



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

RONAWATI WONGSO, bertempat tinggal di Jalan Jambi Nomor 25 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adjiz Gunawan Wibowo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Rangkah I/59, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

PT DARMO GREEN LAND, berkedudukan di Perumahan Darmo Green Garden, Blok E-11 Jalan Patimura Surabaya, diwakili oleh Ong Helen Wijaya, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Margorejo 12-D, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding, telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 11 tertanggal 5 Oktober 2001, yang dibuat di hadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro, S.H., Lembar Berita Negara Republik Nomor 38 Tambahan 4524 Indonesia tertanggal 10 Mei 2002. Perubahan Kepengurusan terakhir dibuat di hadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Nomor: 74 tertanggal 24 Mei 2012;
2. Bahwa Penggugat merupakan Perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan merupakan pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah kavling (tanah matang siap bangun) yang terletak di dalam area perumahan Darmo Green Garden, Jalan Pattimura, Surabaya, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, tanggal 1-05-2003, setempat dikenal sebagai

tanah kavling A-3, seluas 375 m²;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 716, Surat Ukur Nomor 487/Sukomanunggal/2003, tanggal 1-05-2003, setempat dikenal sebagai tanah kavling A-5 seluas 375 m²;

3. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2012, Penggugat yang pada saat itu diwakili oleh Sukanto Tjakra selaku Direktur mengadakan dan menandatangani Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Tergugat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 atas 2 bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² dengan harga keseluruhan sebesar Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah), yang di dalam perjanjian tersebut diberitahukan bahwa peralihan hak akan dilakukan setelah pembayaran tanah tersebut lunas;
4. Bahwa ternyata diketahui kemudian Tergugat telah menguasai atau telah menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 716 a/n. PT Darmo Green Land setelah lunasnya pembayaran atas atas 2 bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m², dari Sdr. Soekanto Tjakra sebagaimana Surat Tanda Terima tertanggal 23 Januari 2013 walaupun pada saat itu Sdr. Soekanto Tjakra sudah tidak menjabat sebagai Direktur PT Darmo Green Land tidak tercantum satu klausulpun dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang memberikan hak kepada Tergugat untuk menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 716 a/n. PT Darmo Green Land;
5. Bahwa disadari kemudian oleh Penggugat (setelah terjadi perubahan kepengurusan) bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 tersebut

bertentangan dengan Pasal 146 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang pada pokoknya berbunyi bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id

Yang dalam penjelasannya disebutkan sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan “menjual kavling tanah matang tanpa rumah” adalah suatu kegiatan badan hukum yang dengan sengaja hanya memasarkan kavling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu. Penjualan kavling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% dari rencana pembangunan perumahan di lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut”;

Bahwa jika rumusan Pasal 146 ayat 1 tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., maka akan ditemukan hal-hal berikut:

- Bahwa yang diperjanjikan untuk dilakukan jual beli hanya berupa tanah matang saja tidak beserta dengan bangunan rumah (PT Darmo Green Land tidak menjual bangunan rumahnya);
- Bahwa saat dilakukannya perikatan jual beli yaitu pada tahun 2012 tidak sedang terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas PT Darmo Green Land;
- Bahwa pada tahun 2012 kondisi perekonomian di Indonesia secara keseluruhan berada dalam keadaan yang sangat baik;

Berdasarkan hal-hal tersebut, jika Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 tersebut tetap dilaksanakan maka Penggugat, bukan hanya akan melanggar larangan yang diatur dalam Pasal 146 ayat 1 tetapi juga melanggar ketentuan Pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 192 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang pada pokoknya berbunyi:

- (1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:
 - a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144;
 - b. menjual satuan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1); atau
 - c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun;

6. Bahwa perjanjian ikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu unsur kausa yang halal/tidak bertentangan dengan undang-undang oleh karena Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Tergugat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 tersebut bertentangan dengan Pasal 146 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
7. Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Tergugat Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 bertentangan dengan undang-undang sehingga tidak dapat dilakukan peralihan hak milik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi, "Suatu Perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena suatu sebab palsu atau yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sehingga Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat obyektif sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut dengan sendirinya menjadi tidak sah, tidak pernah terjadi dan tidak berkekuatan hukum mengikat. Hal ini diatur pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu:
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 174 K/SIP/1979, tanggal 25 September 1980;
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 522 K/Pdt/1990, tanggal 29 April 1992;
8. Bahwa sesuai *fictie* hukum yaitu semua orang dianggap tahu aturan hukum, maka sesungguhnya Tergugat sendiri juga memiliki andil dan tanggung jawab jika pengikatan yang dilakukannya tidak dapat terlaksana karena bertentangan dengan undang-undang;
9. Bahwa Penggugat menyadari peralihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² kepada Tergugat tidak dapat dilakukan karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 146 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Penggugat dengan itikad baik telah berupaya menawarkan opsi-opsi

Halaman 4 dari 32 Hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2017

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. Penggugat tidak dapat menemui kesepakatan dan oleh karenanya pula maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat untuk sementara dapat mengambil uang pembayaran sebesar Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) sampai tercapainya kejelasan status hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi, S.H., sebagaimana surat Penggugat kepada Tergugat tanggal 16 Juni 2015;

10. Bahwa dengan tidak dapatnya dilakukan peralihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375 m² kepada Tergugat sehingga Penggugat berkewajiban mengembalikan uang pembayaran atas 2 (dua) tanah kavling tersebut sebesar Rp3.300.000.000,- (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) beserta bunga sebesar 6 % (enam persen) untuk setiap tahunnya, atau dengan kata lain 0,5 % (setengah persen) untuk tiap bulannya, sebagaimana diatur dalam Stb.1848: Nomor 22, kepada Tergugat terhitung sejak lunasnya pembayaran tanggal 23 Januari 2013 hingga tanggal 16 Juni 2015. Hal ini dikarenakan, pada tanggal 16 Juni 2015 ketika perundingan-perundingan antara kedua belah pihak tidak mencapai kesepakatan (*dead lock*) maka Penggugat menawarkan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran yang telah dibayarkan senilai Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp478.500.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Pengembalian uang pembelian	Rp3.300.000.000,00
- Bunga 0,5 % (setengah persen) x 25 bln (Januari 2013 s/d Juni 2015)	<u>Rp 478.500.000,00 +</u>
Total	Rp3.778.500.000,00

11. Bahwa itikad itikad baik Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya adalah sebesar Rp3.778.500.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
12. Bahwa itikad baik Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran tersebut tidak direspon oleh Tergugat sehingga apabila uang pembayaran sebesar Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) masih berada di tangan Penggugat hingga diajukan nya gugatan ini, hal tersebut merupakan keinginan dari Tergugat sendiri;
Bahwa oleh karena perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menjatuhkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi, S., di Surabaya batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya adalah sebesar Rp3.778.500.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat;
4. Menyatakan putusan perkara ini dapatnya dijalankan terlebih dahulu (*uitvoer baar bij voorrad*) meskipun ada verset, banding ataupun kasasi;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

- Pengadilan berkenan menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- a) Gugatan *Error In Persona*;

Bahwa, pada bagian Identitas Para Pihak, jelas tertulis bahwa Penggugat dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT Darmo Green Land, dan Pekerjaan Penggugat adalah "Direktur", namun tidak disebutkan Penggugat adalah pribadi yang bekerja sebagai direktur dan Perseroan Terbatas yang bernama apa?

Bahwa, Penggugat juga tidak menjelaskan apa yang menjadi *legal standing* Penggugat sehingga menyatakan diri bertindak untuk dan atas nama PT Darmo Green Land. Siapakah yang secara sah berwenang untuk bertindak mewakili Perseroan di dalam maupun di luar pengadilan;

Bahwa, Penggugat adalah sebagai orang pribadi yang bekerja sebagai direktur suatu Perseroan Terbatas yang tidak bernama yang mengajukan gugatan, atau sebagai pribadi yang ditunjuk dan PT Darmo Green Land sehingga berwenang untuk bertindak untuk dan atas nama PT Darmo Green Land, namun dasar penunjukan tersebut tidak jelas dan terang;

Hal tersebut di atas menimbulkan ketidakjelasan kapasitas Penggugat untuk memenuhi persyaratan atau kualifikasi sehingga dapat bertindak sebagai Penggugat dan dapat dikualifikasikan sebagai pihak yang tidak memiliki hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Halaman 6 dari 32 Hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2017

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

dirinya sebagai wakil sebuah Perseroan yang bernama PT Darmo Green Land, namun dirinya tidak menjelaskan keabsahan dirinya untuk mewakili Perseroan PT Darmo Green Land karena Oeng Helen Wijaya "hanya" menyebutkan dirinya seorang direktur tanpa menyebutkan perseroan apa yang diwakilinya dalam perkara *a quo*;

Bahwa seharusnya Penggugat menjelaskan kapasitas dirinya mewakili sebuah perseroan tersebut disebabkan oleh jabatan/pekerjaannya atau tidak?, mengingat Ong Helen Wijaya sebagai Penggugat sebagai pribadi tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan atas perkara yang disengketakan, karena bukan sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa, dalam Hukum Perseroan/Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas sangat jelas dan detail diatur mengenai apa dan siapa serta bagaimana seseorang/sekelompok orang yang sah bertindak mewakili Perseroan di dalam maupun di luar pengadilan/*persona standi in judicio*;

Bahwa, karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yakni ketidakjelasan identitas pihak Penggugat maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvenkelijk verklaard* gugatan kurang pihak (*pluriumlitis consortium*);

b) Gugatan *Error In Persona*;

Bahwa gugatan Penggugat mengandung unsure *error in persona* atau *plurium litis consortium* karena, pihak yang dijadikan Tergugat kurang atau tidak lengkap. Hal tersebut akan kami uraikan sebagai berikut:

Bahwa, Penggugat mengajukan gugatan "Pembatalan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya", perjanjian yang akan dibatalkan adalah Akta Otentik yang dibuat para pihak di hadapan pejabat yang berwenang, Notaris Wahyudi, S.H., dalam perkara *a quo*;

Bahwa, Penggugat haruslah mengikutsertakan Notaris yang membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tersebut sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat untuk melengkapi rumusan subjek hukum yang seharusnya menjadi Tergugat;

Bahwa, Menurut Pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 adalah:

"dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan minimal sebagai Turut Tergugat ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek hukum yang seharusnya menjadi Tergutatnya, maka gugatan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet*

ontvenkelijk verklaard”;

Bahwa, dalil yang mengatakan Penggugat bebas untuk menentukan siapa-siapa yang Menjadi Tergugat sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan hukum yang hidup dimasyarakat;

Bahwa dengan demikian, tidak lengkapnya pihak Tergugat dengan tidak diikutsertakannya Notaris yang membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli yang menjadi sumber pokok timbulnya sengketa ini, membuat gugatan yang diajukan Penggugat kurang Para Pihaknya, sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvenkelijk verklaard*;

c) Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur);

Bahwa didalam posita gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*rechgrond*) yang jelas, sebagaimana disebutkan dalam dalil Penggugat adalah Perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan, yang telah terjadi Perubahan Kepengurusan sebagaimana diuraikan dalam Posita angka ke-1 yakni:

“... Perubahan Kepengurusan terakhir dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Nomor 74 tertanggal 24 Mei 2012”;

Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Perseroan Terbatas mengenai perubahan pengurus badan hukum terdapat frasa “wajib”

terhadap perubahan pengurusan untuk diberitahukan kepada Menteri untuk dicatat dalam daftar perseroan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS tersebut”;

Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan apakah perubahan kepengurusan tersebut adalah perubahan yang sah dan apakah perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menteri untuk dicatat dalam daftar perseroan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS tersebut”;

Bahwa Penggugat dalam posita tidak menjelaskan siapa nama-nama pengurus yang dimaksud dalam dalil Penggugat mengenai Perubahan Kepengurusan tersebut yang tercantum dalam akta Notaris Anita Lucia Kendarto, S.H., M.Kn., Nomor 74 tertanggal 24 Mei 2012;

Bahwa dengan tidak dijelaskannya mengenai apa yang dimaksud dengan perubahan pengurusan tersebut dan tidak dijelaskan siapakah orang-orang yang dimaksud dalam perubahan pengurusan tersebut, maka dalil gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah tidak jelas atau kabur atau *obscur libel*;

d) Eksepsi Gugatan *Prematur*;

Bahwa menurut doktrin yang dianut dalam praktek peradilan, eksepsi gugatan prematur termasuk eksepsi materiil dengan istilah "*dilatoire exceptie*", yang berarti gugatan belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan karena masih *premature*, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini. Sifat atau keadaan *prematur* melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai, atau batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur (*vide*: M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 457, baca pula Mr. Tresna dalam bukunya "Komentar HIR, halaman 141);

Bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 33, tertanggal 15 Februari 2012, sehingga proses jual beli sejatinya belum terjadi secara sempurna;

Proses Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut harus ditingkatkan statusnya menjadi Jual Beli yang secara legal formal dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa proses hukum yang terjadi diantara Tergugat dengan Penggugat belum masuk pada proses Jual Beli, namun hanya sebatas "janji untuk menjual dan janji untuk membeli" dengan demikian dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dilakukan tersebut bertentangan dengan Pasal 146 ayat (1) adalah *prematur* dan sudah seharusnya serta sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvenkelijk verklaard*;

e) Batas Objek Tanah Tidak Jelas;

Bahwa gugatan Penggugat yang menyatakan sebagai Pemilik yang sah 2 (dua) bidang tanah kavling tidak menyebut dengan jelas batas-batas kedua bidang tanah tersebut, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 81 K/SIP/1971, tanggal 9 Juli 1973 yang mewajibkan menyebut dengan jelas batas-batas bidang tanah;

Dengan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas kavling tanah tersebut, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet ontvenkelijk verklaard*;

f) Petitum Negatif;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimohonkan Penggugat dalam petitum nomor 3 yakni:

“memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya adalah sebesar Rp3.778.500.000,00 (tiga miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)”;

Bahwa Petitum yang bersifat negatif berdasarkan Mahkamah Agung Nomor 1380 K/Sip/I/973, 11-11-1975 yang berpendapat bahwa, gugatan yang mengandung Petitum yang bersifat negatif, dianggap merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa petitum yang meminta dirinya sendiri untuk dihukum dan atau diperintahkan untuk melakukan sesuatu adalah petitum yang bersifat negative;

g) Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan:

Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015, Tergugat telah melaksanakan kewajibannya yakni melakukan pembayaran secara tertib dan telah tunas. Bahwa setelah pembayaran selesai dilakukan, Tergugat memiliki kewajiban untuk

mendirikan bangunan kedua bidang tanah tersebut (Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya Pasal 4);

Bahwa fakta yang terjadi Tergugat telah mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan ijin-ijin atau syarat-syarat teknis untuk dapat mendirikan bangunan di atas kedua bidang tanah tersebut, namun Pihak Penggugat tidak pernah memberikan jawaban atas permohonan tersebut dan cenderung untuk membuat Tergugat tidak dapat melaksanakan pendirian bangunan rumah;

Bahwa tanpa ada bangunan yang berdiri di atas kedua bidang tanah tersebut, maka Akta Jual Beli tidak akan dapat terlaksana. Tidak terlaksananya Akta Jual Beli sebagai sebuah prasyarat untuk pendaftaran tanah dan balik nama sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat (1) telah mengatur:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh



Bahwa Penggugat sebagai calon penjual bukanlah sebagai pihak yang layak mengajukan gugatan terhadap Tergugat karena namun sebaliknya, Penggugat sebagai calon penjual tidak melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya sedangkan Tergugat telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya;

Penggugat yang telah menerima pembayaran lunas sebesar Rp3.300.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus juta rupiah) akan tetapi Penggugat tidak memberikan ijin, tidak memberikan akses masuk ke lokasi, tidak memberikan informasi yang diperlukan kepada Tergugat untuk dapat melaksanakan persyaratan Pendirian Bangunan Rumah sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya tersebut;

Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya hal tersebut sangat terang dan jelas menunjukkan *moral hazard/not in good faith*/tidak beritikad baik pada diri Penggugat, sehingga Penggugat bukanlah sebagai pihak yang tidak sepatutnya atau bukan sebagai pihak yang layak untuk mengajukan gugatan, karena justru Tergugatlah yang merasa sangat dirugikan;

Oleh karena itu Tergugat mengajukan *exceptio non adimpleti contractus*, dan mohon agar gugatan Penggugat gugur atau disingkirkan karena Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan. (vide: M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 461);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa status Tergugat dalam Konvensi, sekarang telah menjadi Penggugat Rekonvensi, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat mohon agar seluruh dalil Tergugat yang telah dipergunakan dalam eksepsi dan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah mengadakan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertulis pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang diadagindipin Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya secara jelas dan

tegaskan telah diatur persyaratan yang harus dipenuhi masing-masing pihak dimana kepada Penggugat Rekonvensi dipersyaratkan 2 (dua) hal yakni:

- 1) Penggugat Rekonvensi diwajibkan melakukan pembayaran angsuran selama 12 (dua belas) kali angsuran bulanan dengan rincian angsuran pertama sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan angsuran kedua hingga angsuran terakhir sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) setiap bulannya setiap tanggal 15 (lima belas) yang dimulai terhitung sejak tanggal 15 (lima belas) Februari 2012 hingga tanggal 15 (lima belas) Januari 2013 secara tertib dan berturut-turut kepada Tergugat Rekonvensi (Pasal 3 PIJB Nomor 33);
- 2) Penggugat Rekonvensi diwajibkan untuk melakukan pembangunan rumah di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 715/Kelurahan Sukomanunggal, seluas 375 m² (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukomanunggal, Kelurahan Sukomanunggal, setempat dikenal sebagai persil di Jalan Darmo Green Garden Blok A-03 dan di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 716/Kelurahan Sukomanunggal, seluas 375 m² (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Sukomanunggal, Kelurahan Sukomanunggal, setempat dikenal sebagai persil di Jalan Darmo Green Garden Blok A-05 (Pasal 4);
5. Bahwa ternyata didalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 di dalamnya dipersyaratkan pembangunan rumah (Pasal 4), tidaklah semata-mata tanah saja;
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran secara tertib dan tepat waktu hingga lunas. Kemudian Penggugat Rekonvensi sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya, setelah melakukan pembayaran hingga lunas, hendak melaksanakan pembangunan diatas kedua bidang tanah tersebut akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak memberikan akses kepada Penggugat Rekonvensi untuk dapat melaksanakan syarat pembangunan rumah di atas kedua bidang tanah tersebut;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah berulang kali melayangkan surat kepada Tergugat Rekonvensi perihal tentang pelaksanaan pembangunan

Halaman 12 dari 32 Hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2017

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

tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah dipersyaratkan dalam Perjanjian Ikatan Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya;

8. Terlebih Tergugat Rekonvensi dalam suratnya tertanggal 28 September 2012 dan tanggal 8 Oktober 2012 menerangkan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui adanya peristiwa hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli;
9. Bahwa surat Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi tertanggal 19 Februari 2014, 7 Maret 2014, 28 Maret, 29 Maret 2014, 21 April 2014, 1 November 2014, 1 November 2014, 19 November 2014, 18 Desember 2014, 23 Desember 2014, 24 Maret 2015, 5 April 2015,

8 Mei 2015 yang seluruhnya merupakan surat permohonan mengenai, syarat pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan, permohonan Ijin Masuk Lokasi dan ketentuan pembangunan lainnya, Tergugat Rekonvensi tidak pernah menanggapi permohonan tersebut namun justru mempermasalahkan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang tidak diketahui oleh Penggugat Rekonvensi. Bahwa menjadi pertanyaan besar, bagaimana Tergugat Rekonvensi tidak mengetahui adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya? namun kini Tergugat Rekonvensi mengetahui adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut mendalilkan untuk dibatalkan?

10. Bahwa dengan tidak diberikannya syarat pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan, permohonan Ijin Masuk Lokasi dan ketentuan pembangunan lainnya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka hal tersebut membuat Penggugat Rekonvensi tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana disebutkan didalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya Pasal 4 berbunyi:
 - 1) Batas waktu pembangunan rumah di atas adalah 15 bulan, terhitung sejak pelunasan harga jual beli dalam pasal 2 tersehut di atas;
 - 2) Bahwa 1 (satu) bulan sebelum pembangunan dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak kedua wajib memberikan uang jaminan pembangunan kepada pihak kesatu sebesar Rp50.000.000,00;
11. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33

Halaman 13 dari 32 Hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2017

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

“Pembuatan Akta Jual Beli tanah berikut segala sesuatu yang berdiri serta tertanam di atasnya tersebut, dikemudian hari dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang akan dilaksanakan oleh kedua belah pihak, pihak kesatu akan membantu semua persyaratan-persyaratan untuk proses peralihan hak yang diperlukan oleh pihak kedua, termasuk menandatangani akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sampai dengan sertifikat tanah tersebut terdaftar atas nama pihak”;

12. Bahwa ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau menjalankan kesepakatan sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor

33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya, malah mengajukan gugatan pembatalan dalam perkara konvensi *a quo*;

13. Bahwa ternyata Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menunjukkan itikad tidak baik dengan mengajukan gugatan Pembatalan atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Wahyudi, S.H., Notaris di Surabaya, yang jelas-jelas tidak mengandung cacat syarat objektif sehingga perjanjian tersebut sudah sepantasnya sah berlaku mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;
14. Bahwa dengan mengajukan gugatan dalam Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus menanggung biaya-biaya untuk menjalani perkara ini. Biaya-biaya tersebut senilai total Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) diantaranya biaya jasa advokasi, biaya legalisir-legalisir, pemberkasan, transportasi dan akomodasi dalam perkara ini, dan biaya-biaya tersebut harus diganti oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
15. Bahwa didapati hal-hal yang merugikan Penggugat Rekonvensi dikhawatirkan terjadi di kemudian hari, mengingat Tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 716 akan habis masa berlakunya pada 8-09-2017 dimana didalamnya masih tercatat atas nama Tergugat Rekonvensi meskipun sudah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi maka pantaslah kiranya dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:
 - 1) Sebidang tanah yang terletak di Darmo Green Garden Blok A-05, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya seluas 375 m², atas nama Perseroan Terbatas Darmo Green



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 716 dengan batas-batas:

- Barat Tanah Kavling Nomor NIB: 2364/Tanah Blok A-03;
 - Timur Tanah Kavling Nomor NIB : 2362/Tanah Blok A-07;
 - Utara Tanah Kavling Nomor NIB: 2370/Tanah Blok A-06;
 - Selatan Jalan Perumahan Green Garden;
- 2) Sebidang tanah yang terletak di Darmo Green Garden Blok A-03, Kelurahan Sukomanunggal, Kecamatan Sukomanunggal, Kota Surabaya seluas 375 m², atas nama Perseroan Terbatas Darmo Green

Land berkedudukan di Surabaya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan SHGB No.715 dengan batas-batas dengan batas-batas:

- Barat Tanah Kavling No.NIB: 2365/Tanah Blok A-01;
- Timur Tanah Kavling No.NIB: 2363/Tanah Blok A-05;
- Utara Tanah Kavling No.NIB:2369/Tanah Blok A-04;
- Selatan Jalan Perumahan Green Garden;

Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memenuhi Pasal 180 HIR yaitu didukung dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, dan sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000, bahwa selain bukti yang sah dan terdapat jaminan yang senilai dengan objek perkara, mengingat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyerahkan secara lunas uang pembelian dan telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sebagaimana posita gugatannya maka tidaklah berlebihan apabila Para Penggugat mohon agar Putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun di ajukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Wahyudi, SH., Notaris di Surabaya adalah sah menurut hukum dan mengikat para pihak;
3. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak untuk mendirikan bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 716 sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan Wahyudi, S.H., Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera menyerahkan syarat-syarat prmbangunan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

5. Memerintahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera melakukan Peralihan Hak sebagaimana ketentuan Pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat di hadapan Wahyudi, SH., Notaris di Surabaya, atau setidaknya menyatakan Putusan ini dapat di gunakan Badan Pertanahan Nasional Surabaya I untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 716 setelah bangunan didirikan untuk kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi demi hukum;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti biaya-biaya yang dibayar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp250.000.000,00 sehubungan dengan gugatan ini;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 715 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 716 demi hukum;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilakukan dan dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Apabila Pengadilan Negeri Surabaya c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 535/Pdt.G/2015/PN SBY., tanggal 8 Desember 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id Rp4.125.000.000,00 (empat miliar seratus dua puluh lima juta rupiah);

4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.276.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan Putusan Nomor 291/PDT/2016/PT SBY., tanggal 29 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding, pada tanggal 6 September 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., *juncto* Nomor 291/Pdt/2016/PT Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 November 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa ternyata dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 291/Pdt/2016/PT Sby., tersebut sama sekali tidak memeriksa, mengadili dan mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya, sehingga nyata-nyata telah terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah khilaf dan tidak menerapkan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang patut dinyatakan dalam putusan kasasi dan keberatan-keberatan dalam memori banding Pembanding/Pemohon Kasasi yang tidak diperiksa, tidak diadakan, tidak dipertimbangkan antara lain:

1. Bahwa ternyata direksi yang lama Bapak Soekanto Tjakra selaku Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap 1. Ong Helen Wijaya/ Terbanding, 2. Oei Robby Wijaya, 3. Suwadji Widjaja, 4. Ratna Setiawati S.H., 5. Notaris Anita Lucia Kendarto S.H., M.Kn., 6. Gunawan Gautama, masing-masing sebagai Tergugat I s/d VI dalam putusan perdata Nomor 543/Pdt.G/2012/PN Sby., tanggal 14 Mei 2013 yang amarnya berbunyi:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV, V;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebageaian;
- Menyatakan Tergugat I, II, III telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum kepada Penggugat;
- Menyatakan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Darmo Green Land Nomor 001-SK/DK/V/2012, (Berita Acara RUPS PT Darmo Green Land Akta Nomor 74, tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat oleh Anita Lucia Kendarto S.H.,M.Kn.) tentang Pemberhentian Sementara Penggugat dari Jabatan Presiden Direktur PT Darmo Green Land yang ditandatangani oleh Dewan Komisaris PT Darmo Green Land yaitu Tergugat I , III dan Tergugat IV Batal Demi Hukum dan menyatakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT Darmo Green Land tanggal 24 Mei 2012 dihadapan Tergugat V tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
- Menghukum Tergugat II dan Penggugat untuk melaksanakan RUPS Luar Biasa PT Darmo Green Land dan memulihkan hak dan keadaan Penggugat sebagai Presiden Direktur PT Darmo Green Land dalam waktu selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan apabila Tergugat II tidak melaksanakan, maka Majelis memerintahkan agar Tergugat VI melakukan pemanggilan RUPS Luar Biasa PT Darmo Green Land selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari setelah Tergugat II tidak melaksanakan RUPS Luar Biasa;
- Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar gaji Penggugat selaku Presiden Direktur PT Darmo Green Land sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang harus dibayar sejak bulan Mei 2012 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 18 dari 32 Hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2017

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

2. Bahwa dalam putusan perdata Nomor 543/Pdt.G/2012/PN Sby., tanggal 14 Mei 2013, Pihak Ong Helen Wijaya/Terbanding dan kawan-kawan yang dikalahkan, telah mengajukan banding pada tanggal 27 Mei 2013, namun terjadi perdamaian antara Soekanto Tjakra dengan Ong Helen Wijaya dan kawan-kawan sesuai Akta Perdamaian Nomor 6 tanggal 3-12-2013 dan akta RUPSLB Nomor 07 tanggal 3-12-2013, tentang pemberesan pertanggungjawaban Direksi lama Soekanto Tjakra dituangkan dalam putusan Banding Nomor 122/PDT/2014/PT SBY., tanggal 30 April 2014 yang amarnya berbunyi:

Mengadili:

“Menghukum kedua belah pihak Pembanding-Pembanding dan Terbanding serta Turut Terbanding untuk mentaati isi perdamaian yang telah disepakati tersebut di atas“;

Dengan Demikian, maka putusan perdata Nomor 543/Pdt.G/2012/PN Sby., tanggal 14 Mei 2013 telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

3. Bahwa mengingat Ong Helen Wijaya/Terbanding masih mengaku-ngaku sebagai Direksi Baru dengan Jabatan Direktur PT Darmo Green Land pada tanggal 22 Juni 2015 mengajukan gugatan perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., dan telah diputus pada tanggal 8 Desember 2015 menggunakan dasar:

- 3.1 Keputusan Dewan Komisaris PT Darmo Green Land Nomor 001-SK/DK/V/2012;
- 3.2 Berita Acara RUPS PT Darmo Green Land Akta Nomor 74 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat oleh Anita Lucia Kendarto S.H., MKn., tentang pemberhentian sementara Direksi Lama Sukanto Tjakra dari Jabatan Presiden Direktur PT Darmo Green Land Dan Digantikan Ong Helen Wijaya selaku Direktur Baru PT Darmo Green Land;

Padahal dalam amar putusan Nomor 543/Pdt.G/2012/PN Sby., tanggal 14 Mei 2013, menyatakan Keputusan Dewan Komisaris PT Darmo Green Land Nomor 001-SK/DK/V/2012 dan Berita Acara RUPS PT Darmo Green Land, Akta Nomor 74, tanggal 24 Mei 2012, dibuat oleh Anita Lucia Kendarto S.H., M.Kn., tentang Pemberhentian Sementara Direksi Lama Sukanto Tjakra dari Jabatan Presiden Direktur PT Darmo Green Land dengan mengangkat Ong Helen Wijaya selaku Direktur Baru PT Darmo Green Land, sudah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan diperintahkan untuk mengadakan RUPS baru yang hingga sekarang belum dilaksanakan, sehingga terhitung sejak Putusan Banding Nomor 122/PDT/2014/PT SBY., tanggal 30 April 2014, Ong Helen Wijaya/Terbanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pada tanggal 22 Juni 2015 Ong Helen Wijaya masih menggunakan Direksi baru dengan Jabatan Direktur PT Darmo Green Land mengajukan gugatan Perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., akibatnya Putusan Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8 Desember 2015 menjadi batal demi hukum;

4. Bahwa selain itu, Putusan Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8 Desember 2015 antara Ong Helen Wijaya selaku Penggugat Konvensi dengan Ronawati Wongso selaku Tergugat Konvensi, juga batal demi hukum, karena Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya mulai halaman 44 sampai dengan halaman 51 yang berbunyi pada:

Hal 44 alinea akhir = Menimbang,hal tersebut bertentangan dengan Pasal 146 ayat (1), Pasal 162 ayat 1 dan Pasal 192 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001, oleh karenanya Penggugat menuntut agar Perjanjian Ikatan Jual-Beli tersebut dinyatakan batal;

Hal 47 alinea ke-2 = Bahwa berdasarkan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 adalah merupakan larangan tentang hal-hal apa yang tidak boleh dilakukan dalam hal jual-beli perumahan;

Hal 47 alinea ke-3 = Bahwa Bukti P-5 yang sama dengan bukti T-1 dihubungkan dengan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat ke-4 (sebab yang halal) dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Hal 50 alinea ke-4 = Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001, bahwa Badan Hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah;

Hal 50 alinea ke-5 = Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang ternyata bertentangan dengan ketentuan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 dan untuk meminimalisir resiko kepada perusahaan yakni bisa dipidana dengan hukuman denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 yakni dengan tidak memenuhi keinginan Tergugat walaupun Tergugat sudah berulang kali mengirimkan surat maupun somasi kepada Penggugat sebagaimana bukti P-21 dan bukti T;

Hal 51 alinea ke-2 = Menimbang, bahwa oleh karena ketentuan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 berlaku bagi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, oleh karenanya, perjanjian antara

Penggugat dan Tergugat telah tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yakni suatu sebab yang halal, dimana perjanjian tersebut dilarang oleh undang-undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pertimbangan tersebut di atas maka perjanjian jual-beli tanah tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;

- Bahwa oleh karena pertimbangan Majelis Hakim seperti tersebut di atas, menggunakan Pasal 146 ayat(1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001 yang notabene tidak ada Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2001, sehingga mengakibatkan legalitas Putusan Perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8 Desember 2015 batal demi hukum sejak minute diucapkan, karena Majelis Hakim menggunakan ketentuan Pasal 146 ayat (1), Pasal 162 ayat (1), Pasal 192, dan menggunakan Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2001 sebagai dasar untuk menjatuhkan putusan. Padahal Pemerintah RI tidak pernah menerbitkan dan membuat Pasal 146 ayat (1), Pasal 192, Pasal 162 ayat (1) Pada Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2001. Karena dalam Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2001, tentang Pengesahan Persetujuan Antara Pemerintah RI dan Pemerintah Hong Kong untuk penyerahan pelanggar hukum yang melarikan diri dan isinya hanya ada 2 (dua) pasal saja. Tidak ada Pasal 146 ayat (1), Pasal 162 ayat (1) dan Pasal 192, sebagaimana yang terdapat dalam pertimbangan Majelis Hakim dalam putusannya tersebut;
- 5. Bahwa selain itu, Majelis Hakim juga menggunakan Pasal 146 ayat (1), Pasal 162 ayat (1), Pasal 192 Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2001 sebagai dasar pertimbangannya untuk:
 - Menyatakan bahwa akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 batal demi hukum;
 - Menjatuhkan Putusan Perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8-12-2015, sebagaimana petitum mengadili tersebut di atas;
 - Adalah merupakan suatu putusan yang tidak mempunyai dasar dan landasan hukum yang berlaku dan juga merupakan kekhilafan dan kekeliruan Majelis Hakim yang nyata serta salah menerapkan hukum, yang mengakibatkan putusan perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8 Desember 2015, menjadi batal demi hukum sejak minute diucapkan dalam persidangan, oleh karenanya, patut Pengadilan Mahkamah Agung Jawa Timur yang memeriksa perkara ini dalam tingkat banding menyatakan:
 - a. Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012, adalah sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan.mahkamahagung.go.id, cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum sejak
minute diucapkan dalam persidangan;

6. Bahwa mengingat maksud dan tujuan pemerintah RI membuat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana wujud negara (termasuk para penegak hukum) bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;

Namun nyatanya, justru Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam pertimbangannya pada halaman:

- 50 alinea 5 & 6 Majelis Hakim terang-terangan melindungi PT Darmo Green Land yang telah mengakui sendiri melakukan perbuatan tindak pidana melanggar Pasal 146 (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dengan denda Rp5.000.000.000,00 yang harus dibayar kepada negara dan tambahan penjara kurungan 5 tahun, akan tetapi Majelis Hakim justru membantu menghapus alat bukti pidana yang sah, dengan membatalkan Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012, dan Majelis Hakim juga menghapuskan kewajiban Terbanding membayar denda kepada Negara sebesar Rp5.000.000.000,00 serta membebaskan Terbanding dari hukuman 5 tahun penjara dengan pertimbangannya:

“Untuk meminimalisir resiko kerugian kepada perusahaan yakni bisa dipidana dengan hukuman denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 Maka Majelis Hakim hanya mewajibkan Terbanding mengembalikan uang pembayaran ditambah 1% selama 6 bulan, padahal Terbanding sudah menikmati bunga bank sampai dengan gugatan diajukan selama 3,5 tahun lamanya. Berarti Terbanding yang diuntungkan dan justru Negara RI yang dirugikan Rp5.000.000.000,00 putusan yang sedemikian inilah, yang mengundang KPK untuk melakukan penyelidikan dan penyadapan terhadap Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya”;

7. Bahwa seharusnya Majelis Hakim patut menjatuhkan putusan sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pada:

Pasal 151 (2) = Pelaku (PT Darmo Green Land) dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang di perjanjikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pada bagian menimbang huruf:

- a. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
- b. Bahwa Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaran Perumahan dan Kawasan Permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi masyarakat melalui Penyelenggaran Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. Bahwa Pertumbuhan dan Pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat yang berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;

Mengingat:

Pasal 20, 21, 28C ayat (1), 28H ayat (1), (2), (4), Pasal 33 ayat (3), Pasal 34 ayat (1), (2), (3), Undang-Undang Dasar Negara RI 1945. Maka dengan persetujuan DPR-RI dan Presiden RI memutuskan dan menetapkan Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang khusus mengatur ketentuan tugas dan kewajiban pengembang dengan sanksi dan hukuman pidana bagi pengembang yang melakukan pelanggaran pada:

- Pasal 146 ayat (1) : Badan hukum yang membangun Lisiba (Lingkungan Siap Bangun) dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah;
- Pasal 42 ayat (1) : Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Pasal 42 ayat (2) : Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

Halaman 23 dari 32 Hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2017

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)



- a. Status pegunungan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Sudah terbangun perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen);

- Pasal 146 Penjelasan: Yang dimaksud dengan “Menjual kavling tanah matang tanpa rumah” adalah suatu kegiatan badan hukum yang dengan sengaja hanya memaparkan kavling tanah matang kepada konsumen tanpa membangun rumah terlebih dahulu;

Penjualan kavling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% dari rencana pembangunan perumahan Lisiba (Lingkungan Siap Bangun) dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut;

9. Bahwa Oleh karena PT Darmo Green Land sudah puluhan tahun membangun perumahan, sehingga tidak melanggar Pasal 146 (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, karena sudah membangun rumah lebih dari 25%, seperti yang diakui sendiri oleh Terbanding dalam gelar perkara di Polda Jatim tanggal 29 Februari 2016, oleh karenanya, telah terbukti Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012, adalah sah menurut hukum, sehingga dalil Terbanding dalam gugatannya dan dikabulkan oleh Majelis Hakim seperti dalam pertimbangannya yang mengatakan: oleh karena Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 tentang jual-beli tanah kavling matang tanpa bangunan melanggar Pasal 146 (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, maka Akta Perjanjian Ikatan Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 tidak memenuhi salah satu ketentuan Pasal 320 KUHPerdara, adalah suatu pertimbangan Majelis Hakim yang khilaf dan salah yang nyata dan patut dibatalkan;
10. Bahwa Selain itu, ketentuan Pasal 42 ayat 1 & 2 tersebut, mengisyaratkan Terbanding PT Darmo Green Land dapat memasarkan melalui sistem Pra Perjanjian pendahuluan jual-beli sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat 2 di atas yang syarat-syaratnya sudah dipenuhi oleh PT Darmo Green Land, sehingga Direksi Lama menjual dengan sistem perjanjian jual-beli tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id adalah tidak melanggar hukum dan sejalan dengan maksud serta tujuan pasal 146 (1) pada bagian penjelasan mengatakan yang berbunyi:

“Penjualan kavling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25%”;

Maka dalam tingkat banding patut kiranya putusan Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8 Desember 2015 dinyatakan ditolak atau batal demi hukum;

11. Bahwa dengan demikian, telah terbukti Direksi Baru Ong Helen Wijaya, dengan modus baru untuk mencari alasan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 33, tanggal 15 Februari 2012, melanggar Pidana Pasal 146 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 untuk mengajukan gugatan membatalkan alat bukti pidana berupa Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 dan Majelis Hakim dalam pertimbangannya, terang-terangan membantu PT Darmo Green Land untuk menghilangkan alat bukti pidana dengan menjatuhkan putusan yang berbunyi:

“Untuk meminimalisir resiko kerugian kepada perusahaan yakni bisa dipidana dengan hukuman denda paling banyak Rp5.000.000.000,00;

Maka Majelis Hakim menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi: menyatakan Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 batal demi hukum”;

Putusan yang sedemikian itu, selain bertentangan dengan hukum juga tidak adil serta:

- a. Menghilangkan alat bukti pidana berupa Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012;
 - b. Menghapus hukuman denda yang harus dibayar ke Negara RI sebesar Rp5.000.000.000,00;
 - c. Menghapus hukuman kepada pengurus selama 5 tahun penjara;
 - d. Meminimalisir resiko kerugian PT Darmo Green Land kepada Negara RI;
 - e. Menguntungkan PT Darmo Green Land, hanya diwajibkan mengembalikan uang pembayaran dari Pembanding ditambah bunga 1% selama 6 bulan, padahal PT Darmo Green Land sejak Tahun 2012 terima uang pembayaran hingga sekarang sudah ± 4 Tahun lamanya $\times 1\% = 48\% \times \text{Rp}3.300.000.000,00 = \text{total } 4.884.000.000,00$. jika dihitung harga tanah juga sudah naik lebih dari 50%;
12. Bahwa Pemerintah RI membuat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 146 ayat 1 & 2, Pasal 162 hanya khusus berlaku untuk pengembang, baik secara perseorangan maupun badan hukum yang melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap gugatan terhadap Direksi yang lama maupun Direksi yang baru dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sama sekali tidak memberikan sanksi hukuman kepada pembeli/Pembanding, bahkan pada Pasal 151 ayat 2 juga menghukum:

“Pelaku PT Darmo Green Land dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang di perjanjikan”;

Namun Majelis Hakim justru menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 batal demi hukum, oleh karenanya telah terbukti, amar putusan Majelis Hakim tersebut, adalah putusan yang khilaf dan keliru yang nyata dalam menerapkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, juga bertentangan dengan jiwa dan maksud serta tujuan pemerintah RI yang terkandung dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 seperti diuraikan di atas, sehingga patut untuk dibatalkan;

13. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 secara hukum sudah terlaksana seluruhnya dan sudah final, dimana Pembeli sudah membayar lunas harga 2 kavling tanahnya dan penjual juga sudah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 715 dan 176 atas nama PT Darmo Green Land. sehingga menurut Pasal 42 dan Pasal 146 (1) bagian penjelasan, badan hukum PT Darmo Green Land dapat mengadakan dengan sistem Pra Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling matang tanpa bangunan, maka dalam gugatan ini yang sebenarnya tidak ada kejadian dan tidak ada timbul sengketa, kecuali Terbanding dengan modus perandi baru dengan mengaku-ngaku sebagai direksi baru, dengan modus operandi baru, dimana harga tanah pada naik, sehingga timbul akal licik untuk mencari-cari alasan hukum guna membatalkan akta jual-beli agar bisa dijual lagi dengan harga yang lebih tinggi, buktinya Terbanding tidak menggugat Direksi Lama sebagai Tergugat I yang melakukan penjualan jual beli tanah kavling matang tanpa bangunan yang merugikan PT Darmo Green Land? Sehingga baik Direksi lama maupun Direksi baru PT Darmo Green Land, yang tidak mau menandatangani Akta Jual-Beli PPAT, nyata-nyata telah melakukan suatu perbuatan tindak pidana penipuan dan Penggelapan melanggar Pasal 378, Pasal 372 dan 266 KUHP dan atau melanggar Pasal 146 dan Pasal 162 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, akan tetapi justru mengajukan gugatan. Bahkan oleh Majelis Hakim dimenangkan, sungguh ironis jika Terbanding benar-benar dirugikan oleh Pembeli/Pembanding karena tidak dibayar harga jual-beli tanahnya, seharusnya mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1266-1267 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1);

- Pasal 162 ayat (2): Selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun;
- Pasal 163 : Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 (1), Pasal 152, Pasal 153, Pasal 154, Pasal 156, Pasal 157, Pasal 160, atau Pasal 161 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang;

14. Bahwa Pasal 145 (1), Pasal 146 (1) dan Pasal 192 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dibuat oleh Pemerintah RI untuk memberikan sanksi hukum hanya khusus bagi pengembangan perumahan yang melanggar hukum dengan tindak pidana dan konsumen sebagai pembeli yang beretiket baik, sama sekali tidak diberikan sanksi tindak pidana maupun sanksi hukuman lainnya, oleh karenanya, Pembanding sama sekali tidak melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada Terbanding, sehingga tidak bisa dijadikan tergugat dalam perkara ini;

15. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2332 K/Pdt/1985 tanggal 29 Mei 1986: Direktur suatu badan hukum (PT) dapat bertindak langsung mengajukan gugatan dan tidak perlu lebih dahulu mendapatkan Surat Kuasa Khusus dari Presiden Direktur? dan atau Para Pemegang Saham, karena PT sebagai badan hukum dapat langsung mengajukan gugatan diwakili oleh Presiden Direktur (Presdir);

- Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas yang satu sisi mengatakan "Direktur suatu Badan Hukum (PT) dapat bertindak langsung mengajukan gugatan dan tidak perlu lebih dahulu mendapatkan Surat Kuasa Khusus dari Presiden Direktur? "namun disisi lainnya mengatakan" karena PT sebagai badan hukum dapat langsung mengajukan gugatan diwakili oleh Presiden Direktur";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan dengan Anggaran Dasar Perseroan dalam Akta Pendirian Nomor 11 tanggal 5 Oktober 2001 berikut perubahannya dan bertentangan dengan Undang-Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 pada:

- Pasal 98 (1) = Direksi atau Direktur Utama mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan;
 - Pasal 98 (3) = Kewenangan Direksi untuk mewakili perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, Anggaran Dasar atau Putusan RUPS.
 - Pasal 98 (4) = Keputusan RUPS sebagaimana dimaksud pada ayat 3 di atas tidak boleh bertentangan dengan Ketentuan Undang ini dan atau Anggaran Dasar Perseroan;
 - Bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata RI dan pasal-pasal yang tersebut di atas, nyata dan jelas bahwa 2 (dua) bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 715/Kelurahan Suko Manunggal, seluas 375 m² dan Hak Guna Bangunan Nomor 716/Kelurahan Suko Manunggal seluas 375 m² Surabaya 100%, Adalah sah milik klien kami, karena oleh PT Darmo Green Land sudah dijual dan menerima pembayaran lunas dari Ronawati Wongso, sehingga PT Darmo Green Land tidak berhak mengaku sebagai pemilik 2 bidang tanah tersebut untuk mengajukan gugatan;
 - Bahkan PT Darmo Green Land harus menjalankan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tanggal 15 Februari 2012 Pasal 5, 6, 7, 9, untuk segera menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Oleh karena itu, cukup alasan, mohon kiranya Majelis Hakim Mahkamah Agung Jatim berkenan untuk membatalkan putusan perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8 Desember 2015 dan menyatakan putusan tersebut batal demi hukum serta dalam rekonvensi menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT;
16. Bahwa mengingat segala apa yang diuraikan dalam memori banding tersebut merupakan fakta dan kenyataan hukum yang tidak bisa disangkal dan dibantah kebenarannya, sehingga patut kiranya dalam tingkat kasasi dipertimbangkan;
17. Bahwa juga nyata-nyata telah terjadi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2015/ PN Sby., dan Putusan Nomor 291/Pdt/2016/PT Sby., adalah batal demi hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, tanggal 14 Mei 2013 yang telah mempunyai kekuatan

hukum tetap *juncto* putusan banding Nomor 122/PDT/2014/PT SBY., tanggal 30 April 2014 pihak Ong Helen Wijaya/Terbanding/Termohon Kasasi, dalam amarnya:

"Menyatakan Surat Keputusan Dewan Komisaris PT Darmo Green Land Nomor 001-SK/DK/V/2012 (Berita Acara RUPS PT Darmo Green Land Akta Nomor 74 tanggal 24 Mei 2012 yang dibuat oleh Anita Lucia Kendarto S.H., M.Kn.) tentang pemberhentian sementara Penggugat dari Jabatan Presiden Direktur PT Darmo Green Land yang ditandatangani oleh Dewan Komisaris PT Darmo Green Land yaitu Tergugat I, III dan Tergugat IV batal demi hukum dan menyatakan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT Darmo Green Land tanggal 24 Mei 2012 di hadapan Tergugat V tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

"Menghukum Tergugat II dan Penggugat untuk melaksanakan RUPS Luar Biasa PT Darmo Green Land dan memulihkan hak dan keadaan Penggugat sebagai Presiden Direktur PT Darmo Green Land dalam waktu selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari setelah Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Oleh Karenanya, terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 14 Mei 2013 mempunyai kekuatan hukum tetap, Ong Helen Wijaya/Terbanding/Termohon Kasasi sudah tidak berhak lagi menggunakan jabatan sebagai Direktur PT Darmo Green Land untuk mengajukan gugatan perkara Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., akibatnya putusan Nomor 535/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 8-12- 2015, *juncto* Putusan Nomor 291/Pdt/2016/PT Sby., menjadi batal demi hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lagipula putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Nomor 33, tanggal 15 Februari 2012, yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., batal demi hukum, oleh karena tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kausa yang halal;

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 33 mengandung kausa tidak halal karena objek jual beli adalah kavling tanah matang tanpa rumah sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 146 (1) berikut Penjelasannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Bahwa adalah tepat dan benar Penggugat dihukum pula untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RONAWATI WONGSO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RONAWATI WONGSO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 31 Agustus 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan Mahkamah Agung RI

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi..	Rp489.000,00
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001