu : selambat-lambatnya 7 hari setelah Ter-gugat menerima pembayaran dari investor ATAU selambat-lambatnya 7 hari setelah Peng-gugat atau Tergugat telah selesai mengurus perubahan peruntukkan tanah, sehingga dari peristiwa di atas dan dihubungkan dengan isi akta perjanjian kedua belah pihak maka sesungguhnya Penggugatlah yang berada dalam kedudukan aktif untuk melaksanakan kewajiban memenuhi Pasal 3 angka 2.2. Sebab prestasi Penggugat dalam pasal tersebut berkaitan dengan insentif 25% yang diminta Penggugat kepada Tergugat sebagaimana maksud Pasal 3 angka 3 AKTA PPJB 144.
8. Bahwa namun dalam perjalanannya pelaksanaan perjanjian terjadi kevakuman yang di-karenakan Penggugat kurang berkomunikasi dengan Tergugat, sehingga kedudukan Turut Tergugat I saat itu hanya menunggu kabar dari hasil prestasi kedua belah pihak hingga pada akhirnya tahun 2011 Tergugat datang menghadap Turut Tergugat I menanyakan kelanjutan



perjanjian jual beli atas tanah SHGB 991 KENJERAN dengan Penggugat, di lain sisi Tergugat juga berkehendak untuk melakukan pelunasan tanpa harus menunggu Peng-gugat mendapatkan investor atau menunggu Penggugat telah selesai mengurus perubahan peruntukan tanah.

9. Bahwa selain tidak cocok dengan fakta yang sebenarnya, dalil dalilnya Penggugat yang mengatakan PASAL 3 AKTA PPJB 144 merugikan Penggugat karena tidak berimbang yaitu memposisikan Tergugat selaku pihak yang lebih unggul atau dominan sehingga cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat, dalilnya Penggugat tersebut juga bertentangan dengan teori teori hukum yang mengatur syarat syarat yang harus dipenuhi tentang kondisi tidak berimbang sebagai dasar pembatalan kontrak.

Hukum mengatur 4 jenis cacat kehendak sebagai dasar pembatalan kontrak meliputi : kesesatan (dwaling), ancaman (bedreiging), penipuan (bedrod) dan penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden) vide buku DR H.P. Panggabean, SH, MS, Judul "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Kontrak", halaman 39-42.

Kondisi penyalahgunaan keadaan yang merugikan salah satu pihak pada prinsipnya merupakan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lainnya yang dalam praktek dibedakan menjadi 2 hal yaitu :

- a. Penyalahgunaan ekonomis, yaitu dalam hal salah satu pihak memiliki keunggulan ekonomis terhadap pihak lain sehingga pihak yang lain terpaksa menutup kontrak (contoh, hubungan antara bank dan nasabah).
 - b. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu dalam hal salah satu pihak menyalah-gunakan ketergantungan relative (misal, hubungan antara dokter dan pasiennya, salah satu pihak memiliki Pendidikan yang lebih rendah, gangguan kejiwaan atau kurang memiliki pengetahuan karena Pendidikan yang rendah).
10. Bahwa berdasarkan sangkalan sangkalan yang dikemukakan di atas maka posisi tidak se-imbang yang dikemukakan oleh Penggugat tiada ada



buktinya dan bertentangan dengan teori hukumnya. Oleh karena itu, mohon dikesampingkan untuk seluruhnya.

KURUN WAKTU SELAMA 14 TAHUN SEBAGAI ALASAN MENUNTUT BATAL AKTA PPJB 144, TIADA ADA DASARNYA, JUGA KELIRU MENGHITUNG :

1. Bahwa tidak benar dalilnya Penggugat pada Posita angka 17, 20, 22 dan Posita Posita lainnya yang mengatakan tidak terlaksananya pelunasan pembayaran AKTA PPJB 144 merupakan hal kesengajaan oleh Tergugat untuk mengulur ulur waktu yang kemudian dijadikan alasan oleh Penggugat menuntut batal AKTA PPJB 144. Untuk itu, dikemukakan sangkalan sangkalan sebagai berikut :
 2. Bahwa kurun waktu 14 tahun menurut penghitungan Penggugat adalah sejak tanggal yang tertera pada AKTA PPJB 144 yaitu tanggal 25 Maret 2005 hingga gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya yaitu 25 Nopember 2019.
Kurun waktu selama 14 tahun sama sekali bukan alasan yang relevan sebagai dasar menghitung tidak terlaksana AKTA PPJB 144 sebab sejak awalnya Penggugat yang menerangkan sanggup mendatangkan investor untuk itu Penggugat justru yang meminta insentif 25% dari selisih harga jual beli atau telah dapat mengurus perubahan peruntukkan tanah yakni selambat – lambat nya 31 Maret 2007. Tenggang 2 tahun merupakan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan di hadapan Turut Tergugat I sebagaimana isi Pasal 3 angka 3 AKTA PPJB 144. Kurun waktu selama 14 tahun sama sekali bukan alasan yang relevan sebagai dasar menghitung tidak terlaksana AKTA PPJB 144 sebab beberapa kali hadir ke tempat kerja Turut Tergugat I pihak ketiga yang mengaku ngaku sebagai pemilik tanah SHGB 991 KENJERAN yang kemudian hal tersebut oleh Turut Tergugat I diberitahukan kepada Tergugat.
3. Bahwa kurun waktu selama 14 tahun bukan alasan yang relevan sebagai dasar menghitung tidak terlaksananya AKTA PPJB 144 sebab belum sempat terlaksana itikad pelunasan dari Tergugat tiba tiba muncul intervensi dari pihak ketiga yaitu PT CITRA MARGA NUSAPHALA PERSADA TBK



(selanjutnya cukup disebut PT CMNP), yang pada akhirnya pada tanggal 13 Mei 2016 PT CMNP melayangkan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya tercatat pada perkara : 395/PDT.G/2016/PN.SBY, yang antara lain mendalilkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sekongkol dalam pembuatan AKTA PPJB 144 yang kemudian PT CMNP menuntut batal dan tidak berlaku mengikat AKTA PPJB 144 dan menuntut penyerah-an asli SHGB 991 KENJERAN. Adapun kedudukan Penggugat, Tergugat, serta Turut Tergugat I dalam perkara tersebut yakni :

Penggugat : PT CMNP,
Tergugat I : GUSTIANSYAH DJAYA KAMERON,
Tergugat II : PT JAWA NUSA WAHANA,
Tergugat III : BUDI SAID,
Tergugat IV : NOTARIS WAHYUDI SUYANTO, SH,
Turut Tergugat : BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KANTOR
PERTANAHAN WILAYAH JAWA TIMUR CQ KANTOR
PERTANAHAN SURABAYA II.

4. Bahwa terhadap dalih sekongkol dalam pembuatan AKTA PPJB 144 yang kemudian menuntut batal AKTA PPJB 144, selain itu PT CMNP juga menuntut penyerahan asli SHGB 991 KENJERAN, memenuhi ketentuan penjaminan vide KUHPerdota dan memenuhi ketentuan Pasal 5 AKTA PPJB 144, Penggugat semestinya memberikan perlindungan kepada Tergugat dan Turut Tergugat I. Akan tetapi yang terjadi kemudian justru berbanding terbalik dengan apa yang telah dinyatakan pada Pasal 5 AKTA PPJB 144 yakni Penggugat bersikap mendua, dalam satu sisi menurut Pasal 5 AKTA PPJB 144 menegaskan segala yang dijualnya adalah benar miliknya sendiri, kelak kemudian hari tidak akan ada gugatan dan tuntutan dari pihak manapun juga yang menyatakan memiliki hak lebih dulu atau turut mempunyai hak, dengan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau gugatan atau tagihan, namun pada sisi lainnya Jawaban yang dikemukakan Penggugat memihak kepada PT CMNP.



Dengan demikian pertanyaan hukum yang harus dijawab oleh Penggugat adalah, bukankah justru Penggugat yang berlaku sangat buruk, bukankah Penggugat yang justru mengulur ulur waktu dengan membiarkan gugatan berlangsung tanpa perlindungan dan jaminan dari Penggugat sehingga dengan gugatan itu Tergugat gamang kepada siapa pelunasan harus diberikan, Turut Tergugat I juga gamang kepada siapa SHGB 991 KENJERAN harus diserahkan.

5. Bahwa pembentuk undang undang menciptakan hukum untuk mengatur tata tertib kehidupan, demikian halnya undang undang yang mengatur jual beli hak atas tanah, sejak awal mengantisipasi dan menciptakan variable untuk menangkis pelbagai model itikad buruk atas transaksi jual beli tanah, contohnya itikad buruk oleh Penggugat dalam pelaksanaan AKTA PPJB 144 dalam perkara ini. Sehingga pada akhirnya pengadilan menjatuhkan putusan yang adil benar dan pasti hukumnya sebagaimana pertimbangan hukumnya vide Putusan No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY yakni Tergugat III (BUDI SAID) beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan bukti bukti berupa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231, keduanya tanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaja, SH, Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, 2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005 dan Akta Turutan/Ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, dan 3. Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaja, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH, yang dinyatakan sah dan berlaku mengikat, berdasarkan putusan putusannya yakni :

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No : 395/PDT.G/2016/PN.SBY, tanggal 12 Januari 2017 amarnya berbunyi :

MENGADILI :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya.

Dalam Kompensi :



Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu Akta Nomor 230 dan Akta Kuasa Nomor 231 tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH, adalah sah menurut hukum.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya.
 - b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris.
 - c. Akta Kuasa No. 231 tanggal 13 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH. Sah dan mengikat menurut hukum.
3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
4. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi I, Turut Tergugat Rekonpensi II, Turut Tergugat III Rekonpensi untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
5. Menolak Gugatan Rekonpensi untuk selebihnya.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah).

Kemudian pada tingkat banding telah diputus sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 440/PDT/2017/PT.SBY tanggal 02 Oktober 2017, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat I dalam Rekonpensi.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 395/PDT.G/-2016/PN.SBY tanggal 12 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam Konpensi / Tergugat I Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Selanjutnya pada tingkat Kasasi telah diputus sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3454 K/PDT/2018 tanggal 18 Desember 2018 amarnya berbunyi :

MENGADILI :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Citra Marga Nusaphala Persada Tbk (PT CMNP) tersebut.
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

6. Bahwa setelah pengadilan memberikan putusan berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya menyatakan AKTA PPJB 144, Akta No. 230 dan Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH, sah menurut hukum, kemudian sekitar bulan Januari 2019 Penggugat datang menghadap Turut Tergugat I keperluannya menyerahkan beberapa dokumen sebagai syarat syarat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan

Halaman 50 dari 126 Putusan Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby

Disclaimer

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



meminta proses jual beli tanah obyek sengketa dilanjutkan, dan tidak lama kemudian Tergugat juga menghadap Turut Tergugat I menyampaikan jika bersedia pula melanjutkan pelunasan jual beli tanah SHGB 991 KENJERAN.

7. Bahwa belum sempat niat baik Tergugat melakukan pelunasan tiba tiba Turut Tergugat I sering didatangi orang orang yang mengaku suruhan pihak PT CMNP yang pada pokoknya melarang proses jual beli dilanjutkan, hingga akhirnya pada tanggal 5 April 2019 Turut Tergugat I menerima Surat Somasi dari PT CMNP, dan dilanjutkan adanya Laporan Polisi Ke Mabes Polri No : LP/B/0422/IV/2019/Bareskrim, tanggal 29 April 2019 Pelapornya adalah Sdr. Benny Hakim Setiawan, SH, MH, (PT CMNP). Atas kondisi tersebut membuat proses pelunasan dan melanjutkan jual beli tertunda karena masing masing pihak termasuk Turut Tergugat I saling bersikap hati hati agar tindakan hukumnya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.
8. Bahwa tiba tiba saja pada tanggal 03 Oktober 2019 Penggugat mengirim surat melalui kuasanya No. 071/AHZT/X/2019 perihal permohonan yang pada pokoknya meminta Turut Tergugat I untuk menyerahkan asli SHGB 991 KENJERAN kepada Penggugat, hal mana setelah dikonfirmasi kepada Tergugat ternyata Tergugat tidak mengetahui hal tersebut, sehingga Turut Tergugat I saat itu berprinsip memegang teguh jabatan notaris serta memperhatikan kewajiban hukumnya untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY tanggal 12 Januari 2017 berkekuatan hukum tetap, maka Turut Tergugat I mengambil sikap yang adil kepada pihak yang beritikad baik.
9. Bahwa setelah itu Turut Tergugat I menerima kabar dari Tergugat bahwasannya Tergugat telah berupaya sungguh sungguh melakukan pelunasan dan melanjutkan jual beli dengan Penggugat, Tergugat bahkan sempat menawarkan pelunasan berikut tambahan kompensasi namun ditolak oleh Penggugat. Maka dari seluruh fakta fakta diatas dapat dinilai Penggugatlah sebagai pihak Penjual yang tidak beritikad baik, dan



sebaliknya Tergugat sebagai Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum.

10. Bahwa berdasarkan sangkalan sangkalan tersebut diatas maka dalil-dalil gugatan Penggugat tidak benar menurut hukum maka sudah semestinya gugatan yang demikian ditolak seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

TERGUGAT REKONPENSI WAJIB HUKUMNYA MELANJUTKAN AKTA PPJB
144

1. Bahwa secara bersama sama dengan gugatan ini semula Turut Tergugat I Konpensi menggugat balik Penggugat Konpensi. Sehingga untuk selanjutnya pada Bagian Rekonpensi ini kedudukan pihak pihak menjadi :
Semula Turut Tergugat I Konpensi : Menjadi Penggugat Rekonpensi
Semula Penggugat Konpensi : Menjadi Tergugat Rekonpensi
Semula Tergugat Konpensi : Menjadi Turut Tergugat I Rekonpensi
Semula Turut Tergugat II Konpensi : Menjadi Turut Tergugat II Rekonpensi
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi memohon agar keseluruhan dalil jawaban yang dikemukakan pada Bagian Konpensi di atas dianggap termuat ulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa notaris diangkat oleh Pemerintah yang kemudian bertugas menjalankan fungsi pelayanan publik dalam bidang hukum, dengan demikian ia menjalankan salah satu bagian dalam tugas negara. Seorang notaris diberikan kuasa oleh undang undang untuk membuat suatu akta yang memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik. Oleh karena kedudukan notaris yang independen dan tidak memihak maka akta yang dihasilkannya merupakan simbol kepastian dan jaminan hukum yang pasti. Notaris wajib bersifat netral tidak memihak, dan wajib memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Itu sebabnya seorang notaris dalam menjalankan tugasnya tidak bisa didikte oleh kemauan salah satu pihak sehingga mengabaikan kepentingan pihak lainnya.



4. Bahwa Gugatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang didaftarkan Tergugat Rekonpensi, produk yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi telah diuji materi dalam Gugatan Perdata hingga memperoleh putusan ber-kekuatan hukum tetap oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia memenuhi 180 harinya terhitung sejak tanggal 25 Desember 2019 sehingga sah di mata hukum.
5. Bahwa sebagaimana bunyi amar Putusan No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo Putusan No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo Putusan No. 3454 K/PDT/2018 yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya.

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya.
- Dalam Pokok Perkara :
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu Akta Nomor 230 dan Akta Kuasa Nomor 231 tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH, adalah sah menurut hukum.
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan :
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya.



- b. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris.
 - c. Akta Kuasa No. 231 tanggal 13 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH. Sah dan mengikat menurut hukum.
3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).
 4. Menghukum Turut Tergugat Rekonpensi I, Turut Tergugat Rekonpensi II, Turut Tergugat III Rekonpensi untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini.
 5. Menolak Gugatan Rekonpensi untuk selebihnya.
- Dalam Kompensi dan Rekonpensi :
- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah).
6. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas berkaitan dengan kepentingan Penggugat Rekon-pensi untuk menjalankan kewajiban hukum sebagai pihak yang dihukum untuk tunduk pada putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana maksud isi Putusan No. 395/PDT.G/2016/-PN.SBY dan telah diuraikan secara jelas dalam Jawaban Kompensi, maka sudah seharusnya Penggugat Rekonpensi menuntut dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum AKTA PPJB 144 dan akta turunan/ikutannya yang dibuat di hadapan Penggugat Rekonpensi, lagipula tidak perlu Majelis Hakim melakukan uji materi kembali atas keabsahan AKTA PPJB 144 dan tidak mungkin Majelis Hakim membatalkannya, sebab pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo akan bertentangan dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim lain yang telah lebih dulu memberikan pertimbangan dan putusan hingga berstatus berkekuatan hukum tetap. Atas dasar



tersebut Penggugat Rekonpensi memohon menyatakan AKTA PPJB 144 sah dan mengikat menurut hukum.

PERBUATAN TERGUGAT REKONPENSI MEMENUHI UNSUR UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM :

1. Bahwa Tergugat Rekonpensi mengetahui Pengadilan telah menyatakan AKTA PPJB 144 sah dan mengikat menurut hukum sebagaimana maksud isi Putusan Pengadilan Negeri Sura-baya No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY yang telah berkekuatan hukum tetap sebab Tergugat Rekonpensi dalam perkara tersebut juga sebagai pihak yang berperkara. Sehingga menurut hukum Tergugat Rekonpensi juga memiliki kewajiban hukum melaksanakan putusan ber-kekuatan hukum tetap tersebut. Namun faktanya Tergugat Rekonpensi dengan itikad tidak baik meminta kembali asli SHGB 991 KENJERAN yang tidak lain tujuannya dapat ditafsirkan agar jual beli sebagaimana maksud AKTA PPJB 144 tidak terjadi. Hal tersebut diperkuat dengan diajukannya gugatan konpensi oleh Tergugat Rekonpensi (semula Penggugat Konpensi) yang meminta batal akta tersebut maka dengan sendirinya perbuatan Tergugat Rekonpensi telah melanggar dan menghalangi kewajiban hukum Penggugat Rekonpensi untuk tunduk dan melaksanakan hukum yang berlaku, dengan demikian perbuatan – perbuatan Tergugat Rekonpensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
2. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat Rekonpensi tersebut membuat Penggugat Rekonpensi merasa malu dihadapan masyarakat umum dan merasa tidak nyaman dalam kehidupan sehari - hari, sebab membaca dari surat Tergugat Rekonpensi melalui kuasanya No. 071/AHZT/X/2019 tanggal 3 Oktober 2019 meskipun perihalnya berjudul permohonan, namun isi dari pada surat tersebut dapat ditafsirkan sebagai peringatan atau somasi dimana Penggugat Rekonpensi diminta selambat – lambatnnya dalam tempo 3 (tiga) hari harus menyerahkan asli SHGB 991 KENJERAN. Hal ini lah yang membuat beban hidup bagi Penggugat Rekonpensi sehari hari padahal hal tersebut tidak perlu terjadi jika Tergugat

Halaman 55 dari 126 Putusan Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby



Rekonpensi taat hukum melaksanakan putusan berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya demi memulihkan mental psikologis (rasa tidak nyaman) dan nama baik Penggugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi menuntut agar Tergugat Rekonpensi dihukum melakukan Permohonan Maaf secara terbuka kepada Penggugat Rekonpensi yang dimuat atau dipublikasikan dalam Media Cetak Nasional selama 7 hari berturut - turut seketika sejak Putusan Berkekuatan hukum tetap.

3. Bahwa tuntutan sebagaimana maksud angka 10 diatas tentunya tidak dapat terlaksana atau dieksekusi kecuali Tergugat Rekonpensi melaksanakannya secara sukarela, maka untuk kepastian hukum Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari jika secara nyata Tergugat Rekonpensi lalai melaksanakan Putusan Berkekuatan Hukum tetap dan terus diperhitungkan hingga Tergugat Rekonpensi melaksanakan Putusan Berkekuatan Hukum Tetap.
2. Bahwa Gugatan dalam Rekonpensi ini diajukan dengan dilandasi alat bukti yang sah dan otentik sehingga beralasan untuk dikabulkan seluruhnya, dinyatakan sebagai putusan serta merta dan menurut ketentuan yang berlaku Tergugat Rekonpensi harus dihukum membayar biaya perkara.

TUNTUTAN :

Berdasarkan sangkalan sangkalan Dalam Konpensi dan dalil dalil Dalam Rekonpensi yang terurai di atas, Turut Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi memohon agar Yth. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONPENSİ :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSİ :

DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005, Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No. 145 tanggal 29 Maret 2005 maupun akta turunan/-ikutannya yang dibuat antara Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Konpensi/Turut Tergugat I Rekonpensi dibuat di hadapan Penggugat Rekonpensi sah dan mengikat menurut hukum.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi.
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi melakukan Permohonan Maaf secara terbuka kepada Penggugat Rekonpensi yang dimuat atau dipublikasikan dalam Media Cetak Nasional selama 7 hari berturut - turut seketika sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari jika secara nyata Tergugat Rekonpensi lalai melaksanakan Putusan Berkekuatan Hukum tetap dan terus diperhitungkan hingga Tergugat Rekonpensi melaksanakan putusan berkekuatan hukum tetap.
6. Menyatakan amar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan.
7. Menyatakan Turut Tergugat I Rekonpensi dan Turut Tergugat II Rekonpensi untuk tunduk dan patuh dengan isi amar putusan.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Halaman 57 dari 126 Putusan Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby



1. Bahwa Turut Tergugat II merupakan pemilik asal atas sebidang Tanah seluas 182.945M² (seratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 984/Kelurahan Kenjeran, dengan Gambar Situasi No. 1792/1997, tertanggal 31 Maret 1997 yang tercatat atas nama PT Jawa Nusa Wahana (In Casu Turut Tergugat 11) ("SHGB No. 984/Kenjeran");
2. Bahwa pada tanggal 23 Desember 1997, Turut Tergugat II telah menjual sebagian Tanah seluas 16.766,582M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam koma lima ratus delapan puluh dua meter persegi) yang termasuk dalam SHGB No. 984/Kenjeran kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230, tanggal 23 Desember 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H., (In Casu Turut Tergugat I) Notaris di Surabaya ("PPJB No. 230");
3. Bahwa sebagai tindak lanjut terhadap transaksi jual beli sebagaimana PPJB No. 230, terhadap SHGB No. 984/Kenjeran telah dilakukan pemecahan sertipikat sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran, seluas 16.766 M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi) dengan Gambar Situasi No. 14.249/1997, tertanggal 8 Januari 1998, yang tercatat atas nama Turut Tergugat II ("SHGB No. 991/Kenjeran");
4. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2005, Penggugat telah melakukan penjualan seluruh Tanah yang termasuk dalam SHGB No. 991/Kenjeran kepada Budi Said (In Casu Tergugat) berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144, tanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Surabaya ("PPJB No. 144");
5. Bahwa kapasitas Turut Tergugat II dalam PPJB No. 144 adalah sebagai Saksi transaksi jual beli Tanah yang termasuk dalam SHGB No. 991/Kenjeran antara Penggugat dan Tergugat, adapun halhal yang pada pokoknya Turut Tergugat II ketahui dalam PPJB No. 144, adalah sebagai berikut:



- a. Penggugat merupakan pihak Penjual dan Tergugat merupakan pihak Pembeli;
- b. Objek yang diperjualbelikan adalah Tanah yang termasuk dalam SHGB No.991/Kenjeran seluas 16.766 M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi);
- c. Harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah sebesar RP.200.000,- per M² (dua ratus ribu Rupiah per meter persegi) x 16.766 M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi), sehingga total nilai transaksi adalah sebesar RP.3.353.200.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah);
- d. Tata cara pembayaran yang disepakati oleh Para Pihak adalah sebagai berikut:
 - i. Termin pertama sebesar RP.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah) dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui penyerahan 3 (tiga) Gilyet Giro, yaitu:
 - Bilyet Giro Pertama tertanggal 30 Maret 2005, Nomor BA 905004 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);
 - Bilyet Giro Kedua tertanggal 5 April 2005, Nomor BA 905005 sebesar Rp.426.600.000,- (empat ratus dua puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah);
 - Bilyet Giro Ketiga tertanggal 5 April 2005, Nomor BA 905006 sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah);
 - ii. Termin kedua sebesar Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah) akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah:
 - Tergugat menerima pembayaran dari Investor; atau
 - Tergugat atau Penggugat dapat mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman.



5. Bahwa yang Turut Tergugat II ketahui, sejak dilakukannya penandatanganan PPJB No. 144 tahun 2005 sampai dengan gugatan dalam perkara a quo ini diajukan, Tergugat belum melakukan kewajiban pelunasan atas transaksi jual beli tanah SHGB No. 991/Kenjeran kepada Penggugat.
6. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan yang seadiladilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 18 Februari 2020 dan atas replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertanggal 02 Maret 2020, Turut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 02 Maret 2020 dan Turut Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 24 Februari 2020 yang untuk mempersingkat uraian putusan, replik dan duplik tersebut dianggap telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat yang telah diberi meterai cukup antara lain sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Kuasa Jual No. 231, tertanggal 23 Desember 1997, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti P-1**;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 144, tertanggal 29 Maret 2005, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti P-2**;
3. Fotocopy Surat Tanda Terima No. 004413 tentang Penitipan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991 KENJERAN, tertanggal 24 Desember 2003, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti P-3**;
4. Fotocopy Surat Permohonan Penawaran Uang Konsinyasi No. 084/AHZT/XI/2019, tertanggal 26 November 2019, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti P-4**;
5. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.230, tertanggal 23 Desember 1997, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti P-5**;



6. Fotocopy Surat Permohonan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 991/Kelurahan Kenjeran kepada Notaris Wahyudi Suyanto, SH. (Turut Tergugat I), bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti P-6** ;
7. Fotocopy Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti P-7**;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan Nomor B/1366/XII/2019/Dittipidum tertanggal 20 Desember 2019, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti P-8**;
9. Fotocopy Akta Pernyataan (Affidavit) Ahli Dr. Sutanto, SH.MS. No.12/W/VI/2020 tertanggal 20 Juni 2020, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti P-9**;
10. Fotocopy Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No.23 Tahun 1978 tentang Master Plan Surabaya 2000. bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti P-10**;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan mengajukan 1 (satu) orang saksi Ahli memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Dr. SUTANTO, SH.MS.

(Ahli)

- Ahli adalah Dosen Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Jogjakarta.
- Bahwa asas kepastian hukum dalam perjanjian dapat ditemukan pada Pasal 1338 KUH Perdata. Klausul pada pasal ini dalam bahasa latin dikenal dengan asas Pacta Sunt Servanda. Intinya suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam hal ini perjanjian harus ditaati oleh para pihak tentang hal-hal yang telah ditetapkan sebagai hak dan kewajiban di dalam perjanjian.
- Bahwa Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah awal sebelum dibuatnya Akta jual beli. PPJB ini akan berisi ketentuan-ketentuan tentang kesepakatan para pihak di dalam melakukan perjanjian pengikatan jual



beli misalnya tentang harga, obyek jual beli, cara pembayaran dan sebagainya. Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diharuskan oleh undang-undang untuk dituangkan secara authentic yaitu dapat hanya dengan akta di bawah tangan walaupun lazimnya yang terjadi dalam praktek dibuat secara authentic.

- Bahwa PPJB sebagai salah satu bentuk perjanjian dimungkinkan juga untuk dilakukan pembatalan. Untuk melakukan pembatalan suatu perjanjian kita dapat melihat pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.
- Bahwa Pasal 1320 KUH Perdata dengan pasal 1321 KUH Perdata adalah kedua pasal yang saling berhubungan. Dimana pasal 1321 KUH Perdata mengatur bahwa kesepakatan dapat dibatalkan jika terjadi adanya cacat dalam kehendak (*wilsgebreken*). Dimana kehendak menjadi cacat jika dilakukan karena paksaan, kekhilafan dan penipuan. Dalam perkembangannya saat ini ada ajaran cacat kehendak yang lain yang diatur diluar pasal 1321 KUH Perdata yaitu alasan tentang Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden, undue influence*) yang dikonstruksikan dalam yuriprudensi di Indonesia. Di Indonesia ajaran “penyalahgunaan keadaan” pertama kali muncul pada tahun 1984 tentang kasus Dana Pensiun. Dimana suatu pembatalan perjanjian adalah didasarkan pada alasan “penyalahgunaan keadaan”. oleh karena itu penyalahgunaan keadaan walau tidak tercantum secara normatif dalam peraturan perundang undangan tetapi mendapat dasar hukum dalam yurisprudensi, dimana yurisprudensi di Indonesia diakui juga sebagai sumber hukum formal di samping UU, hukum tidak tertulis dan doktrin.
- Bahwa alasan penyalagunaan keadaan belum di atur, namun kemudian pengadilan dalam memutus suatu permasalahan oleh hukum dituntut untuk dapat melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*), artinya jika hukumnya tidak jelas atau tidak lengkap sehingga tidak ditemukan dalam Undang Undang maka majelis harus menggali nilai nilai hukum yang



hidup dalam masyarakat dengan melihat sumber hukum lainnya, yaitu salah satunya dalam kasus ini adalah dicari pada Yurisprudensi, dimana di Indonesia pada banyak praktik peradilan, alasan penyalagunaan keadaan digunakan sebagai salah satu alasan pembatalan suatu perjanjian.

- Bahwa alasan penyalahgunaan keadaan terbagi menjadi dua yaitu “penyalahgunaan keadaan karena faktor keunggulan secara ekonomi” dan “penyalahgunaan keadaan karena faktor keunggulan secara psikologi”. Bahwa dalam perjanjian jual beli, masing-masing memiliki hak dan kewajiban. Atas hal ini bagaimana jika dalam jangka waktu yang lama perjanjian tersebut tidak dilaksanakan? Hal ini perlu diketahui dengan mengingat asas itikad baik (lihat pasal 1338 KUH Perdata alinea ke 3). Dimana asas ini terbagi menjadi 2 (dua), asas itikad baik dalam arti subjektif yaitu berkaitan dengan kejujuran pada para pihak dan itikad baik dalam arti objektif yaitu terkait dengan kepatutan dalam kehidupan bermasyarakat di dalam melaksanakan suatu perjanjian tentang apapun.
- Bahwa saat ini perjanjian telah bergeser pada pengertian yang lebih dalam yaitu bukan lagi diartikan sebagai perbuatan saja (*handeling*) sebagaimana diatur dalam pasal 1313 KUHPerduta namun perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) bahkan teori yang terbaru dimaknai sebagai hubungan hukum (*rechtsverhouding*). Yaitu hubungan hukum yang berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam melihat sebagai hubungan hukum, maka perjanjian terbagi menjadi 3 (tiga) fase yaitu *pra contractual*, *contractual* dan *post contractual*. (lihat teori yang dikembangkan oleh Prof. JM. van Dunne dalam bukunya *Verbintenissenrecht in ontwikkeling*). Atas hal ini itikad baik pasal 1338 KUH Perdata adalah terletak pada seluruh tiga tahapan tersebut, artinya tidak cukup jika seseorang beritikad baik hanya terbatas pada masa kontraktual atau masa penandatanganan perjanjian saja melainkan itikad baik tersebut adalah harus diwujudkan dalam setiap tahap perjanjian yaitu termasuk setelah penandatanganan perjanjian



yaitu tahapan pelaksanaan perjanjian. Sehingga jika pada pelaksanaan suatu PPJB telah berlangsung berlarut-larut, yaitu waktu telah lampau yang jauh dan pihak pembeli masih tidak melakukan kewajiban pelunasan pembayarannya sebagaimana yang dituangkan pada PPJB. Maka Tindakan pihak pembeli tersebut adalah bentuk itikad tidak baik, karena telah bertentangan dengan kepatutan yang ada pada masyarakat, hal ini ditegaskan oleh pasal 1338 KUH Perdata alinea yang ke 3.

- Bahwa jika perjanjian tidak dilakukan selama bertahun-tahun, artinya menunggu sesuatu yang tidak pasti adalah bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam perjanjian (*pacta sunt servanda*) dan asas kepatutan. Artinya jika pelaksanaan perjanjian telah berjalan lama maka saya kira hal tersebut sudah patut untuk disimpulkan jika perjanjian tidak terlaksana dengan baik sehingga sudah seharusnya dimohonkan pembatalannya oleh Penjual. Adapun itikad buruk dapat digunakan sebagai alasan penyalagunaan keadaan.
- Bahwa perjanjian yang tidak ada batas waktu pada prinsipnya bertentangan dengan asas kepatutan dan kelayakan. Adalah tidak patut dan tidak layak jika salah satu pihak digantungkan, hal ini tentu sangat bertentangan dengan asas kepastian hukum. Sehingga sudah seharusnya pelaksanaan suatu perjanjian haruslah ada jangka waktu, adapun jika tidak ada maka dibatalkan karena bertentangan dengan kepatutan demi terwujudnya kepastian hukum dalam perjanjian.
- Bahwa pada dasarnya batas waktu pelaksanaan perjanjian adalah tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini berbeda dengan ketentuan daluarsa pada pasal 1963 KUH Perdata (*extinctief verjaring*) dan 1967 KUH Perdata (*aquisitief verjaring*). Kalau dalam hukum agraria dikenal lembaga *rechtsvertrekking* yaitu batas waktu selama 5 (lima) tahun (lihat PP no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun jika tidak ada maka apakah batas waktu pelaksanaan perjanjian adalah bebas? Tentu tidak karena hal ini haruslah disesuaikan dan dilihat berdasarkan asas kepatutan dan kepastian hukum. Wajar apakah tidak?



Hal ini tentu tidak patut jika pelaksanaan suatu perjanjian tidak jelas masa waktunya, hal ini tentu akan mengakibatkan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

- Bahwa prinsip ketergantungan adalah secara psikologis atau ekonomis. Hal ini tentu terkait dengan ilustrasi yang saudara jelaskan tersebut adalah tergolong penyalahgunaan keadaan karena keunggulan secara psikologis. Adapun posisi dominan pada ketergantungan tersebut adalah dapat menjadi alasan pembatalan suatu perjanjian karena penyalahgunaan keadaan. Hal-hal ini menjadi alasan pembatalan suatu perjanjian yaitu adanya ketergantungan pihak yang lemah dan disalahgunakan oleh pihak yang punya keunggulan psikologi. Dengan kata lain, ada keunggulan psikologi luar biasa antara pihak yang satu dengan pihak yang lain.
- Bahwa pada perjanjian pengikatan jual beli, kewajiban pembayaran pelunasan pada perjanjian jual beli adalah berada pada kewajiban Pembeli dan merupakan tanggung jawab Pembeli. Adapun segala tindakan yang harus dilakukan oleh Penjual yang berhubungan dengan pelaksanaan kewajiban Pembeli tersebut tidak mengambil alih tanggung jawab dan kewajiban Pembeli untuk melakukan pelunasan pembayaran melainkan sebatas “membantu” pihak Pembeli. Artinya jika perbuatan tersebut tidak dilakukan, Pembeli tetap harus melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi pembayaran
- Bahwa Ahli menjelaskan perjanjian yang tidak ada batas waktu pada prinsipnya bertentangan dengan asas kepatutan dan kelayakan. Adalah tidak patut dan tidak layak jika salah satu pihak digantungkan, hal ini tentu sangat bertentangan dengan asas kepastian hukum. Sehingga sudah seharusnya pelaksanaan suatu perjanjian haruslah ada jangka waktu, adapun jika tidak ada maka dibatalkan karena bertentangan dengan kepatutan demi terwujudnya kepastian hukum dalam perjanjian.
- Bahwa terkait dengan syarat adanya kerugian pada unsur Perbuatan Melawan Hukum yang diatur pada Pasal 1365 Kitab Undang Undang



Hukum Perdata, pada saat salah satu pihak menderita kerugian materil dan imateril, misalnya A membeli tanah B dengan membayar uang muka 50%, namun selama bertahun-tahun A tidak melunasi tanah B tersebut maka B mendapat kerugian dengan tidak bisa memanfaatkan tanah miliknya, maka hal itu sudah cukup menjadi tolak ukur terjadinya kerugian.

- Bahwa pada saat salah satu pihak menderita kerugian materil dan imateril, misalnya A membeli tanah B dengan membayar uang muka 50%, namun selama bertahun-tahun A tidak melunasi tanah B tersebut maka B mendapat kerugian dengan tidak bisa memanfaatkan tanah miliknya, maka hal itu sudah cukup menjadi tolak ukur terjadinya kerugian.
- Bahwa saksi instrumentair, kapasitasnya adalah sebagai saksi fakta, Adapun saksi adalah tidak terikat pada pertanggung jawaban dan tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas kerugian yang dialami para pihak kecuali saksi tersebut adalah saksi palsu.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya perkara Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 12 Januari 2017, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-1**;
2. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur perkara no.440/Pdt/2017/PT.Sby tanggal 2 Oktober 2017, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-2**
3. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara no. 3454K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-3**;
4. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 tertanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-4**;



5. Fotocopy Salinan Akta Kuasa No. 231 tertanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-5**;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran, seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-6**;
7. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144, tertanggal 29 Maret 2005 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto S.H, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-7**;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama wajib pajak PT Jawa Nusa Wahana, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-8**;
9. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2001 Rp.7.134.000,- bermeterai sesuai dengan asli, diberi tanda **bukti T-8A**;
10. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2005 Rp.14.053.980,-, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8B**;
11. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2006 Rp.14.053.980,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8C**;
12. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2007 Rp.16.550.880,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8D**;
13. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2008 Rp.19.154.790,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8E**;
14. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2009 Rp.19.154.790,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8F**;
15. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2010 Rp.19.154.790,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8G**;
16. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2011 Rp.19.154.790,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8H**;



17. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2012 Rp.21.901.380,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8I**;
18. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2013 Rp.21.901.380,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8J**;
19. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2014 Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8K**;
20. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2015 Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8L**;
21. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2016 Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8M**;
22. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2017 Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8N**;
23. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2018 Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8O**;
24. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2019 Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-8P**;
25. Fotocopy Surat Bareskrim Polri Direktorat Tindak Pidana Umum No. B/4760/X/2019/Dittipidum tertanggal 28 Oktober 2019 perihal : permintaan keterangan ditujukan kepada Budi Said (Tergugat) terkait laporan H Benny Hakim Setiawan, SH. bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-9**;
26. Fotocopy Surat Undangan tertanggal 6 Desember 2019 dari Tergugat kepada Penggugat acara pelunasan Rp.1.676.600.000,- bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-10**;
27. Fotocopy Resi Pengiriman tanggal 06 Desember 2019 melalui JNE Pengirim Budi Said, Penerima Bapak Gustiansyah D. Kameron, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-10A**;
28. Fotocopy Surat Undangan tertanggal 13 Desember 2019 dari Tergugat kepada Penggugat acara Pelunasan Rp.1.676.600.000,- bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-11**;



29. Fotocopy Tanda terima Surat tertanggal 17 Desember 2019 dari Budi Said ditujuka kepada Bapak Gustiansyah D. Kameron, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-11A**;
30. Fotocopy Surat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, perihal : Permohonan Eksekusi tertanggal 22 Januari 2020, bermeterai coopy dari copy, diberi tanda **bukti T-12**;
31. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 tertanggal 19 Pebruari 2020, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-13**;
32. Fotocopy Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama Budi Said selaku Pemohon Eksekusi, tertanggal 02 Maret 2020, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-4**;
33. Fotocopy Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama PT Jawa Nusa Wahana selaku Termohon Eksekusi III, ter-tanggal 02 Maret 2020, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-15**;
34. Fotocopy Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama Wahyudi Suyanto selaku Termohon Eksekusi IV, tertanggal 02 Maret 2020, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-16**;
35. Fotocopy Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Timur cq. Kantor Pertanahan Surabaya II selaku Turut Termohon Eksekusi, tertanggal 02 Maret 2020, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-17**;



36. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 7/EKS/DEL/2020/PN.JKT.UTR Jo. No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 tertanggal 22 Maret 2020, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-18**;
37. Fotocopy Relas Panggilan Tegoran/ Aanmaning No. 07/EKS/DEL/2020/PN.JKT.UTR Jo. No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 atas nama PT Citra Marga Nusaphala Persada, Tbk (PT CMNP) selaku Termohon Eksekusi I tertanggal 14 April 2020, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-19**;
38. Fotocopy Penetapan No. 09/Del/2020/PN. Jkt.Sel. Jo. No. 09/EKS/2020/PN.Sby. Jo. No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby Jo. No. 440/Pdt/2017/PT.Sby Jo. No. 3454 K/Pdt/-2018, tanggal 16 Maret 2020, bermeterai sesuai dengan salinan, diberi tanda **bukti T-20**;
39. Fotocopy Relas Panggilan Teguran/Peringatan No. 09/DEL/2020/PN.JKT.SEL Jo. No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo. No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 atas nama Gustiansyah Djaja Kameron selaku Termohon Eksekusi II tertanggal 30 April 2020 bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-21**;
40. Fotocopy Surat ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Perihal : Permohonan Penawaran Pelunasan Harga Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Jurusita Diikuti Dengan Penitipan / Konsinyasi tertanggal 18 Mei 2020, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti T-22**;
41. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 06/KONS/2020/PN.SBY tertanggal 2 Juni 2020, bermeterai sesuai dengan salinan, diberi tanda **bukti T-23**;
42. Fotocopy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 21/DEL/2020/PN.JKT.-SEL Jo No. 6/KONS/2020/PN.SBY tertanggal 18 Juni 2020, bermeterai sesuai dengan salinan, diberi tanda **bukti T-24**;



43. Fotocopy Berita Acara Penawaran Uang Ganti Rugi (Konsinyasi) No. 21/DEL/2020/-PN.JKT.SEL Jo No. 6/KONS/2020/PN.SBY tertanggal 24 Juni 2020, bermeterai sesuai dengan salinan, diberi tanda **bukti T-25**;
44. Fotocopy Formulir Penyetoran Bank BTN KCP Jemursari tanggal 08 Juli 2020 oleh Budi Said, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti T-26**;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan 1 (satu) orang saksi Ahli di persidangan memberikan keterangan sebagai berikut :

1. **Saksi Dr. GHANSHAM ANAND, SH.M.Kn. (Ahli)**

- Bahwa Ahli adalah Dosen Departemen Fakultas Hukum Universitas Airlangga di Surabaya dengan spesifikasi hukum perjanjian.
- Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Dimana sekurangnya diatur 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi pada suatu Perjanjian, yaitu adanya kesepakatan atau konsensus para pihak yang membuat perjanjian, harus dibuat oleh mereka yang oleh hukum telah cakap, harus mempunyai pokok yang diperjanjikan berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya dan perjanjian tersebut harus memuat sebab yang tidak terlarang.
- Bahwa dalam hal Perjanjian tidak terlaksana oleh Para Pihak dan tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan secara sepihak oleh salah satu Pihak dengan cara diminta pembatalannya di Pengadilan.
- Bahwa hal pembatalan suatu perjanjian diatur pada Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Adapun terhadap alasan pembatalan suatu perjanjian dikarenakan "Penyalahgunaan keadaan" adalah masih belum diatur pada Undang Undang namun demikian alasan "Penyalahgunaan Keadaan" adalah dikenal sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian pada beberapa Yurisprudensi di Indonesia.



Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230, tgl. 23-12-1997, dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaja, SH, sebagai Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti TT.I-1;**
2. Fotocopy Salinan Akta Kuasa No. 231, tgl. 23-12-1997, dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaja, SH, sebagai Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya Berupa Salinan Akta Kuasa No. 231, tgl. 23-12-1997, dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaja, SH, sebagai Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti TT.I-2;**
3. Fotocopy Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144, Tgl. 29-03-2005, dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris Surabaya, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti TT.I-3;**
4. Fotocopy Salinan Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) No. 145, tgl. 29-03-2005, dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris Surabaya, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti TT.I-4;**
5. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kel. Kenjeran, Gambar Situasi Tgl. 03-11-1997, No. 14249/1997, luas 16.766 m², a/n PT Jawa Nusa Wahana, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti TT.I-5;**
6. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY, tgl. 12-01-2017, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti TT.I-6;**
7. Fotocopy Berupa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 440/PDT/2017/PN.SBY, tgl. 02-10-2017, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti T.I-7;**
8. Fotocopy Salinan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3454 K/PDT/2018, tgl. 18-12-2018, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti TT.I-8;**



9. Fotocopy Berupa Surat Peringatan (somasi) tgl. 23-07-2019, dari Kuasa PT Citra Marga Nusaphala kepada Turut Tergugat I, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti TT.I-9**;
10. Fotocopy Surat No. 071/AHZT/X/2019, tgl. 03-10-2019, Perihal : Permohonan, dari Kuasa Penggugat kepada Turut Tergugat I, bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi **tanda bukti TT.I-10**;
11. Fotocopy Surat No. 16/X/2019, tgl. 03-10-2019 tentang jawaban Turut Tergugat I terhadap vide Bukti TT.I - 10, diterima oleh Amos HZ Taka, bermeterai sesuai dengan asli, diberi **tanda bukti TT.I-11**;
12. Fotocopy tembusan Surat Undangan tgl. 06-12-2019, dari Tergugat agar Penggugat hadir dalam rangka pelunasan harga jual beli hak atas tanah, pada Hari/tanggal Kamis, 12-12-2019 pukul Apartemen Puncak Marina Tower 2 Lantai 2 Jl. Margorejo Indah XVII/2-4, Surabaya, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti TT.I-12**;
13. Fotocopy Berupa tembusan Surat Undangan Kedua (Terakhir) tgl. 13-12-2019, dari Tergugat agar Penggugat hadir dalam rangka pelunasan jual beli hak atas tanah, pada Hari/tanggal Kamis, 19-12-2019 Apartemen Puncak Marina Tower 2 Lantai 2 Jl. Margorejo Indah XVII/2-4, Surabaya, bermeterai copy dari copy, diberi **tanda bukti TT.I-13**;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai cukup, sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.230 tanggal 23 Desember 1997 dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPPAT Ratna Dewi Widjaja, SH., bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda **bukti TT.II-1**;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.991/Kelurahan Kenjeran atas nama PT Jawa Nusa Wahana, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti TT.II.2**;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 144 tanggal 29 Maret 2005, bermeterai copy dari copy, diberi tanda **bukti TT.II-3**;



Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan tanggal 22 Juli 2020, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas terhadap obyek sengketa maka Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat tanggal 20 Maret 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim cukup menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dan hal tersebut merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI.

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

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat berdasarkan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa pada tahun 2005 Penggugat menjual sebidang tanah kepada Tergugat yakni objek tanah seluas 16.766 m² (Enam Belas Ribu Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Meter Persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran;
2. Bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT WAHYUDI SUYANTO, S.H. yang berkedudukan di Surabaya (Untuk selanjutnya disebut sebagai "**PPJB Nomor 144**");
3. Bahwa Turut Tergugat I dalam perkara a-quo yang mana bertindak sebagai Notaris/ PPAT telah membuat Akta PPJB Nomor 144, dan sampai dengan saat ini menguasai dan membawa Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran, sehingga demi hukum dalam perkara a-quo Turut Tergugat I haruslah dilibatkan;



4. Bahwa dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran sampai dengan saat ini masih tercatat atas nama Tergugat II (dahulu pemilik dan kemudian telah menjual objek tanah dalam perkara a-quo kepada Penggugat) , dikarenakan belum dilakukan perubahan nama atas kepemilikan objek tanah tersebut kepada Penggugat, sehingga demi hukum dalam perkara a-quo Turut Tergugat II haruslah dilibatkan;
5. Bahwa di dalam PPJB Nomor 144 telah ditetapkan total biaya dalam pelunasan Jual Beli atas objek tersebut ialah sebesar Rp 200.000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap meter persegi atau seluruhnya sebesar Rp 3.353.200.000 (Tiga Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);
6. Bahwa dalam Pengikatan Jual Beli atas objek tersebut, Tergugat menghendaki untuk melakukan pembayaran sebesar 50 % (lima puluh persen) dari nilai total yang dimaksud dalam poin 5 di atas, yakni ialah sebesar Rp 100.000 (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (Satu Milyar Enam Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah) yang dibayar dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar Bilyet Giro Bank Central Asia, Cabang Surabaya – Rungkut, account nomor : 5600104588 yakni sebagai berikut :
 - a. Tertanggal tiga puluh (30) Maret (2005) dua ribu lima nomor : BA 905004, senilai Rp 350.000.000 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)
 - b. Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima nomor : BA 905005 senilai Rp 426.600.000 (Empat Ratus Dua Puluh Enam Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)
 - c. Tertanggal lima (5) April (2005) dua ribu lima, nomor : BA 905006 senilai Rp 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah)
7. Bahwa hal mengenai poin 6 di atas ialah termuat di dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 3

 - 1) Jual Beli ini dilakukan dan telah ditetapkan oleh para pihak dengan harga sebesar Rp 200.000 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap meter



persegi atau seluruhnya sebesar Rp 3.353.200.000 (tiga milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);

2) Pembayaran dilakukan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sesuai yang disetujui pihak pertama dengan cara :

2.1. Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dibayar dengan menyerahkan 3 (tiga) lembar Bilyet Giro Bank Central Asia, Cabang Surabaya – Rungkut, account nomor : 5600104588 masing-masing :

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

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

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

3) Selain harga Jual Beli sebesar seperti tersebut, pihak kedua berjanji dan mengikat diri untuk akan memberikan tambahan uang kepada pihak pertama sebesar dua puluh lima (25 %) persen dari selisih antara harga jual setelah dikurangi harga beli dalam akta ini yaitu Rp 200.000 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi – demikian bilamana



- penjualan dan/ atau pelepasan hak terjadi sebelum tanggal tiga puluh satu (31) Maret (2007) dua ribu tujuh
- 4) Bilamana sampai dengan tanggal tiga puluh satu (31) Maret (2007) dua ribu tujuh, ternyata :
- 4.1. Pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau
- 4.2. Pihak kedua atau pihak pertama belum dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman Maka pihak pertama tidak ada lagi hak atas tambahan uang yang dijanjikan oleh pihak kedua seperti dimaksud di atas
- Demikian juga terhadap pembayaran sisa sebesar Rp100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) akan tetap dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada tujuh (7) hari kerja setelah pihak kedua menerima pembayaran dari investor. (Vide : PPJB No. 144)
8. Bahwa selanjutnya dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah Penggugat menilai Tergugat tidak memberikan kepastian dan kejelasan terhadap waktu pembayaran (pelunasan) atas pembelian objek tanah tersebut, sebagaimana dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 tersebut menyatakan : *"Sebesar Rp 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter persegi atau berjumlah Rp 1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah :*
- a. ***Pihak kedua sudah menerima pembayaran dari investor, atau***
- b. ***Pihak kedua atau pihak pertama dapat mengurus perubahan peruntukkan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman;***
9. Bahwa sebagaimana bunyi Pasal 4 PPJB Nomor 144 sebagai berikut :
- PASAL 4 PPJB Nomor 144 :**



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

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

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

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

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

10. Bahwa pada Pasal 3 PPJB Nomor 144, kedudukan Penggugat dan Tergugat **sangat tidak berimbang dan cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat**, dikarenakan hak hukum dari Penggugat sangat bergantung dari



itikad dan upaya Tergugat dalam melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat;

11. Bahwa ketidakseimbangan kedudukan dan kapasitas para pihak dalam Pasal 3 PPJB Nomor 144 **telah merugikan Penggugat** sebab ketidakseimbangan tersebut tidak hanya sebatas memosisikan Tergugat sebagai Pihak yang memiliki kapasitas yang lebih unggul/ dominan untuk menentukan dilaksanakan atau tidak dilaksanakannya pelunasan pembayaran. Namun ketidakseimbangan tersebut telah menkonstruksikan alasan penundaan dan/ atau seakan-akan sebagai alasan pembenar terhadap posisi Tergugat untuk tidak melaksanakan pelunasan pembayaran. Artinya, **adalah hal yang logis dan oleh karenanya patut, serta harus dibenarkan bahwa berdasarkan Pasal 3 PPJB Nomor 144 membenarkan Tergugat untuk sengaja tidak pernah dan/ atau lalai mencari investor tapi kemudian terus berlindung pada alasan belum adanya investor sehingga tidak melakukan pelunasan pembayarannya kepada Penggugat**
12. Bahwa dengan posisi/ kedudukan Tergugat sebagai Pihak yang lebih unggul/ dominan dalam PPJB Nomor 144 menunjukkan adanya pelanggaran terhadap cacat kehendak serta bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian, yakni unsur causa yang halal (pasal 1320 point 4 KUH Perdata), dan termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum;
13. **Bahwa keadaan tersebut di atas membuat Penggugat menjadi tidak berdaya untuk memintakan pelunasan dari Tergugat.** Dimana dalam perkara a-quo, PENGGUGAT selama + 14 tahun telah berulang kali memintakan pelunasan kepada TERGUGAT namun TERGUGAT selalu berlindung pada klausul Pasal 3 PPJB Nomor 144 yaitu belum mendapatkan investor, dimana hal tersebut jelas menunjukkan bahwasanya **TERGUGAT memiliki itikad yang tidak baik.** Sebagaimana pendapat dari **Prof. Moch. Isnaeni** yang mengatakan bahwa : *“**asas itikad baik, asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme, saling berjalan satu dengan yang lain tanpa dapat dielakkan kalau menginginkan lahirnya suatu kontrak***



yang sehat (fair) demi terbingkainya aktifitas bisnis dalam hidup keseharian. Maka sejalan dengan pendapat tersebut, maka unsur dari itikad baik dan kepatutan dalam menjalankan sebuah perikatan haruslah menjadi prioritas utama”;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat tersebut maka Penggugat telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut maka Penggugat telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat dan 1 orang ahli;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM KONPENSI :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam surat gugatannya tertanggal 25 Nopember 2019, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis oleh Tergugat;
2. Bahwa telah terdapat putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menyatakan akta-akta notariil tersebut sah dan mengikat, berdasarkan pertimbangan hukumnya “Tergugat (incasu Budi Said di putusan perkara tersebut sebagai Tergugat III) sebagai pihak yang beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum”;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan angka 18 dan 19 yang mengatakan klausul Pasal 3 PPJB No. 144 menyimpangi kehendak yang bebas, menyimpangi kewajaran dan kepatutan sesuai Pasal 1339 KUHPerdara dan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 3641 K/Pdt/2001 tanggal 11 September 2002 sehingga didalilkan terang dan jelas Tergugat adalah pembeli yang beritikad buruk;

Bahwa dalilnya Penggugat justru bertentangan dengan putusan sebelumnya yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (putusan perkara No. 3454K/Pdt/2018 jo No. 440/Pdt/2017/PT.Sby jo No.



395/Pdt.G/2016/PN.Sby) yang mempertimbangkan hukumnya sebagai berikut :

“Bahwa telah terjadi pengikatan jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat III sebagai Pembeli sebagaimana dalam Perjanjian Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005”;

“Bahwa Tergugat III sebagai pihak yang beritikad baik sehingga harus mendapat perlindungan hukum berdasarkan bukti bukti berupa: 1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231, keduanya tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaja, SH, Pengganti dari Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya. 2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Turutan/Ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, SH, Notaris di Surabaya, dan 3. Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, SH, Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, SH”;

(mohon periksa Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3454 K/Pdt/2018, tanggal 18 Desember 2018, halaman 12)”;

4. Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim yang mempertimbangkan Tergugat sebagai “pihak yang beritikad baik” sebagaimana telah terdapat pada putusan perkara No. 3454K/Pdt/2018 jo No. 440/Pdt/2017/PT.Sby jo No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby, yang pihak-pihaknya adalah :

- PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk sebagai Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi, Pembanding, Pemohon Kasasi;
- **Gustiansyah Djaja Kameron** sebagai Tergugat I Kompensi / **Turut Tergugat I Rekompensi**, Terbanding, Termohon Kasasi;
- **PT. Jawa Nusa Wahana** sebagai Tergugat II Kompensi / **Turut Tergugat II Rekompensi**, Terbanding, Termohon Kasasi;
- **Budi Said** sebagai Tergugat III Kompensi / **Penggugat I Rekompensi**, Terbanding, Termohon Kasasi;



- **Wahyudi Suyanto, S.H.** sebagai Tergugat IV Kompensi / Penggugat II Rekonpensi, Terbanding, Termohon Kasasi;
- Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Timur cq Kantor Pertanahan Surabaya II sebagai Turut Tergugat Kompensi / Turut Tergugat III Rekonpensi, Turut Terbanding, Turut Termohon Kasasi;
- 5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3454K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 menolak permohonan kasasi PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk, dengan pertimbangan hukum bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 440/Pdt/2017/PT.Sby, tanggal 2 Oktober 2017 tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang undang;
- 6. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 440/Pdt/2017/PT.Sby, tanggal 2 Oktober 2017 menolak permohonan banding PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya no.395/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 12 Januari 2017;
- 7. Bahwa adapun diktum putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 12 Januari 2017 dikutip sebagian sebagai berikut :
Dalam Provisi:
 - Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;Dalam Kompensi:
Dalam Eksepsi :
 - Menolak eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya;Dalam Pokok Perkara:
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu akta Nomor 230 dan akta kuasa jual Nomor 231 tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, S.H., adalah sah menurut hukum;
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;Dalam Rekonpensi :



1. Mengabulkan gugatan rekonsensi untuk sebagian;
2. Menyatakan:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya;
 - b. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris;**
 - c. Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto; sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
4. Menghukum **Turut Tergugat Rekonsensi I**, Turut Tergugat Rekonsensi II, Turut Tergugat-III rekonsensi untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
5. Menolak gugatan rekonsensi untuk selebihnya;

Dalam Kompensi Dan rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah);
8. Bahwa demikian putusan yang dijatuhkan dalam perkara terdahulu yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 No. 3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 No. 440/PDT/2017/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum mengenai hal dan objek yang disengketakan dan **sudah mengikat Gustiansyah D Kameron**, yakni:



- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya **sah dan mengikat menurut hukum;**
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan **akta turutan / ikutannya** yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto SH, notaries **sah dan mengikat menurut hukum;**
- **Menghukum Gustiansyah D Kameron selaku Turut Tergugat I Rekonsensi tunduk pada putusan rekonsensi;**

Penggugat beritikad buruk

9. Bahwa hukum memberikan perlindungan hanya kepada pembeli beritikad baik, sebaliknya tidak berlaku kepada Penggugat sebab perbuatannya beritikad buruk yakni Penggugat dalam perkara Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby ini yang dalam posita gugatannya butir 1 dan 2 telah mengakui menjual sebidang tanah kepada Tergugat seluas 16.766 meter persegi sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kel. Kenjeran, tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto SH, justru menuntut batal dengan alasan yang tidak benar, dan bahkan dulunya sudah berupaya membatalkan.
10. Bahwa periksa pada Pasal 5 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005, Penggugat memberikan jaminan jaminan kepada Tergugat, bahwa pada pokoknya segala yang dijual adalah benar miliknya sendiri, tidak dijamin, tidak diberati dengan beban apapun, dikemudian hari tidak akan ada gangguan dari pihak lain, tidak ada pengikatan lain terdahulu dan sebagainya;
11. Bahwa akan tetapi apa yang terjadi pada tahun 2016 saat ada pihak lain (PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk yang tidak dikenal oleh Tergugat, tidak ada hubungan hukum apapun dengan Tergugat, namanya tidak ada dalam akta akta notariil) mengajukan gugatan daftar No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby. dengan dalil seolah olah sebagai pemilik



sebenarnya dengan meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005? bukannya Gustiansyah D Kameron (diperkara tersebut sebagai Tergugat-I) melaksanakan janji jaminannya dengan melindungi Budi Said (diperkara tersebut sebagai Tergugat-III) sebagai pembeli, malahan membenarkan / mendukung gugatan pihak lain tersebut, periksa jawaban pertama termuat pada salinan putusan perkara No. 395/Pdt.G/2016/PN.Sby halaman 17 s/d 19;

12. Bahwa tidak saja melalaikan kewajibannya terhadap janji jaminannya malahan membenarkan / mendukung pihak lain, jelas fakta hukum bahwa **Gustiansyah D Kameron ini beritikad buruk, setuju pembatalan dan mengulur pelaksanaan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tanggal 29 Maret 2005;**

13. Bahwa upaya pihak lain tersebut sekalipun didukung oleh Gustiansyah D Kameron, tetap tidak berhasil, dan **akhirnya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto SH sah dan mengikat menurut hukum;**

Penggugat-lah yang menawarkan dan memberikan janji terkait bidang tanah tersebut.

14. Bahwa tidak benar dalil angka 10 yang mengatakan saat ditandatangani PPJB Nomor 144 Tergugat meyakinkan Penggugat bahwasanya Tergugat dapat segera mendapatkan investor yang selanjutnya melakukan pembayaran kepada Penggugat.

Bahwa pada saat itu obyek jual beli yakni sebidang tanah seluas 16.766 m2 dengan bukti kepemilikannya yakni SHGB no.991 / kel Kenjeran peruntukannya adalah fasilitas umum, tanpa janji – janji Penggugat sebagai penjual yang dapat mengurus perubahan peruntukan menjadi pemukiman dan adanya investor mana mungkin Tergugat bersedia membelinya, tanpa janji penjual **sangat tidak logis** bilamana penjual sudah mendapatkan sebagian haknya berupa pembayaran 50% harga akan tetapi pembeli yang belum mendapatkan hak apapun (belum dapat memanfaatkan bidang tanah



dan belum menguasai asli bukti kepemilikan) malahan dibebani kewajiban mengurus perubahan peruntukan dan mencari investor ?;

Dalil perbuatan melawan hukum adalah keliru

15. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan butir 8, butir 11, butir 13 dan butir 17 mendalilkan sebagai berikut :

- posita gugatan butir 8 yang dikutip sebagian :

“bahwa selanjutnya dalam gugatan ini yang dipermasalahkan adalah Penggugat menilai Tergugat tidak memberikan kepastian dan kejelasan terhadap waktu pembayaran (pelunasan) atas pembelian objek tanah tersebut.....”;

- posita gugatan butir.11 yang dikutip sebagian :

“bahwa sejak bahwasanya Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat untuk meminta kejelasan dan kepastian atas pelunasan sisa pembayaran kepada Penggugat”;

- posita gugatan butir 13 dikutip sebagian :

“Bahwa gugatan ini pada pokoknya mempermasalahkan ketidak pastian dan ketidak jelasan pembayaran (pelunasan) Tergugat kepada Penggugat”;

- posita gugatan butir 17 dikutip sebagian :

“Bahwa keadaan dimana dalam perkara aquo, Penggugat selama +/- 14 tahun telah berulang kali memintakan pelunasan kepada Tergugat ”;

16. Bahwa menilik posita gugatan sedemikian yang dimaksud adalah **penagihan pelaksanaan isi perjanjian** sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris (Turut Tergugat I), jelas **seharusnya klasifikasi seandainya, quoad non, keadaan Tergugat yang didalilkan sedemikian itu adalah ingkar janji (wanprestasi)**, bukan melawan hukum;

Tergugat tidak pernah ingkar janji (wanprestasi)



17. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan butir 8, butir 11, butir 13 dan butir 17 seolah-olah Penggugat pernah melakukan penagihan pelunasan sisa pembayaran, justru Penggugat tidak memenuhi janjinya mengurus perubahan peruntukan dan mencari investor, demikian logis Penggugat tidak pernah menerbitkan surat peringatan kepada Tergugat karenanya **Tergugat tidak pernah menerima surat peringatan sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdata;**

Tidak benar dalil bahwa Tergugat lebih unggul, Tergugat menyalahgunakan keadaan, sehingga terdapat cacat kehendak pada Penggugat

18. Bahwa dalil gugatan angka 16, 21 dan 22 memuat alasan-alasan yang digunakan sebagai dasar mengakhiri dan menuntut PPJB Nomor 144 tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum karena dalilnya Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebab pelanggaran terhadap cacat kehendak yang bertentangan dengan causa yang halal;

19. Bahwa dalam penandatanganan PPJB Nomor 144 tidak terpenuhi unsur paksaan sebab Penggugat (cakap hukum) adalah sebagai pihak penjual dan Tergugat (cakap hukum) adalah sebagai pihak pembeli, dengan harga total transaksi hanya Rp.3.353.200.000,- apakah hanya Tergugat yang mampu membeli ? sehingga mau tidak mau harus menjual kepada Tergugat dan menuruti syarat dari Tergugat ? tentu tidak, "**seandainya**" ada pihak lain yang berminat tentu mampu membelinya;

Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum

20. Bahwa Tergugat dan Penggugat membuat dan menutup suatu perjanjian, perjanjian merupakan perbuatan hukum yang diatur dan mempunyai dasar hukum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain Pasal 1233 dst, Pasal 1457 dst, juga Undang Undang Pokok Agraria;

21. Bahwa PPJB no. 144 tanggal 29 Maret 2005 dan akta turutannya adalah akta notariil demikian merupakan bukti otentik (Pasal 1868 KUHPerdata) yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (Pasal 1870 KUHPerdata) yakni **kekuatan pembuktian formil** (syarat pembuatan akta telah terpenuhi), **kekuatan pembuktian materiil** (apa yang diterangkan dan



dituangkan dalam akta memang benar terjadi) dan **kekuatan pembuktian keluar** (pihak ketigapun terikat pada terhadap isi akta yang disebutkan para pihak);

22. Bahwa seandainya Tergugat tidak bersedia melaksanakan pembayaran sisa harga bidang tanah tersebut, maka :
- Perbuatan tersebut bukan melawan hukum tetapi justru perbuatan hukum yang diperjanjikan dan mempunyai dasar hukum;
 - Tergugat tidak mempunyai kesalahan apapun karena memang syarat / ketentuannya belum terpenuhi;
 - Kekurangan sisa harga sejumlah Rp.1.676.600.000,- bukanlah suatu kerugian, Tergugat telah memenuhi kewajiban membayar demikian Penggugat telah mendapatkan separoh haknya sedangkan justru Tergugat belum memperoleh apapun (belum mendapat hak kepemilikan bidang tanah tersebut juga belum dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut);

Tergugat tetap beritikad baik dan telah berupaya melakukan pembayaran sisa harga

23. Bahwa tidak benar dalil posita gugatan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak terlaksana selama 14 (empat belas) tahun, memang Penggugat lah yang tidak melaksanakan kewajiban memenuhi janjinya melakukan upaya perubahan peruntukan bidang tanah menjadi pemukiman (29 Maret 2005 s/d 31 Maret 2007) dan mencari investor sampai sekarang, bahkan sejak awal tidak memenuhi kewajiban membayar separo beban Pajak Bumi Bangunan (ketentuan pasal.8 PPJB No. 144 tanggal 29 Maret 2005), Tergugatlah yang melaksanakannya perjanjian **terpaksa** membayar sepenuhnya (100%) Pajak Bumi Bangunan tahun 2005 s/d tahun 2019, bahkan yang tahun 2001;
24. Bahwa faktanya sejak awal banyak hambatan dari Penggugat yang berusaha melakukan pembatalan dan hambatan dari pihak ketiga, dan kemudian di tahun 2016 timbul gugatan dari PT. CMNP sebagai perkara daftar No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, setelah gugatan PT CMNP ditolak s/d



tahap banding dan saat itu PT CMNP kasasi, kemudian terdapat pertemuan Tergugat dan Penggugat dimana Tergugat dengan pertimbangan tertentu akan melakukan pembayaran sisa harga, tetapi tidak terlaksana karena terdapat informasi adanya laporan pidana terhadap Penggugat, dan Tergugat mendapat surat Bareskrim Polri Direktorat Tindak Pidana Umum tertanggal 28 Oktober 2019 untuk dimintai keterangan terkait laporan H Benny Hakim Setiawan terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok jawaban Tergugat tersebut maka Tergugat telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum jawabannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan jawabannya maka Tergugat telah mengajukan 44 (empat puluh empat) bukti surat dan satu orang ahli;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI :

1. Bahwa Turut Tergugat I (Wahyudi Suyanto) dengan tegas menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat (Gustiansyah Djaja Kameron) kecuali dalil yang diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I di dalam persidangan.
2. Bahwa esensi gugatan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Penggugat menuntut Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 (selanjutnya disebut AKTA PPJB 144) atas dalih Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat (BUDI SAID) menurut Pasal 1365 KUH Perdata.
3. Bahwa kemudian, pada Bagian Petitumnya angka 2, 3, 4, 5 dan 7 khusus yang berkaitan dengan tuntutan batal AKTA PPJB 144 Penggugat menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya mengambil putusan sebagai berikut:
 - a. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I) yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama



- 14 tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk itikad buruk dari Tergugat (*Tekwaarde Trouw*) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
- b. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I) tidak terlaksana selama 14 tahun sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum.
 - c. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I) berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 tahun.
 - d. Mengembalikan hak masing masing Penggugat dan Tergugat seolah olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi Suyanto, SH, (Turut Tergugat I).
 - e. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran kepada Penggugat.
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak pelbagai aturan hukum yang dikemukakan untuk mendukung dalil dalilnya sebab tidak relevan diterapkan dalam perkara ini. Benar, hukum membuka peluang terhadap situasi tidak proporsional dalam pembentukan kontrak, tetapi dalam pembuatan AKTA PPJB 144 tidak terdapat sama sekali posisi tidak berimbang antara Penggugat selaku Penjual dan Tergugat selaku Pembeli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada Posita angka 24 dan 25 tersebut. Benar pula pendapat dari Prof Moch Isnaeni tentang asas itikad baik. Sama sekali tidak keliru menggunakan acuan dalam mengadili perkara sejenis pedomannya adalah putusan yang terdahulu salah satunya yakni Putusan Mahkamah Agung No. 2249 K/PDT/2003 tanggal 1 Mei 2005 yang menyebutkan perjanjian pengikatan jual beli yang bertentangan dengan



undang undang dan kepatutan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum.

Kendati aturan aturan hukumnya benar, hal yang keliru adalah mengutip pendapat ahli dan putusan hakim perkara lain untuk diterapkan dalam perkara ini yang kemudian mendalilkan Tergugat beritikad buruk padahal dalam putusan terdahulu justru Tergugatlah yang dinyatakan oleh pengadilan selaku pihak yang beritikad baik. Hal yang lebih lebih juga keliru menggunakan pasal undang-undang dan menulis putusan hakim dalam perkara lain untuk diterapkan dalam perkara ini kemudian mendalilkan AKTA PPJB 144 menyimpangi asas kewajaran dan kepatutan karena tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama 14 tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk itikad buruk dari Tergugat (Tekwaarde Trouw) dan merupakan perbuatan melawan hukum padahal dalam putusan yang terdahulu hakim hakim justru mengadopsi AKTA PPJB 144 sah dan berlaku mengikat.

Oleh karena itu, Turut Tergugat I menyangkal dalil dalilnya Penggugat berdasarkan tang-gapan tanggapan yang terurai di bawah ini.

TURUT TERGUGAT I TELAH MENERAPKAN PRINSIP CERMAT DAN HATI HATI :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalilnya Penggugat pada Posita angka 24, 25, 26 dan 27 yang mengutip 4 syarat sahnya perjanjian salah satunya bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati hatian yang kemudian mengaitkan dengan AKTA PPJB 144 sehingga karenanya menurut Penggugat AKTA PPJB 144 tidak berlaku dan tidak mengikat.
2. Bahwa sehubungan dengan pembuatan AKTA PPJB NO. 144, rambu rambu yang diwajibkan oleh Undang Undang Peraturan Jabatan Notaris telah diikuti oleh Turut Tergugat I. Benar, pernah hadir ke tempat kerja Turut Tergugat I yaitu di Jl. Embong Sawo No. 7, Surabaya, pihak pihak yaitu :
 - a. GUSTIANSYAH D. KAMERON atau ditulis GUSTIANSYAH JAYA KAMERON, lahir di Medan tanggal 9 Agustus 1965;



- b. NY. LINA MARLINA KAMERON - isteri satu-satunya Gustiansyah D. Kameron;
Keduanya bertempat tinggal di Kompleks Depdikbud Blok V, RT 006, RW 007, Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan,
- bertindak untuk diri sendiri dan berdasarkan Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 selaku kuasa dari Ir. Adolf Samuel Luntungan, dalam kedudukannya selaku Direktur PT Jawa Nusa Wahana, berkedudukan di Kota Surabaya.
- c. BUDI SAID, lahir di Kota Surabaya, tanggal 20 Pebruari 1966, swasta, bertempat tinggal di Jalan Jaksa Agung Suprpto No. 69, Surabaya.
- d. IR. ADOLF SAMUEL LUNTUNGAN, lahir di Ujung Pandang, pada tanggal 1 Juli 1950, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Bintaro Jaya Blok A-2 No. 19,
- bertindak dalam jabatannya selaku Direktur, dari dan demikian sah mewakili Direksi, oleh karena itu untuk dan atas nama PT JAWA NUSA WAHANA, berkedudukan di Kota Surabaya.
5. Bahwa guna melaksanakan prinsip kehati hatian, karena SHGB 991 KENJERAN masih tercantum atas nama PT Jawa Nusa Wahana, maka Turut Tergugat I meminta kepada Penggugat menghadirkan Direksi PT Jawa Nusa Wahana yakni Ir. Adolf Samuel Luntungan selaku Direktur (Turut Tergugat II) dan Turut Tergugat II mendengar sendiri dan menyaksikan sendiri seluruh perbuatan yang termuat pada AKTA PPJB 144 dan tidak pernah mengemukakan protes atau keberatan terhadap kepemilikan Penggugat terhadap objek yang diperjual belikan karenanya Turut Tergugat II turut menghadap kepada Turut Tergugat I sehingga dapat dengan jelas mendengar dan menyaksikan seluruh perbuatan yang termuat pada AKTA PPJB 144. Hal tersebut sebagaimana tersurat pada Pasal 9 AKTA PPJB 144 yang secara jelas memuat, "Menerangkan mengetahui, menyetujui serta menerima dengan baik seluruh isi aktanya".



ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT DALAM POSISI BERIMBANG SEHINGGA TIDAK SATUPUN YANG MENEMPATI POSISI DOMINAN ATAU LEBIH UNGGUL :

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dalilnya Penggugat angka 10, 14 dan 15 yang mengatakan PASAL 3 AKTA PPJB 144 merugikan Penggugat karena tidak berimbang yaitu memposisikan Tergugat selaku pihak yang lebih unggul atau dominan sehingga cenderung mengutamakan kepentingan Tergugat.

KURUN WAKTU SELAMA 14 TAHUN SEBAGAI ALASAN MENUNTUT BATAL AKTA PPJB 144, TIADA ADA DASARNYA, JUGA KELIRU MENGHITUNG :

7. Bahwa tidak benar dalilnya Penggugat pada Posita angka 17, 20, 22 dan Posita Posita lainnya yang mengatakan tidak terlaksananya pelunasan pembayaran AKTA PPJB 144 merupakan hal kesengajaan oleh Tergugat untuk mengulur ulur waktu yang kemudian dijadikan alasan oleh Penggugat menuntut batal AKTA PPJB 144. Untuk itu, dikemukakan sangkalan sangkalan sebagai berikut :

8. Bahwa kurun waktu 14 tahun menurut penghitungan Penggugat adalah sejak tanggal yang tertera pada AKTA PPJB 144 yaitu tanggal 25 Maret 2005 hingga gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Surabaya yaitu 25 Nopember 2019.

Kurun waktu selama 14 tahun sama sekali bukan alasan yang relevan sebagai dasar menghitung tidak terlaksana AKTA PPJB 144 sebab sejak awalnya Penggugat yang menerangkan sanggup mendatangkan investor untuk itu Penggugat justru yang meminta insentif 25% dari selisih harga jual beli atau telah dapat mengurus perubahan peruntukkan tanah yakni selambat – lambat nya 31 Maret 2007. Tenggang 2 tahun merupakan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat yang dituangkan di hadapan Turut Tergugat I sebagaimana isi Pasal 3 angka 3 AKTA PPJB 144. Kurun waktu selama 14 tahun sama sekali bukan alasan yang relevan sebagai dasar menghitung tidak terlaksana AKTA PPJB 144 sebab beberapa kali hadir ke tempat kerja Turut Tergugat I pihak ketiga yang



mengaku ngaku sebagai pemilik tanah SHGB 991 KENJERAN yang kemudian hal tersebut oleh Turut Tergugat I diberitahukan kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok jawaban Turut Tergugat I tersebut maka Turut Tergugat I telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum jawabannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil jawabannya tersebut maka Turut Tergugat I telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut oleh Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa Turut Tergugat II merupakan pemilik asal atas sebidang Tanah seluas 182.945M² (seratus delapan puluh dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 984/Kelurahan Kenjeran, dengan Gambar Situasi No. 1792/1997, tertanggal 31 Maret 1997 yang tercatat atas nama PT Jawa Nusa Wahana (In Casu Turut Tergugat 11) ("SHGB No. 984/Kenjeran");
2. Bahwa pada tanggal 23 Desember 1997, Turut Tergugat II telah menjual sebagian Tanah seluas 16.766,582M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam koma lima ratus delapan puluh dua meter persegi) yang termasuk dalam SHGB No. 984/Kenjeran kepada Penggugat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230, tanggal 23 Desember 1997 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wahyudi Suyanto, S.H., (In Casu Turut Tergugat I) Notaris di Surabaya ("PPJB No. 230");
3. Bahwa sebagai tindak lanjut terhadap transaksi jual beli sebagaimana PPJB No. 230, terhadap SHGB No. 984/Kenjeran telah dilakukan pemecahan sertipikat sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran, seluas 16.766 M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi) dengan Gambar Situasi No. 14.249/1997, tertanggal 8 Januari 1998, yang tercatat atas nama Turut Tergugat II ("SHGB No. 991/Kenjeran");



4. Bahwa pada tanggal 29 Maret 2005, Penggugat telah melakukan penjualan seluruh Tanah yang termasuk dalam SHGB No. 991/Kenjeran kepada Budi Said (In Casu Tergugat) berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144, tanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Surabaya ("PPJB No. 144");
5. Bahwa kapasitas Turut Tergugat II dalam PPJB No. 144 adalah sebagai Saksi transaksi jual beli Tanah yang termasuk dalam SHGB No. 991/Kenjeran antara Penggugat dan Tergugat, adapun hal-hal yang pada pokoknya Turut Tergugat II ketahui dalam PPJB No. 144, adalah sebagai berikut:
 - a. Penggugat merupakan pihak Penjual dan Tergugat merupakan pihak Pembeli;
 - b. Objek yang diperjualbelikan adalah Tanah yang termasuk dalam SHGB No.991/Kenjeran seluas 16.766 M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi);
 - c. Harga tanah yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah sebesar RP.200.000,- per M² (dua ratus ribu Rupiah per meter persegi) x 16.766 M² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi), sehingga total nilai transaksi adalah sebesar RP.3.353.200.000,- (tiga milyar tiga ratus lima puluh tiga juta dua ratus ribu Rupiah);
 - d. Tata cara pembayaran yang disepakati oleh Para Pihak adalah sebagai berikut:
 - i. Termin pertama sebesar RP.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah) dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui penyerahan 3 (tiga) Gilyet Giro, yaitu:
 - Bilyet Giro Pertama tertanggal 30 Maret 2005, Nomor BA 905004 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta Rupiah);



- Bilyet Giro Kedua tertanggal 5 April 2005, Nomor BA 905005 sebesar Rp.426.600.000,- (empat ratus dua puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah);
 - Bilyet Giro Ketiga tertanggal 5 April 2005, Nomor BA 905006 sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah);
- ii. Termin kedua sebesar Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu Rupiah) akan dibayarkan paling lambat 7 (tujuh) hari setelah:
- Tergugat menerima pembayaran dari Investor; atau
 - Tergugat atau Penggugat dapat mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman.
6. Bahwa yang Turut Tergugat II ketahui, sejak dilakukannya penandatanganan PPJB No. 144 tahun 2005 sampai dengan gugatan dalam perkara a quo ini diajukan, Tergugat belum melakukan kewajiban pelunasan atas transaksi jual beli tanah SHGB No. 991/Kenjeran kepada Penggugat.
7. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa guna membuktikan jawabannya tersebut maka Turut Tergugat II telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya atau sebaliknya Tergugat dan Turut Tergugat lah yang berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah karena Penggugat menjual sebidang tanah kepada Tergugat yakni objek tanah seluas 16.766 m2 (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)



Nomor : 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/ PPAT WAHYUDI SUYANTO, S.H. dan selama 14 (empat) belas tahun belum dilakukan pembayaran lunas sehingga Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pembayaran tersebut sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-1 adalah Akta Kuasa Jual No. 231, tertanggal 23 Desember 1997, dimana dari bukti tersebut antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat Akta Kuasa Jual diantara Penggugat dengan Turut Tergugat II dimana obyek sengketa telah dilakukan jual beli secara sah sehingga obyek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-2 adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 144, tertanggal 29 Maret 2005, yang membuktikan bahwa benar terhadap obyek sengketa telah dilakukan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dengan syarat dan ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut yang beberapa ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 poin 4 dan Pasal 5 menentukan sebagai berikut:

Pasal 3 poin 4 :

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

- 4.1. Pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau;
- 4.2. Pihak kedua atau pihak pertama belum dapat mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman;

Maka pihak pertama tidak ada lagi hak atas tambahan yang yang dijanjikan oleh pihak kedua seperti dimaksud diatas.

Demikian juga terhadap pembayaran sisa sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap meter perseginya atau berjumlah Rp.1.676.600.000,00 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) akan tetap dibayar oleh pihak kedua kepada pihak



pertama pada tujuh (7) hari kerja setelah pihak kedua menerima pembayaran dari investor;

5. Bilamana pihak kedua terlambat membayar pada waktu yang telah ditentukan seperti tersebut diatas, maka pihak kedua dikenakan denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari jumlah uang yang harus dibayar untuk setiap hari keterlambat pembayaran, denda tersebut dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga.

Bilamana tiga puluh (30) hari terhitung sejak waktu yang telah ditentukan, pihak kedua belum juga dapat memenuhi kewajibannya, maka dengan tidak diperlukan lagi surat juru sita ataupun surat pemberitahuan lainnya yang bersifat demikian, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa melalui prosedur apapun dan dengan melepaskan ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pihak kedua dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak pertama, guna membatalkan akta ini berikut kuasa yang diberikan setelah akta ini dan apabila untuk melaksanakan tindakan tersebut diperlukan surat kuasa khusus, maka kuasa tersebut dianggap sudah tercantum kata demi kata dalam akta ini dan terhadap segala sesuatu yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua tidak dapat ditarik kembali dan merupakan ganti kerugian bagi pihak pertama.

Pasal 5

Pihak pertama menyatakan dan menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua, baik sekarang maupun nanti kemudian hari, bahwa :

- a. Segala yang dijualnya adalah benar sebagai miliknya sendiri, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak berarti dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak dalam keadaan disita, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.
- b. Segala yang dijualnya ini, kelak kemudian hari tidak akan ada gugatan dan tuntutan dari pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hal lebih dulu atau turut mempunyai hak, dengan membebaskan pihak kedua dari



segala tuntutan dan/atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari pihak lain.

- c. Tidak ada pengikatan terdahulu dalam bentuk apapun baik tertulis maupun lisan yang berlaku kecuali ketentuan-ketentuan dalam akta ini.

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah Surat Tanda Terima No. 004413 tentang Penitipan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991 KENJERAN, tertanggal 24 Desember 2003, dimana bukti tersebut Turut Tergugat I telah menerima penitipan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991 KENJERAN, sejak tanggal 24 Desember 2003;

Menimbang, bahwa bukti P-4 adalah Surat Permohonan Penawaran Uang Konsinyasi No. 084/AHZT/XI/2019, tertanggal 26 November 2019 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, dimana dari bukti tersebut pihak kuasa hukum Penggugat telah menawarkan Penawaran Uang Konsinyasi tanggal 26 November 2019 yang intinya agar Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menerima uang konsinyasi sebesar Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) untuk diteruskan kepada saudara Budi Said sebagai pengembalian uang muka pembayaran yang pernah diberikan kepada Pemohon (Penggugat);

Menimbang, bahwa bukti P-5 adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.230, tertanggal 23 Desember 1997;

Menimbang, bahwa bukti P-6 adalah Surat Permohonan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 991/Kelurahan Kenjeran kepada Notaris Wahyudi Suyanto, SH. (Turut Tergugat I), dimana berdasarkan bukti tersebut pihak Penggugat telah memintakan agar Notaris Wahyudi Suyanto, SH. (Turut Tergugat I) mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 991/Kelurahan Kenjeran;

Menimbang, bahwa bukti P-7 adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007;

Menimbang, bahwa bukti tersebut merupakan copy dari copy namun karena bukti tersebut merupakan produk hukum sesuai maksud Pasal 7 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan



Perundang-Undangan yang menentukan bahwa jenis dan hirarki peraturan perundang-undangan terdiri atas : g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota, sehingga bukti P-7 adalah produk hukum yang sah dimana berdasarkan azas hukum bahwa semua dipandang mengetahui adanya Peraturan Daerah tersebut setelah diundang kedalam Lembaran Daerah oleh karenanya bukti ini dapat diterima sebagai hukum yang sah;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 adalah Surat Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan Nomor B/1366/XII/2019/Dittipidum tertanggal 20 Desember 2019, dimana dari bukti tersebut ternyata saudara H. Benny Hakim Setiawan S.H., M.M telah mengajukan laporan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dan atau pemalsuan surat dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yang diduga dilakukan oleh terlapor atas nama Gustiansyah Djaja Kameron;

Menimbang, bahwa bukti P-9 adalah Akta Pernyataan (Affidavit) Ahli Dr. Sutanto, SH.MS. No.12/W/VI/2020 tertanggal 20 Juni 2020;

Menimbang, bahwa bukti tersebut adalah berkaitan dengan kesaksian asli dalam perkara a quo yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis kemudian di *waarmerking* oleh Notaris Dwi Purwanto, SH., M.Kn, dimana pada prinsipnya sama dengan Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara a quo yang akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti P-10 adalah Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya No.23 Tahun 1978 tentang Master Plan Surabaya 2000;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti tersebut bersesuaian dengan gugatan Penggugat, tentang pokok permasalahan gugatan Penggugat dalam perkara a quo tentang adanya proses Penggugat menjual sebidang tanah kepada Tergugat yakni objek tanah seluas 16.766 m² (enam belas ribu tujuh ratus enam puluh enam meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/Kelurahan Kenjeran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat di hadapan



Notaris/ PPAT WAHYUDI SUYANTO, S.H. dan selama 14 (empat) belas tahun belum dilakukan pembayaran lunas karena menurut Penggugat terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena ada klausula pada bukti P-2 khususnya pada Pasal 3 poin 4 dan Pasal 5;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan ahli yang diajukan oleh Penggugat serta dihubungkan dengan bukti P-9 adalah Akta Pernyataan (Affidavit) Ahli Dr. Sutanto, SH.MS. No.12/W/VI/2020 tertanggal 20 Juni 2020 pada pokoknya ahli memberikan pendapat bahwa :

1. Ada perjanjian, mengingat perjanjian bukan sesuatu yang mati yaitu hidup ketika dilaksanakan, bagaimana jika perjanjian tidak dilaksanakan? Atau dimisalkan seperti aturan yang mati, apakah bisa begitu?
 - Ya, yang mulia dapat saya jelaskan perjanjian adalah hidup ketika dilaksanakan oleh Para Pihak jika tidak maka Perjanjian tersebut pada prinsipnya hanya di atas kertas.
2. Untuk perjanjian yang sampai nanti, perjanjian tidak ada batas waktu, bagaimana kedudukan asas kelayakan dan kepatutan pada perjanjian tersebut?
 - Dapat saya jelaskan yang mulia, perjanjian yang tidak ada batas waktu pada prinsipnya bertentangan dengan asas kepatutan dan kelayakan. Adalah tidak patut dan tidak layak jika salah satu pihak digantungkan, hal ini tentu sangat bertentangan dengan asas kepastian hukum. Sehingga sudah seharusnya pelaksanaan suatu perjanjian haruslah ada jangka waktu, adapun jika tidak ada maka dibatalkan karena bertentangan dengan kepatutan demi terwujudnya kepastian hukum dalam perjanjian.
3. Menurut ahli dalam sebuah perjanjian antara kedua belah pihak, tetapi batas waktunya tidak ada yang menggantungkan kepada sesuatu yang akan ada tetapi sesuatu yang akan ada itu tidak pernah ada, bagaimana nasib perjanjian itu?
 - Dapat saya jelaskan, bahwasanya pada suatu perjanjian ada peristiwa yang dilarang untuk diperjanjikan yaitu:
 1. Peristiwa tidak mungkin terlaksana



2. Peristiwa dilarang oleh undang-undang
3. Peristiwa itu bertentangan dengan kesusilaan
4. Pelaksanaan tergantung oleh pihak yang terkait.

Atas hal ini maka perjanjian yang menggantungkan pada sesuatu yang pelaksanaannya tergantung pada salah satu pihak pada perjanjian tersebut adalah sesuatu yang dilarang.

4. Saudara ahli, saya ilustrasikan, saya membeli mobil mercy kepada saudara jadi saudara adalah pembeli, saya sudah membayar panjar kepada saudara namun sampai dengan saat ini saudara tidak menyerahkan mobil kepada saya dikarenakan mobil tersebut diimpor dari luar negeri dan diketahui jenis mobil tersebut ternyata tidak memiliki ijin untuk masuk ke Indonesia, pihak penjual pun sudah berupaya untuk mengurus ijin tapi tidak dapat ijin, siapakah yang salah dan beritikad buruk?
 - Tidak ada yang salah yang mulia, semua beritikad baik. Hal ini adalah *overmacht/force majeure* (hal memaksa). Sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena *overmacht* yaitu dibatalkan dengan akibat batal demi hukum yaitu poin 3 pasal 1320 KUH Perdata tentang Objek Tertentu.
5. Apakah perjanjian sesuai ilustrasi tersebut termasuk dalam kategori *dwang*, *dwaling*, *bedrog*?
 - Tidak yang mulia karena perjanjian *overmacht*. Adapun perjanjian tersebut dapat dimohonkan pembatalannya di pengadilan.

Menimbang, bahwa pendapat ahli yang dituang dalam *Affidafit* (bukti P-9) tersebut merupakan bagian dari pembuktian yang menguatkan dalil gugatan Penggugat tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat membuktikan sebaliknya ataukah tidak;

Menimbang, bahwa majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut;



Menimbang, bahwa bukti T-1 sampai dengan T-3 dan T-12 sampai dengan T-21 masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya perkara Nomor 395/Pdt.G/2016/PN.Sby tanggal 12 Januari 2017, **bukti T-1**;
2. Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur perkara No.440/Pdt/2017/PT.Sby tanggal 2 Oktober 2017, **bukti T-2**
3. Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia perkara no. 3454K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018, **bukti T-3**;
4. Surat ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, perihal : Permohonan Eksekusi tertanggal 22 Januari 2020, **bukti T-12**;
5. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 tertanggal 19 Pebruari 2020, **bukti T-13**;
6. Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama Budi Said selaku Pemohon Eksekusi, tertanggal 02 Maret 2020, **bukti T-14**;
7. Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama PT Jawa Nusa Wahana selaku Termohon Eksekusi III, tanggal 02 Maret 2020, **bukti T-15**;
8. Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama Wahyudi Suyanto selaku Termohon Eksekusi IV, tertanggal 02 Maret 2020, **bukti T-16**;
9. Relas Panggilan Pengadilan Negeri Surabaya No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo No. 3454 K/PDT/-2018 atas nama Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Wilayah Jawa Timur cq. Kantor Pertanahan Surabaya II selaku Turut Termohon Eksekusi, tertanggal 02 Maret 2020, **bukti T-17**;

Halaman 103 dari 126 Putusan Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby



10. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 7/EKS/DEL/2020/-PN.JKT.UTR Jo. No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 tertanggal 22 Maret 2020, **bukti T-18**;
11. Relas Panggilan Tegoran/ Aanmaning No. 07/EKS/DEL/2020/PN.JKT.UTR Jo. No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/-PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 atas nama PT Citra Marga Nusaphala Persada, Tbk (PT CMNP) selaku Termohon Eksekusi I tertanggal 14 April 2020, **bukti T-19**;
12. Penetapan No. 09/Del/2020/PN. Jkt.Sel. Jo. No. 09/EKS/2020/PN.Sby. Jo. No. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby Jo. No. 440/Pdt/2017/PT.Sby Jo. No. 3454 K/Pdt/-2018, tanggal 16 Maret 2020, **bukti T-20**;
13. Relas Panggilan Teguran/Peringatan No. 09/DEL/2020/PN.JKT.SEL Jo. No. 09/EKS/2020/PN.SBY Jo. No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/-PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 atas nama Gustiansyah Djaja Kameron selaku Termohon Eksekusi II tertanggal 30 April 2020, **bukti T-21**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut berkaitan dengan sengketa perkara perdata dan proses eksekusi perkara No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/-PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018;

Menimbang, bahwa dalam perkara tersebut yang didaftarkan pada 13 Mei 2016 pihak PT.Citra Marga Nusapala Persada, Tbk yang diwakili oleh SHADIK WAHONO sebagai Kuasanya mengajukan gugatan terhadap :

1. GUSTIANSYAH DJAJA KAMERON
2. PT. JAWA NUSA WAHANA
3. BUDI SAID
4. WAHYUDI SUYANTO,S.H

Turut Tergugat:

Badan Pertanahan Nasional RI. c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur c.q. Kantor Pertanahan Kota Surabaya I



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut maka Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II dan III untuk seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yaitu akta Nomor 230 dan akta kuasa jual Nomor 231 tertanggal 23 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto, S.H., adalah sah menurut hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan:
 - a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 dan Kuasa No. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya;
 - b. **Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris;**
 - c. Akta Kuasa No. 231 tanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Notaris Pengganti Wahyudi Suyanto; sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan dan/atau bantahan (verzet), banding, kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);



4. Menghukum **Turut Tergugat Rekonpensi I**, Turut Tergugat Rekonpensi II, Turut Tergugat-III rekonpensi untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
5. Menolak gugatan rekonpensi untuk selebihnya;

Dalam Kompensi Dan rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat rekonpensi untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.016.000,- (satu juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa perkara tersebut pada tingkat banding dan kasasi telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam rekonpensi terdapat amar yang angka 2 huruf b yang menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan hukum Tergugat dan Penggugat dalam perkara a quo telah dinilai sebagai perbuatan yang sah sehingga hak Penggugat sebagai pemilik atas obyek sengketa perkara a quo diakui sah menurut hukum karena sebelumnya oleh pihak Penggugat Kompensi dalam perkara No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/-PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 memintakan agar menyatakan tanah obyek sengketa selua 16.766 M2 yang terletak di Kelurahan Kenjeran, Kecamatan Kenjeran Surabaya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 991 Keluarahan Kenjeran, Kecamatan Kenjeran Surabaya sebagai milik Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut maka secara a contrario tanah tersebut masih tetap sah milik Penggugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa mengenai bukti T-1, T-2 dan T-3 tersebut merupakan produk hukum Putusan badan peradilan yang menetapkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan/ikutannya yang dibuat di hadapan Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris, namun dalam sengketa perkara a quo persoalan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 tidak dipersoalkan tetapi yang dipersoalkan adalah mengenai pelaksanaan Akta tersebut yang sudah



mencapai 14 (empat belas) tahun tidak bisa dilaksanakan, padahal sasaran dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 adalah untuk dilaksanakan dan bukan sebagai panjangan belaka;

Menimbang, bahwa salah satu tujuan hukum adalah azas manfaat dimana semua produk hukum harus dapat berhasil guna dan berdaya guna dan bermanfaat bagi masyarakat, sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 sebagai perbuatan hukum untuk dilanjutkan dalam implementasinya dan tidak bisa dijadikan sebagai prasasti atau dokumen yang tidak ada manfaatnya bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa mengenai T-12 sampai dengan T-21 sebagaimana tersebut diatas karena berkaitan dengan proses eksekusi perkara tersebut dan kewenangan untuk menilai apakah perkara tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak adalah merupakan kewenangan ketua Pengadilan untuk menilainya sehingga Majelis Hakim dalam perkara a quo tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut hal-hal yang berkaitan dengan proses eksekusi dimaksud;

Menimbang, bahwa bukti T-4 adalah Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 230 tertanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H., Pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tersebut ternyata bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo berawal dari perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Ir. Adolf Samuel Luntungan;

Menimbang, bahwa bukti T-5 adalah Salinan Akta Kuasa No. 231 tertanggal 23 Desember 1997 dibuat di hadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., Notaris di Surabaya, dimana Ir. Adolf Samuel Luntungan memberi kuasa kepada Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti T-6 adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan no.991/Kelurahan Kenjeran, seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 nomor.14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor



Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama P.T. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya;

Menimbang, bahwa bukti T-7 adalah Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144, tertanggal 29 Maret 2005 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Wahyudi Suyanto S.H, dimana bukti tersebut sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat P-2 dan telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa bukti T-8 adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atas nama wajib pajak PT Jawa Nusa Wahana;

Menimbang, bahwa bukti T-8A sampai dengan T-8P masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2001 Rp.7.134.000,- bukti T-8A;
2. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2005 Rp.14.053.980,-, bukti T-8B;
3. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2006 Rp.14.053.980,- bukti T-8C;
4. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2007 Rp.16.550.880,- bukti T-8D;
5. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2008 Rp.19.154.790,- bukti T-8E;
6. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2009 Rp.19.154.790,- bukti T-8F;
7. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2010 Rp.19.154.790,- bukti T-8G;
8. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2011 Rp.19.154.790,- bukti T-8H;
9. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2012 Rp.21.901.380,- bukti T-8I;
10. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2013 Rp.21.901.380,- bukti T-8J;



11. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2014 Rp.25.040.340,-
bukti T-8K;
12. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2015 Rp.25.040.340,-
bukti T-8L;
13. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2016 Rp.25.040.340,-
bukti T-8M;
14. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)PBB tahun 2017 Rp.25.040.340,-
bukti T-8N;
15. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)PBB tahun 2018 Rp.25.040.340,-
bukti T-8O;
16. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)PBB tahun 2019
Rp.25.040.340,- bermeterai sesuai dengan aslinya, diberi tanda bukti T-8P;

Menimbang, bahwa bukti tersebut berkaitan dengan pembayaran pajak dan bukti pembayaran pajak menurut ketentuan peraturan yang berlaku bukanlah merupakan bukti hak maka bukti-bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti T-9 Surat Bareskrim Polri Direktorat Tindak Pidana Umum No. B/4760/X/2019/Dittipidum tertanggal 28 Oktober 2019 perihal : permintaan keterangan ditujukan kepada Budi Said (Tergugat) terkait laporan H Benny Hakim Setiawan, SH;

Menimbang, bahwa hasil dari laporan ini tidak ditindak lanjuti karena ternyata pihak Kepolisian telah menerbitkan bukti P-8 berupa Pemberitahuan Penghentian Penyelidikan sehingga dengan demikian laporan yang dimaksud dalam bukti T-9 telah dipatahkan dengan bukti P-8;

Menimbang, bahwa bukti T-10 adalah Surat Undangan tertanggal 6 Desember 2019 dari Tergugat kepada Penggugat acara pelunasan Rp.1.676.600.000;

Menimbang, bahwa bukti T-10 A, T-11 dan T-11A masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Resi Pengiriman tanggal 06 Desember 2019 melalui JNE Pengirim Budi Said, Penerima Bapak Gustiansyah D. Kameron, **bukti T-10A**;



2. Surat Undangan tertanggal 13 Desember 2019 dari Tergugat kepada Penggugat acara Pelunasan Rp.1.676.600.000,- **bukti T-11**;
3. Tanda terima Surat tertanggal 17 Desember 2019 dari Budi Said ditujukan kepada Bapak Gustiansyah D. Kameron, **bukti T-11A**;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut merupakan korepondensi antara Tergugat dengan Penggugat dengan maksud untuk melakukan pelunasan pembelian tanah sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut baru dibuat setelah Perjanjian Pengikatan antara Penggugat dengan Tergugat dibuat pada tanggal 27 Maret 2005 sesuai dengan bukti P-2 dan T-7 dan setelah berselang kurang lebih 14 (empat belas) tahun berlalu;

Menimbang, bahwa bukti T-22 adalah Surat ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, Perihal : Permohonan Penawaran Pelunasan Harga Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Jurusita Diikuti Dengan Penitipan / Konsinyasi tertanggal 18 Mei 2020, dan bukti T-22 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya No. 06/KONS/2020/PN.SBY tertanggal 2 Juni 2020;

Menimbang, bahwa proses konsinyasi adalah upaya seseorang melalui Pengadilan untuk menitip uang untuk diteruskan kepada pihak lain, namun apabila pihak lain tidak mau menerima maka penitipan uang dalam bentuk konsinyasi tersebut tidak dapat dipaksakan kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa bukti T-24 adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 21/DEL/2020/PN.JKT.-SEL Jo No. 6/KONS/2020/PN.SBY tertanggal 18 Juni 2020, dimana dari bukti tersebut Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dimintakan bantuan delegasi penawaran penerimaan uang oleh Ketua Pengadilan Negeri Surabaya dan bukti T-25 adalah Berita Acara Penawaran Uang Ganti Rugi (Konsinyasi) No. 21/DEL/2020/-PN.JKT.SEL Jo No. 6/KONS/2020/PN.SBY tertanggal 24 Juni 2020,

Menimbang, bahwa dari bukti T-25 tersebut ternyata pihak yang dipanggil untuk menerima uang titipan atau konsinyasi tersebut tidak bersedia



menerima uang konsinyasi tersebut maka menurut hukum penitipan tersebut tidak bernilai apapun sebagaimana tujuan Tergugat untuk melakukan konsinyasi tersebut karena pihak yang ditujukan untuk diserahkan uang konsinyasi tersebut menolaknya;

Menimbang, bahwa bukti T-26 adalah Formulir Penyetoran Bank BTN KCP Jemursari tanggal 08 Juli 2020 oleh Budi Said;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut menurut Majelis Hakim Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya tentang kesalahan mengapa investor yang diharapkan untuk berinvestasi belum dapat membayar tanah tersebut sampai dengan 14 tahun berselang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan T-7 pada Pasal 3 angka 4 dan Pasal 5 telah ditetapkan:

Pasal 3 poin 4 :

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

1. Pihak kedua belum menerima pembayaran dari investor, atau;
 2. Pihak kedua atau pihak pertama belum dapat mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman;
- Maka pihak pertama tidak ada lagi hak atas tambahan yang yang dijanjikan oleh pihak kedua seperti dimaksud diatas.

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

5. Bilamana pihak kedua terlambat membayar pada waktu yang telah ditentukan seperti tersebut diatas, maka pihak kedua dikenakan denda uang tunai sebesar satu (1%) promil dari jumlah uang yang harus dibayar untuk setiap hari keterlambat pembayaran, denda tersebut dapat ditagih dan harus dibayar sekaligus dan seketika itu juga.



Bilamana tiga puluh (30) hari terhitung sejak waktu yang telah ditentukan, pihak kedua belum juga dapat memenuhi kewajibannya, maka dengan tidak diperlukan lagi surat juru sita ataupun surat pemberitahuan lainnya yang bersifat demikian, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa melalui prosedur apapun dan dengan melepaskan ketentuan-ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pihak kedua dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak pertama, guna membatalkan akta ini berikut kuasa yang diberikan setelah akta ini dan apabila untuk melaksanakan tindakan tersebut diperlukan surat kuasa khusus, maka kuasa tersebut dianggap sudah tercantum kata demi kata dalam akta ini dan terhadap segala sesuatu yang telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua tidak dapat ditarik kembali dan merupakan ganti kerugian bagi pihak pertama.

Pasal 5

Pihak pertama menyatakan dan menjamin sepenuhnya kepada pihak kedua, baik sekarang maupun nanti kemudian hari, bahwa :

- a. Segala yang dijualnya adalah benar sebagai miliknya sendiri, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak berarti dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak dalam keadaan disita, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu.
- b. Segala yang dijualnya ini, kelak kemudian hari tidak akan ada gugatan dan tuntutan dari pihak manapun juga yang menyatakan mempunyai hal lebih dulu atau turut mempunyai hak, dengan membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari pihak lain.
- c. Tidak ada pengikatan terdahulu dalam bentuk apapun baik tertulis maupun lisan yang berlaku kecuali ketentuan-ketentuan dalam akta ini.

Menimbang, bahwa ternyata dalam pelaksanaan perjanjian tersebut ternyata Tergugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan yaitu mencari investor sampai dengan saat ini sedangkan pihak



Penggugat dapat membuktikan bahwa pihak Penggugat maupun Tergugat tidak dapat mengurus perubahan peruntukan atas tanah tersebut dari fasilitas umum menjadi pemukiman karena terbentur dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya sesuai bukti P-7 dan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 23 Tentang Master Plan Surabaya Tahun 2000 sesuai bukti P-10;

Menimbang, bahwa dengan demikian perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan karena dua kendala esensi tersebut;

Menimbang, bahwa di lain pihak dalam perjanjian tersebut pada Pasal 5 pihak Penggugat menjamin bahwa segala yang dijualnya adalah benar sebagai miliknya sendiri, tidak dijaminakan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak berarti dengan beban-beban apapun, tidak menjadi sengketa dan tidak dalam keadaan disita, sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak lain mengenai hal itu;

Menimbang, bahwa sejak perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 29 Maret 2005 sampai dengan tahun 2016 tidak ada gugatan dari pihak manapun namun kemudian pada tahun 2016 terdapat gugatan dalam perkara No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY Jo. No. 440/PDT/2017/-PT.SBY Jo. No. 3454 K/PDT/2018 yang memintakan agar menyatakan tanah obyek sengketa seluas 16.766 M2 yang terletak di Kelurahan Kenjeran, Kecamatan Kenjeran Surabaya sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 991 Kelurahan Kenjeran, Kecamatan Kenjeran Surabaya sebagai milik Penggugat namun gugatan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim dalam perkara tersebut maka secara a kontrario tanah tersebut masih tetap sah milik Penggugat dalam perkara a quo, sehingga dari bukti yang diajukan oleh Tergugat yang ditandai dengan T-1 sampai dengan T-3 menguatkan posisi Penggugat bahwa Penggugat tidak pernah beriktikad buruk karena berdasarkan putusan tersebut obyek sengketa tetap sah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya melalui suatu proses pembuktian yang bersifat *tegen bewijs* terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat



bahkan sebaliknya terdapat bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat yang menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembuktian yang diajukan oleh Turut Tergugat I sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan bukti tersebut maka Majelis Hakim akan memberikan perhatian khusus terhadap bukti-bukti yang lain selain daripada bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat, sedangkan khusus terhadap bukti-bukti yang sama dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat maka bukti-bukti tersebut tidak dipertimbangkan lagi tetapi ambil pertimbangan bukti-bukti tersebut dari pertimbangan terhadap bukti Penggugat dan tergugat secara mutatis mutandis terhadap bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-1 sama dengan bukti Tergugat yang ditandai dengan T-4, bukti TT.I-2 sama dengan bukti T-5, bukti TT.I-3 sama dengan bukti P-2 dan T-7, bukti TT.I-4 sama dengan bukti T-6, bukti TT.I-6 sama dengan bukti T-1, bukti TT.I-7 sama dengan bukti T-2, bukti TT.I-8 sama dengan bukti T-3;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti tersebut sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Penggugat maka pertimbangan terhadap bukti tersebut diambil alih secara kini mutatis mutandisi ke dalam pertimbangan terhadap bukti Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap bukti TT.I-9 berupa Berupa Surat Peringatan (somasi) tgl. 23-07-2019, dari Kuasa PT Citra Marga Nusaphala kepada Turut Tergugat I, dimana dari bukti tersebut ternyata obyek yang disomasi ada berkaitan dengan HGB 621 dan HGB 984 sedangkan obyek sengketa dalam perkara a quo adalah SHGB No.991 maka bukti tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-10 adalah Surat No. 071/AHZT/X/2019, tgl. 03-10-2019, Perihal : Permohonan, dari Kuasa Penggugat kepada Turut



Tergugat I, dimana dari bukti tersebut surat kuasa hukum Penggugat meyorati Turut Tergugat I untuk memintakan agar Turut Tergugat I menyerahkan Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 991 kepada kuasa hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-11 adalah Surat No. 16/X/2019, tgl. 03-10-2019 tentang jawaban Turut Tergugat I terhadap vide Bukti TT.I - 10, diterima oleh Amos HZ Taka;

Menimbang, bahwa bukti TT.I-12 dan TT.I-13 adalah sama dengan bukti yang diajukan Tergugat yang ditandai dengan T-10 dan T-11, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I sama dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat dan Majelis Hakim telah mempertimbangkannya dan berpendapat bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan sebaiknya terhadap dalil-dalil dan gugatan Penggugat melalui bukti yang bersifat *tegen bewijs* maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih secara mutatis mutandisi terhadap bukti Turut tergugat I dan Turut Tergugat I dipandang tidak berhasil membuktikan sebaliknya dalil-dalil dan pembuktian Penggugat oleh karenanya dalil-dalil dan pembuktian Turut Tergugat I harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I mengajukan dalil yang tidak bersifat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan ternyata bukti-bukti yang diajukan sama dengan Penggugat maka pembuktian tersebut harus dipandang menguatkan dalil-dalil dan gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum mana saja yang relevan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 9 beralasan hukum untuk dikabulkan sedangkan terhadap petitum yang



memintakan agar putusan dalam a quo dapat dijalan lebih dulu Majelis Hakim memandang tidak terdapat urgensi untuk itu untuk dikabulkan sehingga petitum tersebut harus ditolak;

DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dalam konpensi oleh Tergugat dalam Konpensi telah mengajukan gugatan balik dengan dalil-dalil sebagaimana tersebut dalam jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa selanjutnya Tergugat asal dengan ini mengajukan gugatan rekonsensi dan disebut Penggugat Rekonsensi, Penggugat asal disebut Tergugat Rekonsensi, Turut Tergugat I asal disebut Turut Tergugat I Rekonsensi dan Turut Tergugat II asal disebut Turut Tergugat II Rekonsensi;
2. Bahwa jawaban pertama dalam konpensi dianggap terulang dan tercantum dalam jawaban dalam rekonsensi ini;
3. Bahwa dalam bukti otentik yakni akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.230 dan Kuasa no.231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaja, S.H. pengganti dari Turut Tergugat I Rekonsensi tertuang transaksi:
 - diantara P.T. Jawa Nusa Wahana (Turut Tergugat II Rekonsensi) sebagai penjual dengan Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonsensi) sebagai pembeli;
 - obyek pengikatan jual beli tanah seluas +/- 16.766,582 m² (yang merupakan sebagian dari tanah sertifikat HGB no.984/kelurahan Kenjeran seluas 182.945 m²);
 - Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonsensi) telah membayar lunas kepada PT. Jawa Nusaha Wahana (Turut Tergugat II Rekonsensi) periksa pasal.3 akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no.230 tanggal 23 Desember 1997;
 - dilengkapi Kuasa no.231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaja, S.H. pengganti dari Turut Tergugat I Rekonsensi;



4. Bahwa kemudian dilakukan pemecahan sehingga tanah seluas +/- 16.766,582 m2 telah terbit sertifikat hak atas tanahnya yakni sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran seluas 16.766 m2 diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 3 Nopember 1997 Nomor 14.249/1997 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya tertanggal 8 Januari 1998 atas nama PT. Jawa Nusa Wahana berkedudukan di Surabaya;
5. Bahwa dalam **bukti otentik** yakni akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dibuat dihadapan Turut Tergugat I Rekonpensi tertuang transaksi :
 - Diantara Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi) untuk diri sendiri dan berdasarkan akta kuasa no.231 tertanggal 23 Desember 1997 disebut penjual / pihak pertama dengan Budi Said (Penggugat Rekonpensi) disebut pembeli / pihak kedua;
 - Obyek pengikatan jual beli tanah seluas 16.766 m2 dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No. 991/Kelurahan Kenjeran masih atas nama PT. Jawa Nusa Wahana (Turut Tergugat II Rekonpensi) berikut dengan segala sesuatu yang berdiri, tertanam dan ditempatkan di atasnya yang dianggap sebagai benda tetap;
 - PT. Jawa Nusa Wahana (Turut Tergugat II Rekonpensi) diwakili insinyur Adolf Samuel Luntungan selaku Direktur (ex pemilik) turut hadir sebagai saksi, yang menerangkan “mengetahui dan menyetujui serta menerima baik seluruh isi akta ini”;
 - Budi Said (Penggugat Rekonpensi) telah membayar sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) yang merupakan 50 % (lima puluh prosen) dari harga Rp.3.353.200.000,- dan keuangannya telah diterima oleh Gustiansyah D Kameron (Tergugat Rekonpensi);
6. Bahwa dikukuhkan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 no.3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 no.440/PDT/2017/PT. Sby Jo.



Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 no. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby, menjatuhkan putusan konpensi dan rekonsensi antara lain :

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli no 230 dan Kuasa no. 231 keduanya tertanggal 23 Desember 1997 dibuat dihadapan Ratna Dewi Widjaya, S.H. pengganti dari Wahyudi Suyanto, S.H., notaris di Surabaya sah dan mengikat menurut hukum;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris sah dan mengikat menurut hukum;
- Menghukum Gustiansyah D Kameron (dalam perkara tersebut selaku Turut Tergugat I Rekonsensi) tunduk pada putusan rekonsensi;

7. Bahwa dengan demikian Akta PPJB Nomor 144 telah memenuhi syarat untuk ditingkatkan menjadi akta jual beli, untuk itu bukan sekedar uang muka tetapi sejak diawal Penggugat Rekonsensi beritikad baik telah membayar sejumlah Rp.1.676.600.000,- yang merupakan 50% harga jual beli, Penggugat Rekonsensi tetap beritikad baik untuk melakukan pelunasan sisa harga sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) kepada Tergugat Rekonsensi, sesuai surat undangan tertanggal 6 Desember 2019 dan tertanggal 13 Desember 2019 yang diterbitkan Penggugat Rekonsensi, akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari Tergugat Rekonsensi, dan Penggugat Rekonsensi tetap bersedia melakukan pelunasan, dan dapat dilakukan secara konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat Rekonsensi tersebut maka Penggugat rekonsensi telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya maka Penggugat Rekonsensi telah mengajukan bukti surat dan ahli yang disatukan dalam Konpensi;



Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga mengajukan gugatan dengan dalil-dalil sebagai berikut;

1. Bahwa secara bersama sama dengan gugatan ini semula Turut Tergugat I Kompensi menggugat balik Penggugat Kompensi. Sehingga untuk selanjutnya pada Bagian Rekonpensi ini kedudukan pihak-pihak menjadi :
Semula Turut Tergugat I Kompensi : Menjadi Penggugat Rekonpensi
Semula Penggugat Kompensi : Menjadi Tergugat Rekonpensi
Semula Tergugat Kompensi : Menjadi Turut Tergugat I Rekonpensi
Semula Turut Tergugat II Kompensi : Menjadi Turut Tergugat II Rekonpensi
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi memohon agar keseluruhan dalil jawaban yang dikemukakan pada Bagian Kompensi di atas dianggap termuat ulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil gugatan Rekonpensi ini.
3. Bahwa notaris diangkat oleh Pemerintah yang kemudian bertugas menjalankan fungsi pelayanan publik dalam bidang hukum, dengan demikian ia menjalankan salah satu bagian dalam tugas negara. Seorang notaris diberikan kuasa oleh undang-undang untuk membuat suatu akta yang memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik. Oleh karena kedudukan notaris yang independen dan tidak memihak maka akta yang dihasilkannya merupakan simbol kepastian dan jaminan hukum yang pasti. Notaris wajib bersifat netral tidak memihak, dan wajib memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Itu sebabnya seorang notaris dalam menjalankan tugasnya tidak bisa didikte oleh kemauan salah satu pihak sehingga mengabaikan kepentingan pihak lainnya.
4. Bahwa Gugatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang didaftarkan Tergugat Rekonpensi, produk yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi telah diuji materi dalam Gugatan Perdata hingga memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia memenuhi 180 harinya terhitung sejak tanggal 25 Desember 2019 sehingga sah di mata hukum.



5. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas berkaitan dengan kepentingan Penggugat Rekonpensi untuk menjalankan kewajiban hukum sebagai pihak yang dihukum untuk tunduk pada putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana maksud isi Putusan No. 395/PDT.G/2016/-PN.SBY dan telah diuraikan secara jelas dalam Jawaban Kompensi, maka sudah seharusnya Penggugat Rekonpensi menuntut dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum AKTA PPJB 144 dan akta turunan/ikutannya yang dibuat di hadapan Penggugat Rekonpensi, lagipula tidak perlu Majelis Hakim melakukan uji materi kembali atas keabsahan AKTA PPJB 144 dan tidak mungkin Majelis Hakim membatalkannya, sebab pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo akan bertentangan dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim lain yang telah lebih dulu memberikan pertimbangan dan putusan hingga berstatus berkekuatan hukum tetap. Atas dasar tersebut Penggugat Rekonpensi memohon menyatakan AKTA PPJB 144 sah dan mengikat menurut hukum.
6. Bahwa Tergugat Rekonpensi mengetahui Pengadilan telah menyatakan AKTA PPJB 144 sah dan mengikat menurut hukum sebagaimana maksud isi Putusan Pengadilan Negeri Sura-baya No. 395/PDT.G/2016/PN.SBY yang telah berkekuatan hukum tetap sebab Tergugat Rekonpensi dalam perkara tersebut juga sebagai pihak yang berperkara. Sehingga menurut hukum Tergugat Rekonpensi juga memiliki kewajiban hukum melaksanakan putusan ber-kekuatan hukum tetap tersebut. Namun faktanya Tergugat Rekonpensi dengan itikad tidak baik meminta kembali asli SHGB 991 KENJERAN yang tidak lain tujuannya dapat ditafsirkan agar jual beli sebagaimana maksud AKTA PPJB 144 tidak terjadi. Hal tersebut diperkuat dengan diajukannya gugatan kompensi oleh Tergugat Rekonpensi (semula Penggugat Kompensi) yang meminta batal akta tersebut maka dengan sendirinya perbuatan Tergugat Rekonpensi telah melanggar dan menghalangi kewajiban hukum Penggugat Rekonpensi untuk tunduk dan melaksanakan hukum yang berlaku, dengan demikian perbuatan –



perbuatan Tergugat Rekonpensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat Rekonpensi tersebut maka Penggugat Rekonpensi telah mengajukan tuntutan sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatan rekonpensinya maka Penggugat Rekonpensi telah mengajukan bukti surat yang disatukan dengan bukti surat dalam konpensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dalam petitum gugatan Rekonpensi menuntut sebagai berikut:

1. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris di Surabaya sah dan mengikat;
2. Memerintahkan Penggugat Rekonpensi untuk melakukan pembayaran pelunasan sisa harga jual beli kepada Tergugat Rekonpensi sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan dapat dilakukan melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya;
3. Menghukum Tergugat Rekonpensi menerima pelunasan sisa harga jual beli dari Penggugat Rekonpensi sejumlah Rp.1.676.600.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dan dapat dilakukan melalui konsinyasi pada Pengadilan Negeri Surabaya.

Menimbang, bahwa khusus mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Pemindahan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris di Surabaya sah dan mengikat sebenarnya tidak



dipersoalkan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat rekompensi akan tetapi yang dipermasalahkan adalah komitmen pelaksanaan Akta tersebut sebab meskipun Akta tersebut itu sah namun tidak memiliki manfaat apapun maka tujuan perjanjian tidak akan tercapai;

Menimbang, bahwa dalam kompensi Majelis Hakim telah mempertimbangkan bahwa selama 14 tahun Akta tersebut tidak dilaksanakan maka dengan sendiri tidak perlu dipertahankan lagi dan Majelis Hakim telah berpendapat bahwa gugatan kompensi beralasan hukum untuk mengakhiri sesuatu yang sah tetapi tidak bermanfaat tersebut karena esensi perjanjian untuk dilaksanakan tetapi apabila tidak dilaksanakan maka hak-hak orang kebiri dengan dasar yang tidak memiliki ulitas apapun juga;

Menimbang, bahwa mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan Akta Pemindehan Kuasa (Substitutie) no.145 tertanggal 29 Maret 2005 telah dipertimbangkan dan oleh Majelis Hakim dan telah mengabulkan gugatan kompensi dengan menyatakan bahwa tidak terlaksana Akta tersebut sebagaimana mestinya selama 14 (Empat Belas) Tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk Itikad Buruk dari Tergugat/ kompensi (*Tekwaarde Trouw*) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka gugatan rekompensi harus dipandang tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan gugatan rekompensi Turut Tergugat I/ Penggugat rekompensi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekompensi Penggugat Rekompensi/ Turut Tergugat rekompensi mendalihkan bahwa Gugatan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang didaftarkan Tergugat Rekompensi, produk yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekompensi telah diuji materi dalam Gugatan Perdata hingga memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia memenuhi 180 harinya terhitung sejak tanggal 25 Desember 2019 sehingga sah di mata hukum;



Menimbang, bahwa gugatan perkara a quo bukanlah bentuk perlawanan terhadap putusan Mahkamah Agung tetapi berkaitan dengan tidak dilaksanakannya AKTA PPJB 144 dimana pelaksanaan Akta tersebut berada di luar kewenangan dari Turut Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi karena hal itu adalah berkaitan dengan komitmen Penggugat dan Tergugat Konpensi bukan berada pada pihak Turut Tergugat I/ Penggugat rekonpensi sehingga dengan dalil Penggugat Konpensi /Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas terlihat bahwa Turut tergugat telah terlalu jauh turut camur tangan dalam sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 18 Desember 2018 no.3454 K/Pdt/2018 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 2 Oktober 2017 no.440/PDT/2017/PT. Sby Jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 Januari 2017 no. 395/Pdt.G/2016/PN. Sby yang telah menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 dan akta turutan / ikutannya yang dibuat dihadapan Wahyudi Suyanto, S.H.,Notaris sah dan mengikat menurut hukum bukanlah merupakan masalah dalam perkara a quo karena keabsahan Akta tersebut tidak dipersoalkan tetapi komite pelaksanaan Akta yang sudah melampaui 14 tahun itulah yang menjadi masalah dalam gugatan a quo;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai hal itu sudah dipertimbangkan dalam pembuktian Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi dan juga pertimbangan terhadap pembuktian Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas maka dalil-dalil gugatan Rekonpensi dari Turut Tergugat I Konpensi sudah tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan karena itu gugatan rekonpensi dari Penggugat rekonpensi/ Turut Tergugat I Konpensi harus dipandang tidak beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena gugatan rekonpensi dari masing-masing Tergugat Konpensi dan Turut Tergugat I Konpensi dipandang tidak beralasan hukum maka gugatan rekonpensi tersebut harus ditolak seluruhnya;



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpeni di kabulkan sedangkan gugatan rekompensi ditolak maka Tergugat Kompensi dan Turut Tergugat I Kompensi berada di pihak yang kalah oleh karenanya harus dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat akan segala peraturan Per-undang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Sebagian.
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya selama 14 (Empat Belas) Tahun haruslah ditetapkan sebagai bentuk Itikad Buruk dari Tergugat (*Tekwaarde Trouw*) dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) tidak terlaksana selama 14 (Empat Belas) Tahun sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 tersebut harus dinyatakan tidak berlaku dan tidak berkekuatan hukum.
4. Menyatakan Hubungan Hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I) berakhir menurut hukum karena telah melewati waktu mencapai 14 (empat belas) Tahun.
5. Mengembalikan hak masing-masing Penggugat dan Tergugat seolah-olah tidak pernah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 144 tertanggal 29 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris WAHYUDI SUYANTO, S.H. (Turut Tergugat I).



6. Memerintahkan Tergugat untuk menerima pengembalian uang muka dari Penggugat sebesar Rp.1.676.600.000 (satu milyar enam ratus tujuh puluh enam juta enam ratus ribu rupiah).
7. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 991/KELURAHAN KENJERAN kepada Penggugat.
8. Menghukum Para Tergugat untuk taat dan mematuhi isi putusan perkara a quo;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

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

DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ :

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah majelis hakim Pengadilan Negeri Surabaya pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2020 oleh kami **Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H.**, selaku Ketua Majelis, **Martin Ginting, S.H., M.H.**, dan **Ni Made Purnami, S.H., M.H.**, masing-masing selaku hakim anggota, putusan mana telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **26 Agustus 2020** oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota dengan dibantu oleh **Romauli Ritonga, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Martin Ginting, S.H., M.H

Dr. Johanis Hehamony, S.H., M.H.

Ni Made Purnami, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Romauli Ritonga, S.H., M.H

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses (ATK)	:	Rp	85.000,00;
3. Biaya Panggilan	:	Rp	700.000,00;
4. Biaya PNBP Panggilan	:	Rp	60.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp	600.000,00;
6. Materai	:	Rp	6.000,00;
7. Redaksi	:	Rp	10.000,00;
8. Surat Kuasa	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	1.501.000,00;

(satu juta lima ratus satu ribu rupiah)

Halaman 126 dari 126 Putusan Nomor: 1174/Pdt.G/2019/PN.Sby

Disclaimer

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