



PUTUSAN

Nomor : 535/Pdt.G/2015/PN.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MANA ESA

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

PT. DARMO GREEN LAND, berkedudukan di Perumahan Darmo Green Garden, Blok E-11 Jl.Patimura Surabaya, yang diwakili oleh Ong Helen Wijaya, Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. BUDI KUSUMANING ATIK, SH, MH, SULISTYOWATI, S.H., MALVIN REYNALDI, SH, MH, RISKA YOURINA, SH, RYAN PRIMA, SH dan SOFIA YUSTI PRAMUDITA, SH, Advokat dan Pengacara beralamat di Jalan Raya Margorejo 12 D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juni 2015 selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

Lawan :

RONAWATI WONGSO, swasta, bertempat tinggal di Jl.Jambi No.25 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : SURYA SIMATUPANG, S.H., RAWIKARA DHITA SADEWA, SH, HEROE MAKSONO, SH, YONI HARI BASUKI, SH,MBA, Advokat / Konsultan Hukum pada kantor hukum "Jayabaya Law Firm", beralamat di Jalan Joyoboyo No.43 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Juli 2015 , selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT;**

Hal 1 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Pengadilan Negeri tersebut;-----

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar Kedua belah pihak yang berperkara ;-----

Setelah melihat segala sesuatunya di persidangan ;-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi dalam surat gugatannya tertanggal 22 Juni 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tertanggal 22 Juni 2015 di bawah register perkara No.535/Pdt. G/2015/PN.Sby yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah Perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan perumahan, didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 11 tertanggal 5 Oktober 2001 yang dibuat di hadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro, SH , Lembar Berita Negara Republik nomor 38 Tambahan 4524 Indonesia tertanggal 10 Mei 2002. Perubahan Kepengurusan terakhir dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto, SH., M.Kn Nomor: 74 tertanggal 24 Mei 2012;-----
2. Bahwa **PENGGUGAT** merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang pengembangan perumahan merupakan pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah kavling (tanah matang siap bangun) yang terletak didalam area perumahan Darmo Green Garden, Jalan Pattimura, Surabaya, yaitu:-----
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 715, Surat Ukur No. 487/ Sukomanunggal/2003 tgl.01-05-2003, setempat dikenal sebagai Tanah kavling A-3, seluas 375m²;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 716, Surat Ukur No. 487/Sukomanunggal/2003 tgl.01-05-2003 setempat dikenal sebagai Tanah kavling A-5 seluas 375m²;-----

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** dihadapan Notaris Wahyudi, SH di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 33, tertanggal 15 Februari 2012 atas 2 bidang tanah HGB No. 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² dan tanah HGB No. 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² dengan harga keseluruhan sebesar Rp. 3.300.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus juta rupiah), yang didalam perjanjian tersebut diberitahukan bahwa Peralihan Hak akan dilakukan setelah pembayaran tanah tersebut lunas;-----
4. Bahwa ternyata diketahui kemudian **TERGUGAT** telah menguasai atau telah menerima Sertipikat HGB No. 715 dan Sertipikat HGB No. 716 a/n. PT. Darmo Green Land setelah lunasnya pembayaran atas atas 2 bidang tanah HGB No. 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² dan tanah HGB No. 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² 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 No. 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang memberikan hak kepada **TERGUGAT** untuk menguasai Sertipikat HGB No. 715 dan Sertipikat HGB No. 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

Hal 3 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Notaris Wahyudi,SH di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 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:-----

"Badan Hukum yang membangun lisiba dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah."-----

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-kurang 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 No. 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi,SH 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**;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 No. 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);**-----
- 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;**-----

6. Bahwa perjanjian ikatan jual beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** dihadapan Notaris Wahyudi, SH di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 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** dihadapan Notaris

Hal 5 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wahyudi,SH di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 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** dihadapan Notaris Wahyudi,SH di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 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 MA No. 174K/SIP/1979 tanggal 25 September 1980;-----
- Putusan MA No. 522/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 HGB No. 715/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² dan tanah HGB No. 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka **PENGGUGAT** dengan itikad baik telah berupaya menawarkan opsi-opsi penyelesaian dalam setiap pertemuan-pertemuan yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** namun tidak kunjung menemui kesepakatan dan oleh karenanya pula maka **PENGGUGAT** menawarkan kepada **TERGUGAT** untuk sementara dapat mengambil uang pembayaran sebesar Rp. 3.300.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus juta rupiah) sampai tercapainya kejelasan status hukum Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi,SH sebagaimana surat **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tanggal 16 Juni 2015;-----

10. Bahwa dengan tidak dapatnya dilakukan peralihan hak atas tanah HGB No. 715/ Kel Sukomanunggal, seluas 375m² dan tanah HGB No. 716/Kel Sukomanunggal, seluas 375m² kepada **TERGUGAT** sehingga **PENGGUGAT** berkewajiban mengembalikan uang pembayaran atas 2 (dua) tanah kavling tersebut sebesar Rp. 3.300.000.000,- (Tiga milyar 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: No. 22, kepada **TERGUGAT** dihitung 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 Rp. 3.300.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp. 478.500.000,- (Empat ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :-----

- Pengembalian uang pembelian : Rp. 3.300.000.000,-

Hal 7 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bunga 0,5 % (setengah persen) x 25 bln

(Januari 2013 s/d Juni 2015) : Rp. 478.500.000,- +

Total : Rp. 3.778.500.000,-

11. Bahwa itikad baik **PENGGUGAT** untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya adalah sebesar Rp. 3.778.500.000,- (Tiga milyar 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 Rp.3.300.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus juta rupiah) masih berada di tangan **PENGGUGAT** hingga diajukannya gugatan ini, hal tersebut merupakan keinginan dari **TERGUGAT** sendiri;-----

13. Bahwa oleh karena perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka **PENGGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoer baar Bij voorrad*) dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding ataupun kasasi;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini dimohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memanggil kedua belah pihak guna didengar keterangannya dan selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 33, tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi,SH 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 Rp.3.778.500.000,- (Tiga milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kepada **TERGUGAT**;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk

PENGGUGAT Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi dan **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi masing-masing telah menghadap kuasanya tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Manungku Pasetyo. SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juli 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh **PENGGUGAT** Konvensi / **TERGUGAT** Rekonvensi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi tersebut, **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :-

SALIN JAWABAN

DALAM EKSEPSI;-----

a) **Gugatan Eror In Persona**;-----

Bahwa, pada bagian Identitas Para Pihak, jelas tertulis bahwa

PENGGUGAT dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Darmo Green

Hal 9 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 didalam maupun diluar 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 diatas 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;--

Hal ini sangatlah penting mengingat OENG HELEN WIJAYA menjelaskan dirinya bertindak mewakili 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” rnenyebutkan dirinya seorang direktur tanpa menyebutkan perseroan apa yang diwakilinya dalam perkara aquo;-----

Bahwa seharusnya **PENGGUGAT** menjelaskan kapasitas dirinya mewakili sebuah perseroan tersebut disebabkan oleh jabatan/pekerjaannya atau tidak?, mengingat ONG HELEN WIJAYA sebagai **PENGGUGAT** sebagai PRIBADI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 didalam maupun diluar pengadilan/persona standi in iudicio;-----

Bahwa, karena gugatan **PENGGUGAT** mengandung CACAT FORMIL EROR 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 No. 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, SH., Notaris di Surabaya**”, perjanjian yang akan dibatalkan adalah akta Otentik yang dibuat para pihak dihadapan pejabat yang berwenang, Notaris Wahyudi, SH., dalam perkara aquo;-----

Bahwa, **PENGGUGAT** haruslah mengikutsertakan NOTARIS yang membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Tersebut sebagai **TERGUGAT** atau

Hal 11 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

setidak-tidaknya 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 subyek hukum yang seharusnya menjadi TERGUGATnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi error in persona/ kesalahan subjek hukum maka gugatan 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 dibidang pengembangan perumahan, yang telah terjadi Perubahan Kepengurusan sebagaimana diuraikan dalam Posita angka ke-1 yakni:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“... Perubahan Kepengurusan terakhir dibuat dihadapan Notaris

Anita Lucia Kendarto, SH., 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, SH., 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 **PENGGUGAT** yang tidak memenuhi asas jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie) adalah TIDAK JELAS atau KABUR atau OBSCUUR LIBEL;-----

d) EKSEPSI GUGATAN PREMATUR:-----

Bahwa menurut doktrin yang dianut dalam praktek peradilan, eksepsi gugatan prematur termasuk eksepsi materiil dengan istilah “*dilatoire exceptie*”,

Hal 13 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, SH., 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, SH.**, Notaris di Surabaya, sebagaimana **Akta Perjanjian Jual Beli No. 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 MA 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;**-----

Bahwa dalam bagian petitum gugatan **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menghukum diri **PENGGUGAT** sendiri, sebagaimana dimohonkan **PENGGUGAT** dalam petitum nomor 3 yakni:

*"memerintahkan **PENGGUGAT** untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya adalah sebesar Rp.3.778.500.000, - (tiga milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)";*-----

Bahwa PETITUM yang bersifat negatif berdasarkan MA No. 1380 K/Sip/1973, 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 diterirna;-----

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;**-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Warns kedua bidang tanah tersebut (**Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, SH., 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 diatas 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 diatas 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 PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, SH., Notaris di Surabaya** sedangkan **TERGUGAT** telah melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya;-----

PENGGUGAT yang telah menerima pembayaran lunas sebesar Rp.3.300.000.000,- (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 No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, SH., Notaris di Surabaya tersebut;-----

Bahwa kemudian **PENGGUGAT** mengajukan gugatan untuk membatalkan **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., 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

Hal 17 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena **PENGGUGAT** tidak Berhak Mengajukan **GUGATAN**. (vide: **M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 461**);-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap dipergunakan kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;-----

2. Bahwa **TERGUGAT** menolak dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam Posita Gugatannya untuk seluruhnya Kecuali hal-hal yang jelas diakui sebagaimana jawaban ini;--

3. Bahwa **TERGUGAT** membenarkan dalil **PENGGUGAT** pada point ke-2 s/d ke-3, Bahwa dalil **PENGGUGAT** pada Point ke-2 s/d ke-3 adalah sebuah bentuk **pengakuan dari PENGGUGAT bahwa PT. DARMO GREEN LAND sebagai legal entity yang melakukan Ikatan Jual Beli dengan TERGUGAT**;-----

4. Bahwa dalil **PENGGUGAT** pada point ke-2 s/d ke-3 adalah sebuah **bentuk pengakuan PENGGUGAT** jika **TERGUGAT telah melaksanakan Kewajibannya dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012** yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya yakni dengan melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sisanya dilakukan dengan melakukan angsuran selama 12 (dua belas) kali setiap bulannya, dengan angsuran pertama sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan angsuran kedua sampai angsuran terakhir, dengan masing-masing angsuran sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);-----

Bahwa **PENGGUGAT telah mengakui** bahwa **TERGUGAT tidak pernah bermasalah dan tepat waktu dalam melaksanakan pembayaran uang muka,**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang angsuran pertama dan pembayaran angsuran kedua hingga angsuran terakhir atau lunas;-----

5. Bahwa dalil **PENGGUGAT** pada point ke-8 mengenai **fiete hukum**, justru mematahkan dalil **PENGGUGAT** mengenai Perjanjian Ikatan Jual Beli yang bertentangan dengan Undang-Undang;-----

Bahwa **PENGGUGAT** dalam gugatannya mendalilkan jika **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya** adalah perjanjian yang mengandung unsur terlarang menurut Undang-Undang;-----

Bahwa **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012** antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** adalah dibuat dihadapan **WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya**;-----

Bahwa pada diri **WAHYUDI, SH.**, sebagai Notaris mengikat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUJN), yang secara normatif melarang Notaris untuk membuat suatu Perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang;-----

Bahwa apabila memang Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut adalah sebuah perjanjian yang terlarang menurut undang-undang, Notaris dalam menjalankan jabatannya memiliki kewajiban hukum untuk menolak membuat suatu akta yang bertentangan dengan Undang-undang (Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN) dan wajib menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dengan memberitahukan kepada para pihak bahwa perjanjian tersebut adalah dilarang menurut hukum. (pasal 16 ayat (l) huruf a (UUJN);-----

Hal 19 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Bahwa WAHYUDI, SH., sebagai Notaris, tetap membuat **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012** hal tersebut menunjukkan jika **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan Wahyudi, SH., Notaris di Surabaya** tidak bertentangan dengan Undang-Undang;-----

6. Bahwa dalil **PENGGUGAT** pada point ke-5 bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan **TERGUGAT** yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya, sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 33, tertanggal 15 Februari 2012 bertentangan dengan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah **DALIL YANG PREMATUR** yang didasarkan pada **INTERPRETASI HUKUM yang sesat**;-----

Bahwa pada Penjelasan Pasal 146 ayat (1) menjelaskan 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 matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% dari rencana pembangunan perumahan lisiba dan dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut”;-----

Dari penjelasan tersebut terdapat pengecualian yang telah ditentukan oleh undang-undang yakni:-----



- a. Penjualan kavling tanah matang kepada konsumen hanya dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari rencana pembangunan perumahan di lisiba;---
- b. Dalam keadaan terjadi krisis moneter nasional yang berakibat pada kesulitan likuiditas pada badan hukum tersebut;-----

Bahwa dengan sangat sederhana menggunakan Interpretasi Otentik dan Interpretasi Gramatikal yang dijelaskan pada Penjelasan Pasal 146 ayat (1) sudah sangat jelas pada kalimat “**dengan sengaja hanya**”, frasa tersebut dapat dipersamakan dengan “**semata-mata dimaksudkan**”, atau “**Terbatas pada yang dimaksud**”;-----

Bahwa Frasa kata “Dengan Sengaja Hanya” dalam penjelasan pasal tersebut menjelaskan adapun yang dilarang adalah Badan Hukum yang Semata-mata bertujuan hanya menjual/memasarkan tanah kavling matang tanpa rumah;-----

Hal tersebut semakin Nampak jelas jika memperhatikan pasal 192 UU nomor 1 tahun 2011 jika yang dilarang adalah setiap badan hukum yang Membangun yang menjual Kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud pasal 146 ayat (1) hal tersebut memiliki arti larangan yang dimaksud adalah Badan Hukum yang membangun Lingkungan Siap Bangun semata-mata bertujuan untuk dijual tanah kavling matang tanpa rumahnya saja;-----

Kemudian terdapat pula pengecualian, Bahwa penjualan Kavling mentah dapat dilakukan apabila badan hukum tersebut telah membangun perumahan sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dan rencana pembangunan perumahan di lisiba;-----

Hal 21 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Bahwa kawasan siap bangun milik **PENGGUGAT** yang terdiri dari beberapa lingkungan siap bangun yang dimiliki oleh **PENGGUGAT**, telah dilakukan pemecahan, sehingga terdiri dari beberapa kavling-kavling. Bahwa pada kenyataannya pada saat diadakannya Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 33 dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya, kawasan Perumahan Darmo Green Garden telah berdiri beberapa bangunan berupa rumah maupun fasilitas umum (fasum);-----

7. Bahwa dengan uraian berdasarkan argumentasi hukum secara jelas dan terang sebagaimana telah **TERGUGAT** jelaskan Pada Jawaban Poin Ke-6 diatas, maka Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian, unsur subjektif dan unsur objektif syarat sahnya perjanjian khususnya unsur kausa yang halal/tidak bertentangan dengan undang-undang telah terpenuhi seluruhnya. Dengan demikian Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 antara **TERGUGAT** dengan **PENGGUGAT** adalah tidak bertentangan dengan Undang-Undang;-----

8. Bahwa didalam **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012** Jelas disebutkan tentang SYARAT PEMBANGUNAN RUMAH (Pasal 4 **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012**) dan TENTANG PEMBUATAN AKTA JUAL Beli (Pasal 7 **Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012**) hal tersebut berarti perjanjian tersebut bukanlah tentang jual beli tanah semata, namun jual beli



tanah yang digantungkan atas syarat Bangunan rumah di atasnya sebelum peralihan hak;-----

9. Bahwa dalil **PENGGUGAT** pada point ke 9 s/d ke 12 yang mengatakan bahwa, **PENGGUGAT** memiliki itikad baik, justru menunjukkan bahwasanya **PENGGUGAT** memiliki itikad tidak baik **MORAL HAZARD / NOT IN A GOOD FAITH** memiliki motif ekonomi yang sangat merugikan **TERGUGAT**;-----

10. Bahwa **TERGUGAT** menolak dengan TEGAS dalil gugatan **PENGGUGAT** pada angka 10, 11 dan 12 tentang Pengembalian Uang Pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya sebesar Rp.3.778.500.000,- (tiga milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus lima ribu rupiah) karena atas akad atau perbuatan hukum yang terjadi adalah jual beli bukanlah pinjam meminjam uang, maka sudah seharusnya Pembeli menikmati atas apa yang sudah dia bayar secara lunas dan tuntas, bukan malah digugat untuk dilakukan pembatalan, hal tersebut sangat-sangat merugikan **PENGGUGAT**;-----

11. Bahwa posita angka ke 10 dan ke 11 Gugatan **PENGGUGAT** Tentang stb nomor 22 tahun 1848 merupakan besaran bunga yakni sebesar 6 % (enam persen) yang digunakan atau dikenal sebagai bunga moratoir atau bunga kelalaian yang wajar;-----

Hal 23 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan diri bersedia membayar bunga sebesar 6% (enam persen) setiap bulannya menunjukkan bahwa **PENGGUGAT** adalah mengakui sebagai PIHAK yang melakukan kelalaian;-----

12. Bahwa dalil **PENGGUGAT** tersebut justru menunjukkan **MORAL HAZARD / NOT IN A GOOD FAITH / BERITIKAD TIDAK BAIK**, **PENGGUGAT** mengakui sebagai PIHAK yang melakukan kelalaian, dan seseorang yang melakukan kelalaian tidaklah dapat dikatakan atau dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik;-----

Berdasarkan pada uraian Jawaban **TERGUGAT** diatas, maka dalil gugatan **PENGGUGAT** haruslah DITOLAK atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVENKELIJK VERKLAARD);-----

DALAM REKONPENSI;-----

1. Bahwa status **TERGUGAT** dalam KOMPENSI, sekarang telah menjadi **PENGGUGAT REKONPENSI**, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENSI;**-----

2. Bahwa **TERGUGAT** mohon agar seluruh dalil **TERGUGAT** yang telah dipergunakan dalam EKSEPSI dan dalam KOMPENSI dianggap dipergunakan kembali dalam REKONPENSI;-----

3. Bahwa **PENGGUGAT REKONPENSI** telah mengadakan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan **TERGUGAT REKONPENSI** sebagaimana tertulis pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya;-----

4. Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya secara jelas dan tegas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diatur persyaratan yang harus dipenuhi masing-masing pihak dimana kepada **PENGGUGAT** REKONPENSI dipersyaratkan 2 (dua) hal yakni:-----

1) **PENGGUGAT** REKONPENSI diwajibkan Melakukan Pembayaran angsuran selama 12 (duabelas) kali angsuran bulanan dengan perincian angsuran pertama sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan angsuran kedua hingga angsuran terakhir sebesar Rp.275.000.000,- (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** REKONPENSI (Pasal 3 PIJB No.33);-----

2) **PENGGUGAT** REKONPENSI **DIWAJIBKAN** untuk melakukan **PEMBANGUNAN RUMAH** diatas 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 diatas 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 No.33 tertanggal 15 Februari 2012** didalamnya dipersyaratkan pembangunan rumah (Pasal 4), tidaklah semata-mata tanah saja;-----

Hal 25 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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)



6. Bahwa **PENGGUGAT** REKONPENSI telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran secara tertib dan tepat waktu hingga lunas. Kemudian **PENGGUGAT** REKONPENSI sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 5 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya, setelah melakukan pembayaran hingga lunas, hendak melaksanakan pembangunan diatas kedua bidang tanah tersebut akan tetapi **TERGUGAT** REKONPENSI tidak memberikan akses kepada **PENGGUGAT** REKONPENSI untuk dapat melaksanakan syarat Pembangunan rumah diatas kedua bidang tanah tersebut;

7. Bahwa **PENGGUGAT** REKONPENSI telah berulang kali melayangkan surat kepada **TERGUGAT** REKONPENSI perihal tentang pelaksanaan pembangunan rumah namun **TERGUGAT** REKONPENSI berulang kali juga menjawab yang menunjukkan itikad tidak baik sehingga membuat **PENGGUGAT** REKONPENSI tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah dipersyaratkan dalam Perjanjian Ikatan Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan WAHYIUDI, SH., Notaris di Surabaya;-----

8. Terlebih **TERGUGAT** REKONPENSI dalam suratnya tertanggal 28 September 2012 dan tanggal 8 Oktober 2012 menerangkan bahwa **TERGUGAT** REKONPENSI tidak mengetahui adanya peristiwa hukum Perjanjian Ikatan Jual Beli;-----

9. Bahwa surat **PENGGUGAT** REKONPENSI kepada **TERGUGAT** REKONPENSI 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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** REKONPENSI tidak pernah menanggapi permohonan tersebut namun justru memperlakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara **PENGGUGAT** REKONPENSI dengan **TERGUGAT** REKONPENSI yang tidak diketahui oleh **PENGGUGAT** REKONPENSI. Bahwa menjadi pertanyaan besar, bagaimana **TERGUGAT** REKONPENSI tidak mengetahui adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya? namun kini **TERGUGAT** REKONPENSI 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** REKONPENSI / **PENGGUGAT** KOMPENSI kepada **PENGGUGAT** REKONPENSI/**TERGUGAT** REKONPENSI maka hal tersebut membuat **PENGGUGAT** REKONPENSI tidak dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana disebutkan didalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Februari 2012 yang dibuat dihadapan **WAHYUDI, SH.**, Notaris di Surabaya Pasal 4 berbunyi:-----

- 1) Batas waktu pembangunan rumah diatas adalah 15 Bulan, terhitung sejak pelunasan harga jual beli dalam pasal 2 tersebut diatas;-----
- 2) Bahwa 1 (satu) bulan sebelum pembangunan dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak kedua wajib memberikan uang jaminan pembangunan kepada pihak kesatu sebesar Rp.50.000.000;-----

Hal 27 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa didalam ketentuan pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya disebutkan:-----

“Pembuatan Akta Jual Beli tanah berikut segala sesuatu yang berdiri serta tertanam diatasnya 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 sertipikat tanah tersebut terdaftar atas nama pihak”;-----

12. Bahwa ternyata **PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI** tidak mau menjalankan kesepakatan sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya, malah mengajukan gugatan pembatalan dalam perkara KOMPENSI aquo;-----

13. Bahwa ternyata **PENGGUGAT KOMPENSI/TERGUGAT REKOMPENSI** telah menunjukkan itikad tidak baik dengan mengajukan gugatan Pembatalan atas Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya, yang jelas-jelas tidak mengandung cacat syarat obyektif sehingga perjanjian tersebut sudah sepantasnya sah berlaku mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;-----

14. Bahwa dengan mengajukan gugatan dalam KOMPENSI, **PENGGUGAT REKOMPENSI / TERGUGAT KOMPENSI** harus menanggung biaya-biaya untuk menjalani perkara ini. Biaya-biaya tersebut senilai total Rp.250.000.000 (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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** KONPENSI / **TERGUGAT** REKONPENSI;-----

15. Bahwa didapati hal-hal yang merugikan **PENGGUGAT** REKONPENSI dikhawatirkan terjadi dikemudian hari, mengingat Tanah berdasarkan SHGB no 715 dan SHGB No 716 akan habis masa berlakunya pada 08-09-2017 dimana didalamnya masih tercatat atas nama **TERGUGAT** REKONPENSI meskipun sudah diserahkan kepada **PENGGUGAT** REKONPENSI 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 LAND berkedudukan di Surabaya sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan SHGB No.716 dengan batas-batas:-----

BARAT : Tanah Kavling No. NIB : 2364/Tanah Blok A-03;

TIMUR : Tanah Kavling No. NIB : 2362/Tanah Blok A-07;

UTARA : Tanah Kavling No. 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 Sertipikat Hak Guna Bangunan SHGB No.715 dengan batas-batas dengan batas-batas:-----

BARAT : Tanah Kavling No.NIB: 2365/Tanah Blok A-01;

Hal 29 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TIMUR : Tanah Kavling No.NIB: 2363/Tanah Blok A-O5;
- UTARA : Tanah Kavling No.NIB:2369/Tanah Blok A-04;
- SELATAN : Jalan Perumahan Green Garden;

16. Bahwa karena Gugatan **PENGGUGAT** REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI 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 obyek perkara, mengingat **PENGGUGAT** REKONPENSI/TERGUGAT KOMPENSI telah menyerahkan secara lunas uang pembelian dan telah diterima oleh TERGUGAT REKONPENSI/ **PENGGUGAT** KOMPENSI 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*);-----

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka **TERGUGAT** atau **PENGGUGAT** REKONPENSI mohon dengan segala ketulusan hati, agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa untuk memutus:-----

DALAM EKSEPSI;-----

- Menerima EKSEPSI **TERGUGAT** untuk seluruhnya ;-----

DALAM KOMPENSI;-----

- Menolak Gugatan **PENGGUGAT** atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;-----
- Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar biaya perkara;-----



DALAM REKONPENSI;-----

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi **PENGGUGAT** REKONPENSI untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya adalah Sah menurut Hukum dan mengikat para pihak;-----
3. Menyatakan **TERGUGAT** KOMPENSI/**PENGGUGAT** REKONPENSI adalah pihak yang berhak untuk mendirikan bangunan diatas tanah SHGB no 715 dan SHGB no 716 sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya;-----
4. Menghukum **PENGGUGAT** KOMPENSI/**TERGUGAT** REKONPENSI untuk segera menyerahkan Syarat-syarat Pembangunan kepada **TERGUGAT** KOMPENSI/**PENGGUGAT** REKONPENSI;-----
5. Memerintahkan **PENGGUGAT** KOMPENSI/**TERGUGAT** REKONPENSI untuk segera melakukan Peralihan Hak sebagaimana ketentuan pasal 7 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 33 tertanggal 15 Februari 2015 yang dibuat dihadapan WAHYUDI, SH., Notaris di Surabaya, atau Setidak-tidaknya menyatakan Putusan ini dapat di gunakan Badan Pertanahan Nasional Surabaya I untuk Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena jual beli Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 715 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 716 setelah bangunan didirikan untuk kepentingan **PENGGUGAT** REKONPENSI/**TERGUGAT** KOMPENSI demi hukum;-----

Hal 31 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum **PENGGUGAT** KONPENSI / **TERGUGAT** REKONPENSI untuk mengganti Biaya-biaya yang dibayar **TERGUGAT** KONPENSI/**PENGGUGAT** REKONPENSI sebesar Rp.250.000.000 sehubungan dengan Gugatan ini;-----
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas Tanah Sebagaimana Sertipikat 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 vooraad), walaupun ada verzet, banding maupun kasasi;-----
9. Menghukum **PENGGUGAT** KONPENSI / **TERGUGAT** REKONPENSI 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);-----

Menimbang, bahwa atas jawaban dari **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi tersebut, **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi, telah mengajukan Repliknya tertanggal 06 Agustus 2015 demikian pula **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 19 Agustus 2015 ;-----

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa foto copy :---

1. Undang-Undang RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (bukti P-1);-----



2. Surat dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tertanggal 28 September 2012 perihal Klarifikasi dan Verifikasi data Perusahaan (bukti P-2 a);-----
3. Surat dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tertanggal 08 October 2012 perihal Klarifikasi dan Verifikasi data Perusahaan (Undangang kedua) (bukti P-2b);-----
4. Surat dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tertanggal 10 Juni 2015 (bukti P-2c);-----
5. Surat dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tertanggal 16 Juni 2015 Perihal Pemberitahuan (bukti P-2d);-----
6. Surat dari **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** tertanggal 25 Juni 2015 Perihal Pemberitahuan (bukti P-2e) ;-----
7. Surat dari **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT** No.311/SOM/JYB- RON/06.15 tertanggal 26 Juni 2015 perihal Somasi III/Peringatan Terakhir (bukti P-2f) ;-----
8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.715, Surat Ukur No.487/ Sukomanunggal/2003 tgl 01-05-2003 setempat dikenal sebagai tanah kavling A-3, seluas 375 M2 (bukti P-3a) ;-----
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.716, Surat Ukur No.487/ Sukomanunggal/2003 tgl 01-05-2003 setempat dikenal sebagai tanah kavling A-5, seluas 375 M2 (bukti P-3b) ;-----
10. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 23 Pebruari 2015 (bukti P-3c);-----
11. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 tertanggal 23 Pebruari 2015 (bukti P-3d) ;-----

Hal 33 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



12. Akta Pendirian Nomor 11 tertanggal 5 Oktober 2001 yang dibuat di hadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro,SH (bukti P-4.1) ;-----
13. Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas berdasarkan Akta Nomor 11 tertanggal 5 Oktober 2001 yang dibuat di hadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro,SH , tertanggal 23 Nopember 2001(bukti P-4.2) ;-----
14. Akta Berita Acara Darmo Green Land Nomor 88 tanggal 24 Nopember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro,SH (bukti P-4.3) ;-----
15. Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan berdasarkan Berita Acara Berita Acara Darmo Green Land Nomor 88 tanggal 24 Nopember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Reny Widjajanti Subiantoro,SH (bukti P-4.4) ;-----
16. Perubahan Kepengurusan terakhir dibuat dihadapan Notaris Anita Lucia Kendarto,SH,MKn Nomor 74 tertanggal 24 Mei 2012 1- (bukti P-4.5) ;-----
17. Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Darmo Green Land tertanggal 13 Juni 2012 (bukti P-4.6) ;-----
18. Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan **TERGUGAT** dihadapan Notaris Wahyudi,SH, Surabaya sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Pebruari 2012 (bukti P-5) ;-----
19. Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/605/VIII/2012/SPKT. Tertanggal 09 Agustus 2012 terhadap Soekanto Tjakra atas perkara Penggelapan atau dan Penggelapan dalam jabatan Pasal 372 dan atau 374 KUHP (bukti P-6), bahwa bukti tersebut telah bermerai cukup dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah pula dicocokkan dan sesuai dengan aslinya sehingga dapat
dipergunakan sebagai alat bukti yang sah ;-----

20. Artikel berjudul *Pertumbuhan Ekonomi Indonesia dari Tahun 2012*

– 2014, tertanggal 14 Agustus 2014, (bukti P-7a);-----

21. Artikel berjudul *BPS: Pertumbuhan Ekonomi RI Tahun 2012 6,23%*,

tertanggal 5 Februari 2013, (bukti P-7b);-----

22. Artikel berjudul *2012, Tahun Kebangkitan Bisnis Properti*,

tertanggal 28 Februari 2012, (bukti P-7c);-----

23. Artikel berjudul *Catatan Akhir Tahun 2012*, tertanggal 31 Desember

2012, (bukti P-7d) ;-----

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi tidak
mengajukan saksi tetapi mengajukan saksi Ahli yaitu Prof Dr. Y. Sogar Simamora, SH
yang telah di dengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah pada pokoknya
menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 adalah sah
apabila telah memenuhi Syarat Subjektif dan Syarat Objektif. Bahwa
apabila suatu perjanjian tidak memenuhi ketentuan ke-4 dalam Syarat
Objektif maka perjanjian tersebut menimbulkan akibat hukum batal demi
hukum, didalam praktek, Putusan Pengadilan dibutuhkan sebagai untuk
mempertegas;-----

Menimbang, bahwa **TERGUGAT** Konvensi/ **PENGGUGAT** Rekonvensi untuk
membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa foto copy :---

1. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 33 tertanggal 15 Pebruari 2012 (bukti **T-1**);--

Hal 35 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 715, Surat Ukur No. 487/Sukomanunggal/2003 tgl 01-05-2003 setempat dikenal sebagai tanah kavling A-3, seluas 375 M2 (bukti **T-2**);-----
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 716, Surat Ukur No. 487/Sukomanunggal/2003 tgl 01-05-2003 setempat dikenal sebagai tanah kavling A-5, seluas 375 M2 (bukti **T-3**);-----
4. Surat dari PT. Darmo Green Garden tertanggal 28 September ber 2012 (bukti **T-4A**);-----
5. Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 8 Oktober 2012 (bukti **T-4B**);-----
6. Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 19 Pebruari 2014 sebagai tanda terima (bukti **T-4C**);-----
7. Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 7 Maret 2014 sebagai tanda terima (bukti **T-4D**);-----
8. Surat dari PT. Darmo Green Garden tertanggal 24 Maret 2014 (bukti **T-4E**);-----
9. Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 28 Maret 2014 sebagai tanda terima (bukti **T-4F**);-----
10. -----
Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 29 Maret 2014 sebagai tanda terima (bukti **T-4G**);-----
11. -----
Surat dari PT. Darmo Green Garden tertanggal 15 April 2014 (bukti **T-4H**);-----
12. -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 21 April 2014 sebagai tanda terima

(bukti **T-4 I**);-----

13.

Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 1 Nopember 2014 sebagai tanda terima

(bukti **T-4J**);-----

14.

Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 11 Nopember 2014 sebagai tanda

terima (bukti **T-4K**);-----

15.

Surat dari PT. Darmo Green Garden tertanggal 13 Nopember 2014 (bukti **T-4L**);-

16.

Surat dari PT. Darmo Green Garden tertanggal 19 Nopember 2014 dan resi

pengiriman via pos (bukti **T-4M**);-----

17.

Surat dari Ronawati Wongso tertanggal 18 Desember 2014 sebagai tanda

terima (bukti **T-4N**);-----

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut **TERGUGAT** Konvensi/
PENGGUGAT Rekonvensi telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi Ahli yang telah

Hal 37 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

didengar eterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :-----

1. **Saksi Agus Sukarmadji, SH, Hum** :-----

- Bahwa saksi keahliannya di bidang Agraria ;-----
- Bahwa proses hukum jual Beli tanah dan bangunan berdasarkan UU Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 bahwa jual beli tanah berdasarkan hukum adat yakni tunai, riil dan terang ;-----
- Bahwa tunai artinya ada pembayaran, riil adanya suatu perbuatan dan terang artinya ada pihak yang menyaksikan /PPAT ;-----
- Bahwa suatu Perjanjian Ikatan Jual Beli maksudnya akan ada jual beli artinya suatu saat para pihak akan melakukan jual beli jadi belum ada jual beli ;-----
- Bahwa Perjanjian Ikatan Jual Belitidak harus dibuat dengan Akta Notaris ;-----
- Bahwa pasal 146 UU No.1 Tahun 2001 hanya bisa diterapkan dalam Jual beli Tanah ;-----
- Bahwa dalam menafsirkan suatu pasal bisa dihubungkan dengan pasal lain;
- Bahwa dalam UU No.1 Tahun 2001 ada batasan 25 % drai seluruh lingkup perumahan tersebut sudah dibangun / telah terwujudmaka developer dapat menjual tanah kavling matang;-----
- Bahwa dalam suatu norma adalah pasal apabila dalam pasal tidak jelas maka mengacu pada penjelasan pasal ;-----

2. **Saksi Agus WidVantoro,SH,MH** :-----

- Bahwa keahlian saksi di bidang Perseroan Terbatas ;-----
- Bahwa seharusnya hubungan kontrak tual yang bertentangan dengan UU, maka direksi yang lama digugat dengan direksi yang baru;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan hukum itu yang dilakukan oleh direksi lama itu ada unsur yang ada pada Pasal 155 UU PT, maka ada 2 aspek pertanggungjawaban. Apakah ada aspek pribadi terhadap PT itu, sehingga Direktur yang lama itu bisa dipermasalahkan. Kalau kemudian terjadi dalam gugatannya, amka kalau menghendaki Direktur yang lama itu bertanggung jawab terhadap PT tersebut maka direksinya dapat dimasukkan sebagai **TERGUGAT**;-----
- Bahwa Direksi lama harus diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan, ketika dalam gugatan itu ada tanggung jawab pribadi direksi itu, karena dalam kepengurusan ada kelalaian. Atau ada sanksi pidana yang mengena pada Direktur yang lama pada saat itu;-----
- Bahwa suatu perusahaan atau badan hukum merupakan suatu lega entitas sendiri atau subjek hukum tersendiri, perbuatan hukum tersendiri, perbuatan hukum perseroan tersebut diwakili oleh Direkturnya sebagaimana diatur dalam UU Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;-----
- Bahwa Pasal 1348 mengatur bahwa *“semua janji yang dibuat dalam suatu perjanjian, harus diartikan dalam hubungan satu sama lain, tiap janji harus ditafsirkan dalam rangka perjanjian seluruhnya”*;-----

Menimbang, bahwa Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal: **29 September 2015** sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya **PENGGUGAT** Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 18 Nopember 2015 ;-----

Hal 39 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan ;-----

TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

a. Gugatan **PENGGUGAT** Error In Persona:-----

- Bahwa dalam gugatan **PENGGUGAT** bertindak untuk dan atas nama PT. Darmo Green Land dengan pekerjaan sebagai Direktur, namun tidak disebutkan **PENGGUGAT** adalah Pribadi yang bekerja sebagai Direktur dari Perseroan Terbatas yang bernama apa dan tidak dijelaskan legal standingnya dan apakah sebagai pribadi yang bekerja sebagai direktur suatu Perseroan Terbatas yang tidak bernama atau sebagai pribadi yang ditunjuk dari PT. Darmo Green Land namun dasar penunjukannya tidak jelas dan terang ;-----
- Bahwa hal tersebut di atas menimbulkan ketidak jelasan 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;-----

b. Gugatan **PENGGUGAT** Error In Persona:-----

- Bahwa gugatan **PENGGUGAT** mengandung Error In Persona atau Plurium Litis Consortium karena kurang pihak yang dijadikan **TERGUGAT**, seharusnya Notaris yang membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT atau setidaknya sebagai Turut **TERGUGAT** untuk melengkapi rumusan subyek hukum yang seharusnya menjadi **TERGUGAT** ;--

c. Gugatan **PENGGUGAT** Kabur (obscur libel) ;-----

- Bahwa **PENGGUGAT** dalam positanya tidak menjelaskan dasar hukum yang jelas, sebagaimana disebut dalam dalil gugatannya **PENGGUGAT** adalah Perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan yang telah terjadi perubahan Kepengurusan tetapi tidak menjelaskan apakah perubahan Kepengurusan tersebut sah dan telah diberitahukan kepada Menteri untuk dicatat dalam daftar perseroan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal keputusan RUPS tersebut ;-----
- 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 **PENGGUGAT** yang tidak memenuhi asas jelas dan tegas adalah tidak jelas dan kabur ;-----

d. Eksepsi gugatan Prematur ;-----

- Bahwa hubungan hukum antara **TERGUGAT** dengan **PENGGUGAT** adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Wahyudi, SH, Notaris di Surabaya sebagaimana Akte Perjanjian Jual Beli No.33 tertanggal 18 Februari 2012, sehingga proses jual beli sejatinya belum terjadi secara sempurna ;-----
Bahwa proses hukum yang terjadi antara **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 ;-----

Hal 41 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

e. Batas Obyek tanah tidak jelas;

Bahwa gugatan **PENGGUGAT** yang menyatakan sebagai pemilik yang sah 2 (du⁹) bidang tanah kavling tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas kedua bidang tanah tersebut, sebagaimana Yurisprudensi MANo. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang mewajibkan menyebut dengan jelas batas-batas bidang tanah;

f. Petitum Negatif;

Bahwa **PENGGUGAT** dalam petitum gugatannya point 3 memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum diri **PENGGUGAT** sendiri;
Bahwa petitum yang demikian adalah petitum yang bersifat negatif dan berclasarkan putusan Mahkamah Agung hal yang demikian dianggap merupakan gugatan yang tidak jelas atau kabur yang berakibat gugatan tidak dapat diterima;

g. **PENGGUGAT** tidak berhak mengajukan gugatan;

Bahwa **TERGUGAT** telah memenuhi isi Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan **PENGGUGAT** yakni telah membayar dengan tertib sampai lunas dan ketika **TERGUGAT** mau mendirikan bangunan di atas tanah tersebut dan telah mengajukan permohonan kepada **PENGGUGAT** tetapi **PENGGUGAT** tidak pernah memberikan jawaban atas permohonan **TERGUGAT** tersebut dan **PENGGUGAT** tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut bahkan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian tersebut hal yang demikian menunjukkan kalau **PENGGUGAT** beritikad tidak baik sehingga **PENGGUGAT** bukanlah sebagai pihak yang berhak mengajukan gugatan karena **TERGUGAT**lah yang merasa dirugikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan membaca gugatan **PENGGUGAT** dengan seksama atas Eksepsi dari **TERGUGAT** tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

a. Gugatan **PENGGUGAT Error In Persona**;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.1 sampai P-4.4 bahwa Perseroan (PT. Darmo Green Land) yang didirikan pada tanggal 05 Oktober 2001 dengan maksud dan tujuannya adalah perdagangan umum, jasa kontraktor, industri dan developer (pengembangan);-----

Menimbang, bahwa untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut di atas perseroan dapat melaksanakan kegiatan usaha sebagai berikut: menjalankan usaha dibidang pengembang, termasuk didalamnya pembangunan gedung-gedung, -----apartemen, kondominium, perumahan (real estate), rumah toko (ruko), pusat-pusat perbelanjaan (plaza), pergudangan (ware house), bangunan industry (industrial estate), serta menyewakan bangunan-bangunan tersebut;-----

Menimbang, bahwa susunan anggota Direksi dan Komisaris PT.Darmo Green Land yaitu:-----

- Presiden Direktur Sukanto Tjakra
- Direktur Oei Robby Wijaya
- Presiden Komisaris Suwadji Widjaya
- Komisaris Ong Helen Wijaya
- Komisaris Ratna Setiawati -1

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.5 yang berupa Berita acara Rapat Umum Pemegang Sahara (RUPS) PT. Darmo Green Land tanggal 24 Mei 2012

Hal 43 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa telah terjadi perubahan anggota Direksi dan komisaris yakni pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan atau Dewan komisaris dengan susunan yang baru yaitu;

- Direktur : Ong Helen Wijaya
- Komisaris : Ratna Setiawati

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.6 atas perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menhumkam RI;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka sejak tanggal 24 Mei 2012 tersebut **PENGGUGAT** dalam PT. Darmo Green Land berkedudukan sebagai Direktur;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan membaca gugatan **PENGGUGAT** bahwa dalam perkara *Aquo* **PENGGUGAT** bertindak untuk dan atas nama PT. Darmo Green Land;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yuresprudensi Putusan MA RI No.2332 K/Pdt/1985 tanggal 29 Mei 1986: suatu Direktur suatu badan hukum (PT) dapat bertindak langsung mengajukan gugatan dan tidak perlu lebih dahulu mendapatkan surat kuasa khusus dari Presiden Direktur dan para pemegang saham, karena PT sebagai badan hukum dapat langsung mengajukan gugatan diwakili oleh Presiden Direktur (Presdir);

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim dalam perkara *Aquo* tidak terjadi Error in persona oleh karenanya eksepsi **TERGUGAT** tidak beralasan sehingga menurut hukum haruslah ditolak;

b. Gugatan PENGGUGAT Error In Persona;

Menimbang, bahwa meskipun yang menjadi alasan **PENGGUGAT** dalam gugatannya adalah pembatalan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, No.33 yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Notaris Wahyudi,SH., tanggal 15 Pebruari 2012, maka dalam hal ini Notaris Wahyudi,SH., tidak harus menjadi pihak dalam perkara *Aquo* karena menurut Hukum Acara Perdata **PENGGUGAT** berhak menentukan siapa yang akan dijadikan/ menjadi **TERGUGAT** yang dianggap telah merugikan haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No.305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 Seorang **PENGGUGAT** diberi hak untuk menggugat siapa saja yang menurutnya harus digugat Hal mana tidak dapat dicampuri oleh Hakim;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi **TERGUGAT** tidak beralasan dan harus ditolak;

c. **Gugatan PENGGUGAT Kabur (obscuur libel):**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.5 yang berupa Berita acara Rapat Umum Pemegang Sahara (RUPS) PT. Darmo Green Land tanggal 24 Mei 2012 bahwa telah terjadi perubahan anggota Direksi dan komisaris yakni pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan atau Dewan komisaris dengan susunan yang baru yaitu:

- Direktur : Ong Helen VVijaya
- Komisaris : Ratna Setiawati ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.6 atas perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menhumkam RI;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka sejak tanggal 24 Mei 2012 tersebut **PENGGUGAT** dalam PT. Darmo Green Land berkedudukan sebagai Direktur -1;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi **TERGUGAT** tidak beralasan dan harus ditolak;

Hal 45 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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)



d. **Eksepsi Gugatan Prematur;**

Menimbang, bahwa Eksepsi **TERGUGAT** bahwa gugatan **PENGGUGAT** adalah Prematur, menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah mengenai masalah pokok perkara yang tentunya masih memerlukan pembuktian dalam persidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi **TERGUGAT** tidak beralasan dan harus ditolak;

e. **Batas Obyek tanah tidak jelas;**

Menimbang, bahwa tidak semua gugatan yang tidak menyebut batas-batas secara rinci, langsung dinyatakan kabur. Misalnya obyek sengketa terdiri dari tanah yang memiliki sertifikat. Dalam kasus demikian penyebutan nosertifikat, secara inklusif meliputi penjelasan secara terang dan pasti letak, batas dan luas tanah. Tidak ada alasan untuk mengatakan gugatan obscur libel (M.Yahya Harahap,SH., Hukum Acara Perdata 2004-450);

Menimbang, bahwa karena obyek sengketa telah mempunyai Sertifikat Hak guna Bangunan dan di dalam gugatan **PENGGUGAT** telah disebutkan nomor Sertifikat Hak guna Bangunannya sehingga gugatan **PENGGUGAT** sudah memenuhi syarat sebagai suatu gugatan menurut hukum;

Menimbang, bahwa apakah luas, letak dan batas-batas tanah yang telah terdapat didalam Sertifikat Hak Guna Bangunannya tersebut ternyata keliru atau salah menurut Majelis Hakim akan dibuktikan nanti di muka persidangan ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi **TERGUGAT** tidak beralasan dan harus ditolak;

f. **Petitum Negatif;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam bagian Petitum gugatan **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** memohonkan kepada Majelis Hakim untuk menghukum diri **PENGGUGAT** sendiri, sebagaimana dimohonkan **PENGGUGAT** dalam Petitum nomor 3 yakni:

*"Memerintahkan **PENGGUGAT** untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang totalnya adalah sebesar Rp.3.778.500.000,- (tiga milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah)"*

g. PENGGUGAT tidak berhak mengajukan gugatan;

Bahwa tanpa ada bangunan yang berdiri diatas 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 melawan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika **dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan"*

Menimbang, bahwa Eksepsi **TERGUGAT** mendalilkan bahwa **PENGGUGAT** tidak berhak mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut tidak beralasan karena apakah **PENGGUGAT** beritikad tidak baik dalam melaksanakan Perjanjian Ikatan jual beli tanah tersebut telah masuk dan menyinggung pokok perkara dimana dalil gugatan **PENGGUGAT** bahwa Perjanjian Ikatan jual beli tanah tersebut terdapat hal-hal yang bertentangan dengan Undang Undang, oleh karenanya Eksepsi **TERGUGAT** harus ditolak;

Hal 47 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas maka Eksepsi **TERGUGAT** haruslah dikesampingkan atau ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi **TERGUGAT** ditolak untuk seluruhnya karena tidak beralasan hukum maka melanjutkan pemeriksaan substansi pokok perkara ini sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi sebagaimana diuraikan dimika;

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** dalam dalil gugatannya pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa **PENGGUGAT** adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan dan memiliki 2 (dua) bidang tanah yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 715 dan No.716 yang dikenal dengan Tanah Kavling A-3 dan A-5 masing-masing seluas 375 M2;

Bahwa **PENGGUGAT** diwakili oleh Sukanto Tjakra selaku Direktur telah mengadakan dan menandatangani Perjanjian Ikatan jual beli tanah tersebut dengan **TERGUGAT** dihadapan Notaris Wahyudi,SH tanggal 15 Pebruari 2012;

Bahwa Sukanto Tjakra telah menerima pembayaran dan memberikan Surat Tanda Terima tertanggal 23 Januari 2013 dimana waktu itu Sukanto Tjakra tidak menjabat sebagai Direktur lagi dan telah menyerahkan 2 (dua) SHGB No.715 dan SHGB No.716;

Bahwa setelah adanya penggantian/perubahan kepengurusan di perseroan tersebut **PENGGUGAT** merasa perjanjian ikatan jual beli tanah tersebut bertentangan dengan pasal 146 ayat (1) Undang Undang RI No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya **PENGGUGAT** menuntut agar Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut untuk dinyatakan batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa atas gugatan **PENGGUGAT** tersebut pihak **TERGUGAT** didalam jawabannya selain disatu pihak menyangkal dan membantah gugatan **PENGGUGAT** untuk sebagian namun di sisi yang lain pihak Tegurat telah mengakui dan membenarkan untuk sebagian lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa **PENGGUGAT** adalah Perseroan Terbatas yang bergerak diantaranya dibidang pengembang, termasuk di dalamnya pembangunan gedung-gedung, apartemen, kondominium, perumahan (realestat), rumah toko (ruko), pusat-pusat perbelanjaan (plaza), pergudangan (ware house), bangunan industri (industrial estat), serta menyewakan bangunan-bangunan tersebut;
- Bahwa **PENGGUGAT** diwakili oleh Sukamto Tjakra dengan **TERGUGAT** telah mengadakan Perjanjian Ikatan Jual beli tanah dengan SHGB No.715 yang dikenal dengan kavling A-3 dan SHGB No.716 yang dikenal dengan kavling A-5;
- Bahwa Perjanjian Ikatan Jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan notaris Wahyudi, SH., dengan Akta No.33 tanggal 15 Pebruari 2012;
- Bahwa **TERGUGAT** telah membayar lunas harga tanah tersebut sebesar Rp.3.300.000.000,00; dan **PENGGUGAT** telah menyerahkan SHGB No.715 yang dikenal dengan kavling A-3 dan SHGB No.716 yang dikenal dengan kavling A-5;
- Bahwa sampai sekarang **TERGUGAT** belum membangun rumah di atas tanah kavling 3 dan kavling 5 tersebut;

Hal 49 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **TERGUGAT** dengan tegas menolak gugatan **PENGGUGAT** dengan alasan bahwa **TERGUGAT** sudah membayar lunas harga pembelian tanah sebesar Rp.3.300.000.000,00-, oleh karenanya **TERGUGAT** haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan berhak mendirikan bangunan di atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa karena **TERGUGAT** telah menolak dan menyangkal gugatan **PENGGUGAT** di muka persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal Pasal 163 HIR/283 RBg **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-7 serta seorang saksi Ahli yang telah di dengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah yang bernama Prof.Dr.Y Sogar Simamora,SH,Mhum.;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil sangkalannya maka pihak **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T- 1 sampai dengan T-9 dan 2 (dua) orang saksi Ahli yang telah di dengar keterangannya di persidangan di bawah sumpah yang masing-masing bernama. Dr. Agus Sekarmadji,SH,MH dan Agus Widyantoro,SH., MH.;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara **PENGGUGAT/TERGUGAT** Rekonvensi dengan pihak **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi di persidangan dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, baik bukti surat maupun saksi dan dalam hubungannya satu dengan yang lain sedemikian rupa, maka menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah: apakah Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah yang terletak di dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

area perumahan Darmo Green Garden, jalan Pattimura, Surabaya yaitu SHGB No.715 yang dikenal dengan kavling A-3 dan SHGB No.716 yang dikenal dengan kavling A-5 masing-masing seluas 375 M2 antara **PENGGUGAT** yang diwakili Soekamto Tjakra (mantan direktur) dengan **TERGUGAT** yang dilakukan penandatanganannya dihadapan Notaris Wahyudi,SH., Akta Nomor 33 tanggal 15 Pebruari 2012 (yaitu bukti P- 5 yang sama dengan bukti T- 1) sah menurut hukum atau sebaliknya?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu Perjanjian Ikatan Jual Beli antara **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi dengan **TERGUGAT**/**PENGGUGAT** Rekonvensi apakah telah memenuhi ketentuan tentang sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dibagian muka telah diutarakan bahwa **PENGGUGAT** pada pokoknya mendalilkan dalam gugatannya bahwa **PENGGUGAT** adalah merupakan suatu Perseroan Terbatas yang diantaranya bergerak di bidang pengembangan perumahan dan ketika Direktur dijabat oleh Soekamto Tjakra telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan **TERGUGAT**;

Menimbang, bahwa setelah ada pergantian pengurus dimana kedudukan Direktur digantikan oleh **PENGGUGAT** baru diketahui bahwa **PENGGUGAT** tidak boleh menjual tanah kavling tanpa bangunan dan hal tersebut bertentangan dengan pasal 146 ayat (1) UU No.1 Tahun 2001 juga pasal 192 UU No.1 Tahun 2001 oleh karenanya **PENGGUGAT** menuntut agar Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa seperti diketahui jual beli adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu

Hal 51 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga sejumlah uang (pasal 1457 KUHP Perdata);

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 1458 KUHP Perdata bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barangnya belum diserahkan maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur-unsur pokok atau essentialia perjanjian jual Beli adalah barang dan harga, hal ini sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian menurut BW;

Menimbang, bahwa berlainan halnya dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menganut prinsip suatu perjanjian adalah konsensual, Undang Undang Pokok Agraria (UU No.5 tahun 1960) yang menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya "Hak Hak atas tanah" 2004:3 merupakan kompromi konsepsi hukum adat dengan kebutuhan masyarakat modern, menganut sistem Perjanjian adalah riil yang mendasar pada prinsip hukum adat yang bersifat riil;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja yang dimaksud riil atau terang ialah bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakannya atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut.; Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesailah tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut atau mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa menurut hukum Vide Pasal 1320 KUHP Perdata menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat- syarat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Ahli Prof. Dr.Y.Sogar Simamora, SH., MH., yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:
 1. Kesepakatan;
 2. Kecakapan para pihak;
 3. Ada hal tertentu;
 4. Sebab yang halal;
- Bahwa akibat hukum apabila semua syarat tersebut telah terpenuhi maka perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sah dan karena mempunyai kekuatan hukum yang sah maka kepada mereka yang mengikatkan diri berlakulah ketentuan pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengandung 2 (dua) syarat yaitu:
 1. Syarat Subyektif (kesepakatan atau kecakapan para pihak) apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang sudah ditutup itu dapat dibatalkan;
 2. Syarat Obyektif (Ada hal tertentu atau Sebab yang halal) apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum;
- Bahwa dapat dibatalkan artinya para pihak tetap terikat dengan kontraktualnya sampai ada putusan pembatalan dari Hakim oleh karenanya diperlukan suatu

Hal 53 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan dari Hakim yang menyatakan perjanjian tersebut "batal" sedangkan batal demi hukum maka sejak awal/sejak perjanjian dibuat dianggap tidak ada;

- Bahwa berdasarkan pasal 146 ayat (1) UU No.1 Tahun 2001 adalah merupakan larangan tentang hal-hal apa yang tidak boleh dilakukan dalam hal jual beli perumahan;
- Bahwa bukti P-5 yang sama dengan bukti T-1 dihubungkan dengan pasal 146 ayat (1) UU No.1 Tahun 2001 maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat ke 4 (sebab yang halal) dari ketentuan pasal 1320 KUHPerdata;
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1337 KUHPerdata suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh UU, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;
- Bahwa apabila suatu perjanjian batal demi hukum, jika para pihak belum memenuhi prestasinya maka tidak perlu memenuhi prestasinya tersebut tetapi jika sudah memenuhi prestasinya maka keadaan dikembalikan pada keadaan semula;
- Bahwa perjanjian ikatan jual beli tersebut merupakan perjanjian dengan syarat tunda yaitu mengenai leveringnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P 4-1 sampai dengan bukti P 4-3 yang merupakan Akta Pendirian, Pengesahan Akta Pendirian serta Berita Acara PT. Darmo Green Land yang merupakan Perseroan Terbatas yang bergerak diantaranya dibidang pengembang, termasuk di dalamnya pembangunan gedung-gedung, apartemen, kondominium, perumahan(realestat), rumah toko (ruko), pusat-pusat perbelanjaan (plaza), pergudangan (ware house), bangunan industry (industrial estat), serta menyewakan bangunan-bangunan tersebut dengan susunan sebagai berikut:

- Presiden Direktur : Sukanto Tjakra ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Direktur : Oei Robby Wijaya;
- Presiden Komisaris : Suwadi Widjaya ;
- Komisaris : Ong Helen Wijaya ;
- Komisaris : Ratna Setiawati ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.5 yang berupa Berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT. Darmo Green Land tanggal 24 Mei 2012 bahwa telah terjadi perubahan anggota Direksi dan komisaris yakni pemberhentian dan pengangkatan anggota Direksi dan atau Dewan komisaris dengan susunan yang baru yaitu:

- Direktur : Ong Helen Wijaya
- Komisaris : Ratna Setiawati

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4.6 atas perubahan tersebut telah diberitahukan kepada Menhumkam RI;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian sejak tanggal 24 Mei 2012 Direktur PT. Darmo Green Land terjadi pergantian dari Sukanto Tjakra kepada Ong Helen Wijaya;-

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 bahwa Ong Helen Wijaya sebagai Direktur yang menggantikan Sukanto Tjakra pada tanggal 09 Agustus 2012 telah melaporkan Sukanto Tjakra (Manta Direktur PT. Darmo Green Land) kepada POLDA Jatim tentang Penggelapan dalam jabatan karena Sukanto Tjakra tidak mau menyerahkan seluruh dokumen-dokumen perseroan kepada Ong Helen Wijaya/ Direksi baru;-----

Menimbang, bahwa setelah Direksi baru/Ong Helen Wijaya menerima seluruh dokumen-dokumen Perseroan dari Direksi yang lama maka ditemukan adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli antara PT. Darmo Green Land yang diwakili oleh

Hal 55 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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

Direktornya/Sukanto Tjakra dengan **TERGUGAT** tentang penjualan 2 (dua) kavling tanah yang dikenal dengan kavling A-3 dan A-5;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Ahli **TERGUGAT** Agus Widyantoro, SH., MH., bahwa apabila direksi melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Anggaran Dasar Perseroan maka Perseroan tetap melaksanakan perjanjian atau memberikan ganti rugi kemudian direksi lama diminta membayar ganti rugi tetapi apabila bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terlebih dahulu diselesaikan secara internal antara Perseroan dengan pihak kedua apabila ada perbuatan melawan hukum maka bisa menggugat melalui pengadilan dan perjanjian dihentikan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Ahli **TERGUGAT** Agus Widyantoro, SH., MH., menerangkan bahwa apabila ada pergantian Direksi maka Direksi yang baru melakukan Legal Audit, apabila ada temuan tentang Legal Risk maka Direksi yang baru memerlukan tindakan-tindakan untuk meminimalisir resiko;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2a sampai dengan P-2e yang sama dengan bukti T-4B **PENGGUGAT** telah berkirim surat kepada **TERGUGAT** tentang klarifikasi dan verifikasi data perusahaan tetapi tidak ada titik temu antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**;-----

Menimbang, bahwa bukti P 3-a dan P 3-b yang sama dengan bukti T-2 dan T-3 yakni berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 716 dan sebagai pemegang hak adalah PT.Darmo Green Land dan hal tersebut tidak dibantah oleh **TERGUGAT** sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti P 3-c dan bukti P 3-d adalah merupakan bukti setoran pajak yang bukan merupakan bukti pendukung hak sehingga dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi yaitu bukti P-5 yang sama dengan bukti T-1 yang berupa Perjanjian Ikatan Jual beli tanah kavling A-3 dan A-5 di jalan Darmo Green Garden dengan harga Rp.3.300.000.000,00-, dengan pembayaran diangsur dan berdasarkan bukti T5-A s/d T5-Z harga tersebut telah lunas dibayar oleh **TERGUGAT**;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-6 kemudian **PENGGUGAT**/Direktur yang lama Soekamto Tjakra menyerahkan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.715 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.716;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian kedua belah pihak telah melaksanakan ketentuan dalam pasal 2 dan pasal 3 ayat (1) s/d ayat (4) Perjanjian Ikatan Jual beli, Akta No.33 tersebut sehingga dengan telah dibayarnya lunas harga tanah tersebut pada tanggal 14 Januari 2013 dan telah diserahkannya dan telah diterimanya sertifikat oleh **TERGUGAT**, maka jelaslah dalam perkara ini dan tidak dapat disangsikan lagi sejak itulah telah terjadi jual beli tanah kavling tersebut walaupun penandatanganan akta jual beli tersebut belum dilaksanakan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 146 ayat (1) UU No.1 Tahun 2001 bahwa Badan Hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kavling Tanah matang tanpa rumah;-----

Menimbang, bahwa apabila ketentuan pasal 146 ayat (1) UU No.1 Tahun 2001 telah dilakukan maka berdasarkan pasal 162 ayat (1) huruf c maka Badan

Hal 57 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum dapat dipidana dengan denda paling banyak Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka sudahlah tepat apa yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** sebagai Direksi yang baru menemukan tindakan direksi yang lama Soekanto Tjakra yang telah melakukan perjanjian ikatan jual beli tanah kavling yang ternyata bertentangan dengan ketentuan pasal 146 ayat (1) UU No.1 tahun 2001 dan untuk meminimalisir resiko kepada perusahaan yakni bisa dipidana dengan hukuman denda paling banyak Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) yakni dengan tidak memenuhi keinginan **TERGUGAT** walaupun **TERGUGAT** berulang kali mengirim surat maupun somasi kepada **PENGGUGAT** sebagaimana bukti P -2f dan bukti T;-----

Menimbang, bahwa oleh karenanya ketentuan pasal 146 ayat (1) UU No.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;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka perjanjian jual beli tanah tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;-

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena kedua belah pihak telah memenuhi prestasinya maka keadaan haruslah dikembalikan kepada keadaan semula;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka petitum gugatan **PENGGUGAT** angka 2 dapat dikabulkan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai bunga sebesar 1% yang seharusnya diberikan **PENGGUGAT** kepada **TERGUGAT** menurut Majelis Hakim adalah cukup adil;

Menimbang, bahwa dengan demikian **PENGGUGAT** dihukum untuk mengembalikan uang pembayaran disertai dengan bunga yang Totalnya:-----

- Pengembalian uang pembelian Rp. 3.300.000.000,-
- Bunga 1% x 25 Bulan (Januari 2013 s/d Juni 2015) Rp. 825.000.000,-

Rp. 4.125.000.000,-

Menimbang, bahwa petitum gugatan **PENGGUGAT** angka 3 yang bersandar pada petitum angka 2 yang dikabulkan maka petitum gugatan angka 3 harus dikabulkan pula dengan ketentuan berdasarkan bunga 1 % per bulan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat (2) Akta No.33 tetanggal 15 Pebruari 2012 bahwa 1 (satu) bulan sebelum pembangunan dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak kedua wajib memberikan uang jaminan pembangunan kepada Pihak Kesatu sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);-----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan **TERGUGAT** konpensi/**PENGGUGAT** Rekonpensi tidak satupun bukti yang mendukung bahwa ia telah memenuhi ketentuan tersebut yakni memberikan uang jaminan pembangunan kepada Pihak Kesatu sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);-----

Menimbang, bahwa tuntutan **PENGGUGAT** angka 4 yakni agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) harus di tolak oleh karena permohonan

Hal 59 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak memenuhi syarat yang diharuskan dalam pasal 180 HIR serta SEMA No.3 Tahun 2003;-----

Menimbang bahwa oleh karenanya petitum gugatan **PENGGUGAT** angka 4 haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang telah dipertimbangkan di atas maka jelaslah bahwa **PENGGUGAT** telah mampu untuk membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian dan pihak **TERGUGAT** berdasarkan bukti-bukti yang diajukannya di persidangan ternyata tidak mampu untuk membuktikan hal yang sebaliknya sedangkan apa yang telah terbukti tersebut tidak nyata bertentangan dengan hukum oleh karenanya gugatan **PENGGUGAT** tersebut dapatlah dikabulkan untuk sebagian;-----

Menimbang, bahwa karena gugatan **PENGGUGAT** dikabulkan sebagian karena cukup beralasan hukum dengan demikian **TERGUGAT** berada di pihak yang kalah kepada **TERGUGAT** haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

DALAM REKONVENSIS;-----

Menimbang, bahwa **TERGUGAT** dalam konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi kepada **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi yang maksud dan tujuannya sebagaimana tersebut di atas;-----

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi tersebut **PENGGUGAT** Rekonvensi/**TERGUGAT** konvensi mendalilkan bahwa **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** rekonvensi telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** rekonvensi sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tanggal 15 Pebruari 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi,SH., dan telah membayar lunas harga tanah tersebut sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.3.300.000,- kemudian ditindak lanjuti dengan penyerahan 2 (dua) SHGB yaitu SHGB No.715 dan 716 oleh karenanya **PENGGUGAT** menuntut agar Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tanggal 15 Pebruari 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Wahyudi, SH., dinyatakan sah dan mengikat para pihak dan **PENGGUGAT** berhak untuk mendirikan bangunan diatas tanah SHGB No.715 dan 716 tersebut;-----

Menimbang, bahwa mengenai gugatan Rekonpensi tersebut di atas Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan Konpensi telah diuraikan bahwa Perjanjian Ikatan Jual Beli, Akta No.33 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi, SH., telah terbukti tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni sesuatu yang halal karena bertentangan dengan Undang-Undang No.1 Tahun 2001 oleh karenanya batal demi hukum;-----

Menimbang, bahwa dengan uraian pertimbangan dalam Konpensi tersebut maka gugatan **PENGGUGAT** Rekonpensi/**TERGUGAT** Konpensi terhadap **PENGGUGAT** Konpensi / **TERGUGAT** Rekonpensi tidak beralasan dan harus ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan **PENGGUGAT** Rekonpensi/**TERGUGAT** Konpensi ditolak harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan **PENGGUGAT** Konvensi/**TERGUGAT** Rekonvensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Rekonvensi dinyatakan ditolak maka **TERGUGAT** Konvensi/**PENGGUGAT** Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Hal 61 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. 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

Memperhatikan pasal 1320 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI;

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi **TERGUGAT**;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan **PENGGUGAT** sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.33 tertanggal 15 Pebruari 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Wahyudi,SH, di Surabaya batal demi hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Memerintahkan **PENGGUGAT** untuk mengembalikan uang pembayaran disertai bunga yang totalnya Rp.4.125.000.000,- (empat milyar 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 Rp.1.276.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah perkara ini diputus dalam rapat Majelis Hakim pada hari **JUM'AT** tanggal **27 Nopember 2015** oleh kami **SRI HERAWATI, SH., MH.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **SUKADI, SH., MH.**, dan **MANUNGKU PRASETYO, SH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **08 Desember 2015** oleh Majelis

Hakim yang bersangkutan dengan dibantu oleh **ROMAULI RITONGA, SH., MH.,**

Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan dihadiri oleh

PENGGUGAT dan **TERGUGAT**;

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

SUKADI, SH., MH.

SRI HERAWATI, SH., MH.

MANUNGKU PRASETYO, SH.

Panitera Pengganti;

ROMAULI RITONGA, SH., MH.

Perincian biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses (ATK)	Rp. 50.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 125.000,-
4. Biaya PNBPN Panggilan	Rp. 10.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.050.000,-
6. Materai	Rp. 6.000,-
7.	
Redaksi	Rp. 5.000,-

Jumlah

Rp. 1.276.000,-

(satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah)

Hal 63 Putusan No.535/Pdt.G/2015/PN.Sby.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

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)