



PUTUSAN

NOMOR 867/PDT/2021/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
Pengadilan Tinggi Surabaya, yang memeriksa dan mengadili
perkara perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan
putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

IR. POERNOMO, berkedudukan di Jl. Ijen 74, RT. 007/ RW. 005, Kel. Oro-
Oro Dowo, Kec. Klojen, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Afrian Bondjol,
S.H., L.LM., 2. Rachmawati, S.H.,M.H., 3. Eric Sutawijaya,
S.H., 4. Adih Ernawan, S.H. Para Advokat dan Praktisi
Hukum pada Kantor Hukum Bris & Partners, beralamat di
Jalan K.H. Ahmad Dahlan No. 41, Kebayoran Baru,
Jakarta 12130, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus No. 043/BRIS-PNM/SK/X/2021 tertanggal 28
Oktober 2021 sebagai Pembanding semula Penggugat

Lawan:

1. BONDAN HERIYONO, S.H., M.H., berkedudukan di Jalan Sriwijaya,
Perum Jember Permai III Blok A. No. 4, Kelurahan
Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember,
Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa
kepada 1. Nurtin Tarigan,S.H.,M.H., 2. Frandy Risona
Tarigan, S.H.,M.H., 3. Dewatoro Suryaningrat Poetra,
S.H.,M.Kn., 4. Fernanda Tarigan, S.H., Para Advokat
berkantor di Jl Pajajaran No.32 Kelurahan Kebonsari
Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember berdasarkan
surat kuasa khusus tanggal tanggal 12 April 2021
sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;
2. DRS. H. MUARIP, berkedudukan di Jalan Raden Patah 7/109, RT.03/RW.
IV, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates,
Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur, sebagai
Terbanding II semula Tergugat II,;
3. KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER, berkedudukan
di Jalan K.H. Shidiq No. 55, Jember Kidul, Kaliwates,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kab. Jember, Jawa Timur , sebagai Turut Terbanding
semula Turut Tergugat

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 14 Desember 2021 Nomor 867/PDT/2021/PT.SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Berkas perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Jmr tanggal 27 Oktober 2021 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.209.000,- (Tiga juta dua ratus sembilan ribu Rupiah) ;

Membaca berturut-turut:

1. Relaas Pemberitahuan putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 5 November 2021, kepada Turut Tergugat telah diberitahu putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Oktober 2021 nomor 34/Pdt.G/2021/PN Jmr ;
2. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 4 November 2021 Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Oktober 2021 Nomor 34/Pdt.G/2021/PN.Jmr tersebut;
3. Risalah pemberitahuan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 11 November 2021 kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding

Halaman 2 dari 9 Putusan Nomor 867/PDT/2021/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)



semula Turut Tergugat masing masing telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut ;

4. Memori banding tertanggal 16 Desember 2021 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember tanggal 16 Desember 2021;

5. Risalah pemberitahuan dan penyerahan Memori Banding yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 21 Desember 2021 memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan pada tanggal 20 Desember 2021 diserahkan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat ;

6. Kontra Memori Banding tertanggal 29 Desember 2021 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I semula Tergugat I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 30 Desember 2021 ;

7. Surat Ketua Pengadilan Negeri Jember tanggal 31 Desember 2021 nomor W.14.U3/2402/Hk.02/12/2021 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan berisi permintaan delegasi untuk menyerahkan Kontra Memori Banding yang diajukan Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tersebut kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat ;

8. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita pada Pengadilan Negeri Jember menerangkan bahwa pada tanggal 11 November 2021, masing masing kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Terbanding II semula Tergugat II dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut ;

9. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (Inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan guna memenuhi delegasi dari Ketua Pengadilan Negeri Jember sebagaimana surat tertanggal 8 November 2021 Nomor W.14.U3/1965/Hk.02/11/2021 menerangkan bahwa pada tanggal 24 November 2021 kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu

Halaman 3 dari 9 Putusan Nomor 867/PDT/2021/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dengan cara-cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas permintaan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Desember 2021 yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember No. 34/Pdt.G/2021/PN.Jmr tanggal 27 Oktober 2021

MENGADILI SENDIRI

- I. Dalam Pokok Perkara
 1. Mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan bahwa Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
 3. Menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II sah menurut hukum;
 4. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk melanjutkan isi Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;
 5. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding/Penggugat atas wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:
 - Total pembayaran Tanah $\pm 10.000 \text{ M}^2$ sebesar Rp200.000.000, (dua ratus juta rupiah);
 - Bahwa Pembanding/Penggugat sebagai developer perumahan apabila dapat memanfaatkan Tanah $\pm 10.000 \text{ M}^2$ dari tahun 2006 maka nilai pemanfaatan yang seharusnya Pembanding/Penggugat dapatkan kurang lebih sebesar Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah);
 - Bahwa nilai ekonomis Tanah $\pm 10.000 \text{ M}^2$ pada saat ini sebesar Rp2.500.000/M² atau setara dengan Rp25.000.000.000,- (dua puluh lima miliar rupiah).

Halaman 4 dari 9 Putusan Nomor 867/PDT/2021/PT SBY



b. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil yang dialami Pembanding/Penggugat sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah);

6. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pembanding/Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;

7. Menyatakan berharga sita terhadap sebidang Tanah $\pm 10.000 \text{ M}^2$ yang terletak di Jalan Kaliurang (belakang SDN Sumbersari II Jember), Gumuk Kerang, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, Provinsi Jawa Timur berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Pembanding/Penggugat dan Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Universitas Terbuka Jember
- Sebelah Timur : IKIP PGRI Jember, Jalan Istana Tidar
- Sebelah Selatan : Jalan Istana Tidar
- Sebelah Barat : Sekolah Dasar Sumbersari 02;

8. Memerintahkan Turut Terbanding/Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), Banding maupun Kasasi;

10. Menghukum Terbanding I/Tergugat I dan Terbanding II/Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU, Apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 29 Desember 2021 yang pada pokoknya mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak Memori Banding dari Penggugat/Pembanding seluruhnya ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Oktober 2021 Nomor : 34/Pdt./2021/PN. Jmr ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok perkara dalam perkara aquo, Majelis Hakim akan mempertimbangkan Surat Kuasa tertanggal 12 April 2021 ;

1. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 April 2021 antara Tergugat I Bondan Heriyono, S.H.,M.H. dan Tergugat II Drs. H. Muarip, sebagai Pemberi kuasa dengan Penerima Kuasa yang bertindak sebagai Penasehat Hukum Sdr. Nurtin Tarigan, S.H.,M.H., Frandy Risona Tarigan, S.H.,M.H., Dewantoro Suryaningrat Poetra, S.H., M.Kn., Fernanda Tarigan, S.H., ternyata Tergugat II Drs. H. Muarip telah meninggal dunia pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021 di Jember, berdasarkan Surat Kematian Nomor 474.1/557/35.09.01.2006/2021 tanggal 05 Agustus 2021 ;
2. Bahwa terhadap hal tersebut diatas, Majelis Hakim menyerahkan kepada ahli waris Tergugat II Terbanding II untuk melanjutkan perkara aquo atau tidak ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat/ Pembanding pada pokoknya adalah agar Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II dinyatakan telah melakukan wanprestasi sebagaimana pasal 1243 dan pasal 1238 KUH Perdata dan Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II dinyatakan sah menurut hukum akan tetapi terhadap gugatan Penggugat / Pembanding tersebut, Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II menolak dengan alasan bahwa Penggugat / Pembandinglah yang telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 24 Maret 2021, Penggugat / Pembanding mengajukan gugatan perkara aquo dengan berpendapat bahwa Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II telah melakukan wanprestasi dan meminta agar Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II melanjutkan isi Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005, akan tetapi Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II menanggapi tuntutan Penggugat / Pembanding melalui jawabannya dengan berpendapat bahwa Penggugat / Pembanding telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II sejumlah Rp. 650.000.000,- selama 16 tahun sejak pembayaran terakhir tanggal 14 Juni 2005 sampai dengan sekarang dan Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II /

Halaman 6 dari 9 Putusan Nomor 867/PDT/2021/PT SBY



Terbanding II berkehendak untuk tidak melanjutkan isi Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005, karena harga tanah obyek jual beli telah berubah naik dalam rentang waktu 16 tahun ;

----- bahwa pada pokoknya semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang Undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUH Perdata) ;

----- bahwa penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan bila Debitur, walaupun telah dinyatakan lalai tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan sebagaimana pasal 1243 KUH Perdata ;

----- bahwa prinsip dalam jual beli, pembeli dapat menuntut penyerahan barang kepada penjual setelah pembeli melunasi harga barang yang diperjanjikan tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas, maka petitum gugatan pada pokok perkara nomor 2 yang menyatakan Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II telah melakukan wanprestasi tidak terbukti menurut hukum, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Tergugat I / Terbanding I dan Tergugat II / Terbanding II tidak terbukti melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat / Pembanding dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan nomor 3 yang menyatakan Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sah menurut hukum, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan dalil jawabannya bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara aquo, sehingga permohonan pembatalan perjanjian terhadap Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II beralasan hukum untuk dikabulkan, oleh karena itu Surat Perjanjian tertanggal 17 Maret 2005 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II demi hukum dibatalkan, sehingga dengan demikian petitum gugatan nomor 3 tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding / Penggugat sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Oktober 2021 Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Jmr, memori banding dari Pemanding / Penggugat, Kontra Memori Banding dari Terbanding I / Tergugat I , Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas , maka putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Oktober 2021 Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Jmr dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding / Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan ketentuan pasal 1338, 1243 KUH Perdata, pasal 1266 KUH Perdata dan peraturan peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ; _____
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Oktober 2021 Nomor 34/Pdt.G/2021/PN Jmr yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan pada hari, Rabu tanggal 19 Januari 2022 dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dengan

Halaman 8 dari 9 Putusan Nomor 867/PDT/2021/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

susunan Sutrisni, S.H. sebagai Hakim Ketua, Mulyanto, S.H. dan I Nyoman Somanada, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Rabu tanggal 19 Januari 2022 telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh Sugeng Priyono, S.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun para Kuasa Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mulyanto, S.H.

Sutrisni, S.H.

I Nyoman Somanada, S.H., M.H

Panitera-pengganti

Sugeng Priyono, S.H.

Perincian biaya Banding :

1. Meterai Rp. 10.000,-
 2. Redaksi Rp. 10.000,-
 3. Pemberkasan Rp. 130.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 9 dari 9 Putusan Nomor 867/PDT/2021/PT SBY