



P U T U S A N

Nomor: 604/PDT/2020/PT.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara perdata tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DR. BRILLIANT MARGALIN, M.Kn., beralamat Ciliwung nomor 39B, RT/
RW 012/005, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo,
Kota Surabaya;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 2100/HK/VI/2020 tanggal 9 Juni 2020, memberikan kuasa kepada TUGIYANTO, S.H. dan TRI WIDODO, S.H. Para Advokat berkantor di Law Firm TUGIANTO & PARTNERS, beralamat di Jalan Lebak Arum 6 Nomor 03 Surabaya;

Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula
PENGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKONVENSII;

M E L A W A N

KODY LAMAHAYU alias FREDY Beralamat di Taman Pinang Indah A.5 No
mor.8, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo,
Kabupaten Sidoarjo;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2020, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2517/HK/VII/2020 tanggal 10 Juli 2020, memberikan kuasa kepada H. MURIYADI, S.H. M.H. dan DENISH ADAM LUMANTAW, S.H., Advokat beralamat di Jalan Genteng Besar Nomor 72-74, Kelurahan Genteng,

Hal. 1 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



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

Kecamatan Genteng, Kota Surabaya;

Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula

TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONVENSI;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 604/PDT/2020/PT.SBY tanggal 23 September 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Nomor 604/PDT/2020/PT.SBY tanggal 25 September 2020 tentang penetapan hari sidang perkara ini;

Telah membaca berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 26 Mei 2020, dan surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya tanggal 23 Januari 2020 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Januari 2020 Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pengenalan antara Penggugat dengan Tergugat dimulai sejak tanggal 30 Juli 2019, melalui Transaksi Penawaran dua petak tanah. pekarangan yang ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
2. Bahwa obyek tanah pekarangan yang ditawarkan Tergugat adalah milik Tergugat dan terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kota Surabaya;
3. Bahwa luas tanah yang ditawarkan oleh Tergugat masing-masing seluas: 2000M2 dan 1570 M2, dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik nomor 568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik nomor . 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu, total 2 (dua) petak tanah yang di tawarkan seluas 3.570 M2 yang keduanya terletak di Kelurahan Pagesangan,

Hal. 2 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya ;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat menjual tanahnya kepada Penggugat sebesar/senilai Rp.2.801.500,- (dua juta delapan ratus seribu lima ratus rupiah) per meter persegi nya dengan total keseluruhan yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar/senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) untuk dua petak tanah tersebut diatas;
5. Bahwa adapurv sistem pembayaran sudah diatur dalam suatu perjanjian antara Tergugat (sebagai Pihak Pertama sekaligus sebagai Penjual) dan Penggugat (Pihak Kedua sekaligus sebagai Pembeli);
6. Bahwa pelunasan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua (Penggugat) sebesar/senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dengan cara dua tahap pembayaran, yaitu : tahap pertama sebagai tanda jadi sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) setelah data-data surat-kepemilikan diserahkan kepada Penggugat berupa; surat-surat property jelas, lengkap, clear dan perijinan lengkap memadai dari kaca mata kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), dan selanjutnya dibayar kekurangannya sebesar Rp. 9.925.000.000, -(Sembilan milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dalam kurun waktu satu bulan kemudian;
7. Bahwa setelah ditunggu selama kurang lebih tujuh hari lamanya, data-data surat kepemilikan tanah, belum juga diserahkan kepada Penggugat, maka Penggugat mengirim somasi pertama kepada Tergugat pada tanggal 5 Agustus 2019 dan somasi ke dua, pada tanggal 29 Agustus 2019 namun oleh Tergugat dua surat somasi dari Penggugat diabaikan;
9. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2019 somasi yang ke tiga dikirim oleh Penggugat kepada Tergugat, masih diabaikan oleh Tergugat, hingga somasi yang ke empat pada tanggal 11 Oktober 2019, somasi dari Penggugat mendapat responjawaban dari Pengacara Tergugat;
10. Bahwa jawaban dari Tergugat melalui Pengacaranya hanya menerangkan prilaku Penggugat yang harus lebih herhati-hati dalam hal snrat-tnenyurat, dan tidak membahas permasalahan Risalah Rapat tentang penjualan tanah

Hal. 3 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



kepada Penggugat, dimana Tergugat sudah secara sengaja tidak mematuhi isi risalah rapat tertanggal 30 Juli 2019 tentang kesepakatan jual/beli dua petak tanah yang terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya; yang dibuat kedua belah pihak, atas penawaran dua petak tanah yang sudah final dengan harga Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

11. Bahwa dikarenakan belum terlampir Surat Kuasa dari Tergugat kepada Pengacaranya, maka pada tanggal 28 Oktober 2019 Penggugat menyurati untuk meminta bukti Surat Kuasa dari Pengacara Tergugat, supaya dilampirkan;
12. Bahwa atas permintaan Surat Kuasa dari Penggugat yang dikirim pada tanggal 28 Oktober 2019 kepada Pengacara Tergugat, Penggugat mendapatkan respon positif dari Pengacara Tergugat namun bukan respon kepastian penjualan tanah yang ditawarkan, yang tercatat dalam Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019, melainkan hanya Undangan Biasa;
13. Bahwa pada tanggal 4 November 2019 Penggugat tidak dapat menghadiri undangan dari Pengacara Tergugat dikarenakan sibuk, namun alangkah kagetnya Penggugat karena tanah dua petak yang ditawarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dan sudah disepakati oleh keduanya dengan harga Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) oleh Tergugat ditawarkan kepada orang lain;
14. Bahwa dikarenakan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat ditawarkan ke pihak pembeli yang lainnya, maka pada tanggal 18 November 2019, Penggugat membuat surat somasi lagi kepada Tergugat supaya mentaati perjanjian hukum dalam Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019;
15. Bahwa surat somasi tertanggal 15 November 2019 mendapatkan respon dari Pengacara Tergugat namun isinya hanya mengundang Penggugat untuk supaya datang ke kantor Pengacara Tergugat, dan segala urusan koresponden yang ditujukan kepada Tergugat, diambil alih melalui Pengacara Tergugat;

Hal. 4 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



16. Bahwa berdasarkan kejadian hukum diatas, sudah sangat jelas Penggugat dirugikan oleh Tergugat, dimana Tergugat tidak mematuhi Risalah Rapat mengenai transaksi jual/beli untuk dua petak tanah masing-masing seluas: 2000M2 dan 1570 M2, dengan sertifikat hak milik nomor: 568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik nomor : 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu terietak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya;
17. Bahwa Penggugat sudah melakukan segala daya upaya dalam pengumpulan uang untuk pembayaran tanah yang ditawarkan oleh Tergugat, namun surat-surat kepemilikan tanah yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak pernah terealisasi atau tidak pernah diserahkan kepada Penggugat;
18. Bahwa perbuatan Tergugat kepada Penggugat merupakan :Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPerdara telah mengakomodasi ketentuan tersebut, bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya. Selengkapny bunyi pasal tersebut: "Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian."TJntuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan PMH;
19. Bahwa dalam perjanjian, terdapat asas-asal yang menjadi dasar pelaksanaannya. Dari berbagai asas yang ada dalam perjanjian, asas pacta sunt servanda dianggap sebagai asas fundamental karena asas tersebut melandasi lahirnya suatu perjanjian. Asas pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti "janji harus ditepati" (agreements must be kept) sehingga dalam hukum positif rumusan normanya menjadi: setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tidak mematuhi isi Perjanjian Risalah Rapat tertanggal 30 Juli 2019 tentang kesepakatan jual/beli dua petak tanah

Hal. 5 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kota Surabaya, mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat, maka adalah wajar apabila tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik Materiil maupun Im-materiil sebesar Rp. 10.000.000.000,-(sepuluh milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

Materiil,

Bahwa oleh karena Penggugat berusaha mengumpulkan uang untuk pembelian tanah tersebut, dan ada pembatalan sepihak dari Tergugat, adalah wajar kalau penggugat akan mengalami kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);

Im – materiil,

Bahwa akibat adanya perkara ini Penggugat merasa tertekan bathinnya, telah mengeluarkan biaya, waktu, tenaga pikiran, malu terhadap para relasinya dan telah mengganggu pekerjaan sehari-hari, maka adalah wajar Penggugat meminta ganti-rugi Im-materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

21. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia - sia belaka, maka sangat beralasan jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq, Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No : 568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik nomor : 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu yang terletak di Kelurahan Pagesangan, kecamatan Jambangan, Kotamadya Surabaya dan harta milik Tergugat berupa tanah dan bangunan. yang beralamat di Taman Pinang Indah A5 No . 8 kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo;
22. Bahwa, untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Tergugat, maka Penggugat juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

Hal. 6 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



23. Bahwa, gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan telah memenuhi pasal 180 HIR, sehingga Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Perlawanan (verzet), Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad).

Berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang menangani perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk mentaati Peijanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat kedua belah pihak antara (Penggugat dan Tergugat) atas penawaran dua petak tanah yang sudah final dengan harga Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
3. Menyatakan Tergugat bersalah karena tidak mentaati Perjanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat kedua belah pihak antara (Penggugat dan Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan lalai dalam melindungi hak-hak Penggugat sebagai pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan Tergugat bersalah dan telah melanggar asas perjanjian yaitu asas pacta sunt servanda setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
5. Menyatakan Tergugat bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Rp.5.000.000.000,00 (Lima milyar rupiah) dan juga kerugian immaterial Rp.5.000.000.000,00 (Lima milyar rupiah) total kerugian sebesar Rp.10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

Materiil,

Bahwa oleh karena Penggugat berusaha mengumputkan uang untuk pembeban tanah tersebut, dan ada pembatalan sepihak dari Tergugat, adalah wajar kalau penggugat akan mengalami kerugian sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);

Hal. 7 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



Im-materiil,

Bahwa akibat adanya perkara ini Penggugat merasa tertekan bathinnya, telah mengeluarkan biaya, waktu, tenaga pikiran. malu terhadap para relasinya dan telah mengganggu pekerjaan sehari-hari, maka adalah wajar Penggugat meminta ganti-rugi Im-materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

7. Memerintahkan Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat memenuhi kewajibannya;
8. Menyatakan meletakkan sita jaminan terhadap tanah dengan sertifikat Hak Milik No.568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu yang terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, dan harta milik Tergugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Pinang Indah A5 No.8 Sidoarjo ;

Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (uit voerbaar bij vorraad) ;

ATAU Menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan lain yang lebih baik yang seadil - adilnya berdasarkan hukum yang berlaku. (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Pengugat Rekonvensi dalam jawabanya tertanggal 30 Maret 2020 mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa dikarenakan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat ditawarkan ke pihak pembeli yang lainnya, maka pada tanggal 18 November 2019, Penggugat membuat surat somasi lagi kepada Tergugat supaya mentaati perjanjian hukum dalam Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019;

Hal. 8 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



- Bahwa luas tanah yang ditawarkan oleh Tergugat masing – masing seluas 2000 M2 dan 1570 M2, dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik nomor. 568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik nomor. 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu, total 2 (dua) petak tanah yang ditawarkan seluas 3.570 M2 yang keduanya terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya;
- Bahwa pelunasan yang harus dibayar oleh Pihak Kedua (Penggugat) sebesar/ senilai Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) dengan cara dua tahap pembayaran, yaitu : tahap pertama sebagai tanda jadi sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) setelah data – data surat kepemilikan diserahkan kepada Penggugat berupa; surat – surat property jelas, lengkap, clear dan perijinan lengkap memadai dari kaca mata kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), dan selanjutnya dibayar kekurangannya sebesar Rp. 9.925.000.000,- (sembilan milyar sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah) dalam kurun waktu satu bulan kemudian;
- Bahwa berdasarkan kejadian hukum diatas, sudah sangat jelas Penggugat dirugikan oleh Tergugat, dimana Tergugat tidak mematuhi Risalah Rapat mengenai transaksi jual/beli untuk dua petak tanah masing – masing seluas: 2000 M2 dan 1570 M2, dengan sertifikat hak milik nomor : 568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik nomor : 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu terletak di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan Kotamadya Surabaya;
- Bahwa perbuatan Tergugat kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Pasal 1365 KUHPdata telah mengakomodasi ketentuan tersebut, bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu Perbuatan Melawan Hukum yang merugikannya. Selengkapny bunyi pasal tersebut; “Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena

Hal. 9 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian". Untuk dapat menuntut ganti rugi berdasarkan PMH;

- Bahwa dalam perjanjian, terdapat asas-asas yang menjadi dasar pelaksanaannya. Dari berbagai asas yang ada dalam perjanjian, asas pacta sunt servanda dianggap sebagai asas fundamental karena asas tersebut melandasi lahirnya suatu perjanjian. Asas pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti "janji harus ditepati" (agreements must be kept), sehingga dalam hukum positif rumusan normanya menjadi : setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya.
- Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia belaka, maka sangat beralasan jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya c.q. Hakim Pemeriksa Perkara ini agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No : 568 seluas 2000 M2 dan sertifikat hak milik nomor : 569 seluas 1570 M2 atas nama Kody Lamahayu yang terletak di Kelurahan Pagesangan, kecamatan Jambangan, Kotamadya Surabaya dan harta milik Tergugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Pinang Indah A5 No. 8 kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo; (vide Posita Gugatan Penggugat angka 14, 3, 6, 16,18,19 dan 21) ;

PETITUM

- Menghukum Tergugat untuk menaati Perjanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat kedua belah pihak antara (Penggugat dan Tergugat) atas penawaran dua petak tanah yang sudah final harga Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- Menyatakan Tergugat bersalah karena tidak mentaati Perjanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat kedua belah pihak antara (Penggugat dan Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan lalai dalam melindungi hak – hak Penggugat sebagai pembeli beritikad baik; (vide Petitum Gugatan Penggugat angka 2 dan 3)

Hal. 10 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



BANTAHAN TERGUGAT

DALAM EKSEPSI

Bahwa, dengan ini Tergugat menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;

I. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS HAK (LEGAL STANDING) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa, Penggugat tidak mempunyai Legal Standing (Hak Gugat) dalam mengajukan Gugatan dalam perkara ini, mengingat berdasarkan uraian peristiwa dan fakta hukum, seperti dimaksud dalam Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat dibawah tangan, antara Penggugat dengan Tergugat, disebutkan dan/atau dicantumkan;

“Pihak Kedua (Penggugat) akan membayar tanda jadi sebesar Rp. 75.000.000,- setelah Surat-surat Property Jelas, Lengkap, Clear, Clean, Perijinan memadai dari kacamata kedua belah pihak. Sisa pembayaran sebesar Rp. 9.925.000.000,- akan dibayarkan satu bulan setelah tanda jadi dibayarkan”

2. Bahwa, Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tersebut adalah merupakan suatu Perikatan yang bersyarat, yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan dilaksanakan atau dipenuhi, baik secara menanggukkan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa yang akan dilaksanakan atau dipenuhi, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut;

Dalam hal Perikatan dengan suatu syarat tangguh, terjadi apabila peristiwa yang dimaksud telah dilaksanakan atau dipenuhi (dilakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp.75.000.000,- oleh Penggugat) dan Perikatan lahir pada detik terjadinya peristiwa itu;

3. Bahwa, dengan tidak dipenuhinya dan/atau tidak dilakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 75.000.000,- oleh Penggugat, menunjukkan dan membuktikan bahwa Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tersebut, belum

Hal. 11 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



meletakkan hak bagi Penggugat untuk menuntut sesuatu (kewajiban) kepada Tergugat yang berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut, yaitu menyerahkan Surat – surat Property Jelas, Lengkap, Clear, Clean, Perijinan memadai dari kaca mata kedua belah pihak;

4. Bahwa, satu dan lain hal, Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 juga tidak memenuhi kriteria asas konsensualisme, mengingat Perikatan terhadap obyek benda tidak bergerak, dalam pelaksanaannya harus disertai dengan suatu formalitas tertentu, yaitu harus dituangkan atau dibuat dalam bentuk Akta Notariil;
5. Bahwa, sehingga dengan demikian, berdasarkan uraian peristiwa dan fakta hukum tersebut di atas, Penggugat tidak mempunyai kualitas hak untuk mengajukan gugatan atau legal standing (hak gugat) dalam perkara ini, dengan mendasarkan Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019;

II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/ TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

6. Bahwa, menunjuk pada angka 14 dan angka 6 Dalil Gugatan Penggugat tersebut diatas, justru menunjukkan dan membuktikan dalil – dalil Gugatan Penggugat adalah bersifat mengada – ada, kabur dan/atau tidak jelas, mengingat;
 - Bahwa, Penggugat menyatakan obyek tanah milik Tergugat, yang disengketakan dalam perkara a quo, sudah dibeli oleh Penggugat – tetapi disisi lain, oleh Penggugat didalilkan pelunasan yang harus dibayar, yaitu setelah data – data surat kepemilikan diserahkan kepada Penggugat berupa; surat – surat property jelas, lengkap, clear dan perijinan lengkap memadai dari kaca mata kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat),
 - Bahwa, dalam perkara a quo, Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 75.000.000,- seperti dimaksud dalam Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 kepada Tergugat, oleh karenanya, bagaimana mungkin Tergugat dituntut untuk menyerahkan Surat-surat Property Jelas, Lengkap, Clear, Clean, Perijinan

Hal. 12 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



memadai dari kacamata kedua belah pihak dan bahkan dituntut untuk menjual barang miliknya kepada Penggugat;

7. Bahwa, oleh karenanya, Dalil Gugatan Penggugat yang demikian, adalah merupakan suatu Dalil Gugatan yang saling kontradiktif dan tidak jelas atau kabur;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas dengan ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menyatakan menolak atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima seluruhnya, karena Penggugat tidak mempunyai kualitas hak untuk mengajukan gugatan atau legal standing (hak gugat) dan Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (obscure libel);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, dengan ini Tergugat mohon agar segala yang terurai Dalam Eksepsi tersebut diatas diulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
2. Bahwa, dengan ini Tergugat menyatakan menolak serta menyangkal seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang secara terang dan jelas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat Dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa, menunjuk Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019, yang belum meletakkan hak bagi Penggugat untuk menuntut sesuatu (kewajiban) kepada Tergugat, yaitu untuk menyerahkan Surat – surat Property Jelas, Lengkap, Clear, Clean, Perijinan memadai dari kacamata kedua belah pihak, Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tersebut juga tidak memenuhi kriteria asas konsensualisme, mengingat Perikatan terhadap obyek benda tidak bergerak, dalam pelaksanaannya harus disertai dengan suatu formalitas tertentu, yaitu harus dituangkan atau dibuat dalam bentuk Akta Notariil;
4. Bahwa, dasar – dasar peralihan hak seperti Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Kuasa untuk menjual dan/atau Akta Jual Beli, terhadap benda tidak bergerak, hanya dapat dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Hal. 13 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



5. Bahwa, mengingat Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 merupakan Perikatan dengan suatu syarat tangguh, maka dengan tidak dipenuhinya kewajiban Penggugat (melakukan pembayaran tanda jadi) adalah merupakan peristiwa yang membatalkan Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tersebut;
6. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, menunjukkan dan membuktikan bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan yang melanggar hak – hak subyektif dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;
7. Bahwa, sehingga dengan demikian tuntutan Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan harus membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil – haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan tersebut bertentangan dengan uraian peristiwa dan fakta hukum yang sebenarnya;
8. Bahwa, karena Tergugat sama sekali tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka tuntutan Penggugat mengenai : Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap; - sebidang tanah seluas 2000 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 568 dan - sebidang tanah seluas 1570 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 569 atas nama Kody Lamahayu yang terletak di Kelurahan Pagesangan, kecamatan Jambangan, Kotamadya Surabaya - dan harta milik Tergugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Taman Pinang Indah A5 No. 8 kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, Dalam Rekonpensi ini, Tergugat Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan sebaliknya Penggugat Konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa, dengan ini Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi menyatakan menolak serta menyangkal, seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat

Hal. 14 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



Konpensi/Tergugat Rekonsensi dan mohon agar segala yang terurai Dalam Konpensi tersebut di atas diulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Rekonsensi ini;

3. Bahwa, mengingat Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 merupakan Perikatan dengan suatu syarat tangguh, maka dengan tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi (melakukan pembayaran tanda jadi) adalah merupakan peristiwa yang membatalkan Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tersebut;
4. Bahwa, oleh karenanya, patut menurut hukum Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi mohon agar Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum dan/atau dinyatakan tidak sah dan batal menurut hukum;
5. Bahwa, sehingga dengan demikian, Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi dalam mengajukan Gugatan, yang sama sekali tidak dilandasi dengan alasan hukum yang cukup, maka Perbuatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini, dapat dikategorikan sebagai suatu Perbuatan yang Melawan Hukum;
6. Bahwa, perbuatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi tersebut diatas telah melanggar hak – hak subyektif Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi, yaitu tercemarnya nama baik Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi sebagai Pengusaha, dimata masyarakat dan mitra bisnisnya, sebagai akibat dari adanya Gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi, yang bersifat tendensius dengan mendalilkan :
 - Bahwa dikarenakan tanah yang sudah dibeli oleh Penggugat (Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi) ditawarkan ke pihak pembeli yang lainnya,
 - maka Penggugat (Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi) membuat surat somasi kepada Tergugat (Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi) supaya mentaati perjanjian hukum dalam Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019;

Hal. 15 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



7. Bahwa, oleh karenanya patut menurut hukum, Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi, menuntut agar Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi membayar ganti kerugian :
- secara Materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), karena kehilangan keuntungan bisnis akibat dari adanya Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi yang bersifat tendensius;
 - secara Immateriil atas terganggu ketentramannya yaitu nama baiknya tercemar sebagai Pengusaha, dimata masyarakat dan mitra bisnisnya, sebagai akibat dari adanya Gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi, yang bersifat tendensius – yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dan harus dibayarkan kepada Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi secara tunai;
8. Bahwa, agar tuntutan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi ini tidak sia-sia, dengan ini Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konpensi mohon agar Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A Khusus melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap;
- Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dikenal atau terletak di Ciliwung 39-B / 34-A RT.012/ RW.005, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Timur : Rumah No. 34-B
 - Sebelah Selatan : Jalan Kampung Ciliwung
 - Sebelah Barat : Jalan Ciliwung
 - Sebelah Utara : Rumah No.39
- atau dikenal sebagai alamat tempat tinggal Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konpensi (Dr. Brilliant Margalin, M.Kn) ;
9. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan perkara ini secara sukarela oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi, maka Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi juga memohon agar Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom)

Hal. 16 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



sebesar Rp.1.000.000,-- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan, dihitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

10. Bahwa, oleh karena gugatan Rekonsensi Penggugat ini diajukan dan didasarkan atas bukti autentik, maka Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi mohon agar Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa, berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas baik Dalam Eksepsi, Dalam Pokok Perkara dan Dalam Gugatan Rekonsensi dengan ini Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonsensi, mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini;

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak atau tidak dapat diterima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM REKONPENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi tidak melakukan pembayaran tanda jadi, adalah merupakan peristiwa yang membatalkan Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tersebut;
3. Menyatakan Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum dan/atau dinyatakan tidak sah dan batal menurut hukum;
4. Menyatakan perbuatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonsensi dalam mengajukan Gugatan, yang sama sekali tidak dilandasi dengan alasan hukum yang cukup dan bersifat tendensius adalah merupakan suatu Perbuatan yang Melawan Hukum;

Hal. 17 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



5. Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi tersebut diatas telah melanggar hak – hak subyektif Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi, yaitu tercemarnya nama baik Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi sebagai Pengusaha, dimata masyarakat dan mitra bisnisnya, sebagai akibat dari adanya Perbuatan Melawan Hukum Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi;
6. Memerintahkan Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat Konkursi/ Penggugat Konkursi sebesar Rp.1.000.000,-- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi memenuhi kewajibannya ;
7. Menghukum Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi membayar ganti kerugian :
 - a. secara Materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), karena kehilangan keuntungan bisnis akibat dari adanya Gugatan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi yang bersifat tendensius;
 - b. secara Immateriil atas terganggu ketentramannya yaitu nama baiknya tercemar sebagai Pengusaha, dimata masyarakat dan mitra bisnisnya, sebagai akibat dari adanya Gugatan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi, yang bersifat tendensius yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), dan harus dibayarkan kepada Penggugat Konkursi/ Tergugat Konkursi secara tunai;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A Khusus terhadap;
 - Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri diatasnya, dikenal atau terletak di Ciliwung 39-B / 34 A RT 012 / RW 005, Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Timur : Rumah No. 34-B
 - Sebelah Selatan : Jalan Kampung Ciliwung

Hal. 18 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Ciliwung

- Sebelah Utara : Rumah No.39

atau dikenal sebagai alamat tempat tinggal Tergugat Rekonpensi/

Penggugat Konpensi (Dr. Brilliant Margalin, M.Kn) ;

Untuk dijual melalui lelang umum dan hasilnya untuk membayar ganti rugi

baik secara materiil maupun secara imateriil kepada Penguat Rekonpensi /

Tergugat Konpensi ;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoer Baar Bij Voorradd) meskipun ada upaya verzet, Banding, maupun Kasasi;

10. Menghukum Penguat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan Nomor 113/Pdt.G/2020/PN Sby tanggal 26 Mei 2020, adapun amar putusan tersebut sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penguat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugatan Penguat tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Penguat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp.261.000,- (dua ratus enam puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding semula

Hal. 19 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 9 Juni 2020, sebagaimana dinyatakan pada Akta Permohonan Banding Nomor: 114/ Akta. Pdt. Banding/2020/ PN.Sby jo 113/ Pdt.G/ 2020/PN.Sby Permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, pada tanggal 30 Juni 2020, sebagaimana dinyatakan pada Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding dan Inzage Nomor 113/Pdt.G/ 2020/PN.Sby;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) pada tanggal 9 September 2020, sebagaimana dinyatakan pada Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan memori banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby. dijatuhkan pada tanggal 26 Mei 2020. Terhadap putusan tersebut Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 9 Juni 2020, dengan demikian permohonan banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut telah memenuhi tenggang waktu, persyaratan dan tata cara yang ditentukan sehingga secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara beserta salinan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor.113/ Pdt.G/2020/PN.Sby. tanggal 26 Mei 2020, berpendapat sebagai berikut dibawah ini;

Hal. 20 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi / Terbanding juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat tidak mempunyai kapasitas hak (legal standing) untuk mengajukan gugatan. Karena Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 merupakan perikatan bersyarat, yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan dilaksanakan atau dipenuhi, sedangkan syarat pembayaran tanda jadi sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tidak dipenuhi/ tidak dilakukan oleh Penggugat. Disamping itu Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 tidak memenuhi asas konsensualisme, karena obyek yang diperjanjikan merupakan benda tidak bergerak yang memerlukan formalitas dibuat dalam bentuk Akta Notariil.

2. Gugatan Penggugat Kabur/ tidak jelas (obscuur libel).

Penggugat sama sekali tidak pernah melakukan pembayaran tanda jadi, sehingga tidak bisa menuntut Tergugat untuk menyerahkan surat-surat property, dan dituntut untuk menjual barang Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dalam putusan pada halaman 22 (dua puluh dua) hingga halaman 24 (dua puluh empat), yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 136 HIR, oleh karena eksepsi tidak berkaitan dengan kompetensi peradilan baik yang bersifat absolut maupun bersifat relative, sehingga eksepsi tersebut harus dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara. Selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyimpulkan bahwa eksepsi harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis

Hal. 21 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum dalam eksepsi tersebut dalam memutus perkara dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan dalam eksepsi harus dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Pembanding mendalilkan sebagai berikut:

1. Penggugat dirugikan oleh Tergugat, karena Tergugat tidak mematuhi Risalah Rapat mengenai transaksi jual/ beli dua petak tanah di Kelurahan Pagesangan, Kecamatan Jambangan, Kotamadya Surabaya;
2. Tergugat tidak menyerahkan surat-surat kepemilikan tanah yang dijanjikan, meskipun Penggugat sudah berupaya mengumpulkan uang untuk pembayaran tanah tersebut;
3. Perbuatan Terdakwa tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), yang mengakibatkan kerugian pada orang lain (Pasal 1365 KUHPerdara);
4. Bahwa dalam perjanjian terdapat asas-asas dalam pelaksanaannya, salah satunya asas pacta sunt servanda, yang bermakna setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
5. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tidak memenuhi isi Perjanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019, mengakibatkan kerugian pada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Terbanding antara lain menuntut sebagai berikut:

1. Menghukum Tergugat untuk mentaati Perjanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat kedua belah pihak;
2. Menyatakan Tergugat bersalah karena tidak mentaati Perjanjian Risalah

Hal. 22 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rapat tanggal 30 Juli 2019 yang dibuat kedua belah pihak;

3. Menyatakan Tergugat bersalah dan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpesi/ Terbanding menolak seluruh dalil gugatan, tersebut;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan dan jawaban, Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa pada putusan halaman 27 (dua puluh tujuh) hingga halaman 28 (dua puluh delapan), Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan bahwa Penggugat mempermasalahkan Perjanjian Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019, dan menuntut dipenuhinya perjanjian tersebut, menurut norma hukum Pasal 1243 KUHPdata dan Yurisprudensi gugatan tersebut digolongkan sebagai gugatan wanprestasi. Tetapi kemudian pada petitum angka 5 (lima) Penggugat minta agar Terdakwa dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyimpulkan tidak mungkin menggabungkan dua kualifikasi dengan pasal yang berbeda, dan memiliki akibat hukum yang berbeda pula, dalam satu gugatan, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan memori banding, sehingga tidak diketahui apa yang menjadi alasan banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari berkas perkara beserta putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 26 Mei 2020, Majelis Hakim Tingkat Banding

Hal. 23 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY

Disclaimer

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



sependapat dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan yang menjadi dasar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum dalam pokok perkara tersebut dalam memutus perkara dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan dalam pokok perkara dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi/ Terbanding menuntut agar Risalah Rapat tanggal 30 Juli 2019 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan berlaku menurut hukum dan/ atau dinyatakan tidak sah dan batal menurut hukum, karena Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi/ Pemanding tidak melakukan pembayaran tanda jadi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan dalam putusan pada halaman 28 (dua puluh delapan) yang pada pokoknya bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara formil pokok perkara belum diperiksa, sehingga gugatan rekonvensi tidak dapat dipertimbangkan, dan oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam rekonvensi tersebut tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan hukum dalam rekonvensi tersebut dalam memutus perkara dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan

Hal. 24 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



dalam rekonvensi dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 26 Mei 2020 dipertahankan dalam peradilan tingkat banding oleh karenanya harus dikuatkan;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/ Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam dua tingkat peradilan harus dibebankan kepadanya;

Mengingat Undang Undang Nomor.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan peraturan perundangan lain yang berkaitan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 113/Pdt.G/2020/PN.Sby tanggal 26 Mei 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari Jum'at tanggal 23 Oktober 2020 oleh GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, S.H, M.H., sebagai Ketua Majelis Hakim, MULYANTO, S.H, dan RETNO PUDYANINGTYAS, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 604/PDT/2020/PT SBY tanggal 23 September 2020 ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding. Putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 2 November 2020 dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim didampingi para Hakim Anggota dan QUETLY, S.H. Panitera

Hal. 25 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY



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

Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri para pihak;

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

MULYANTO, S.H.

GUNTUR PURWANTO JOKO LELONO, S.H., M.H.

RETNO PUDYANINGTYAS, S.H.,

Panitera Pengganti,

QUETLY, S.H.

Perincian biaya banding

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. <u>134.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,-

Hal. 26 dari 26 halaman Putusan Perkara Nomor 604/PDT/2020/PT SBY