



PUTUSAN
Nomor 89/PDT/2019/PT PDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tuan AMARSYAH FIRA BUANA, lahir di Jakarta pada tanggal 20 Januari 1969, warga Negara Indonesia pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal Perumahan Green Malaka Residence Blok D1 Nomor 27 RT.007 RW.007 Kelurahan Munjul Kecamatan Cipayung Kota Jakarta Timur;

Memberi kuasa kepada:

H. Herry Suherman, S.H dan Wiwin Taswin, S.H, Advokat pada kantor HT & Partners Lawfirm, berkedudukan di Jakarta, beralamat kantor di Jalan Kemang Raya Nomor 87 B, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 002/Pdt.T/HT &P/II/2018 tanggal 15 Februari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muaro tanggal 15 Maret 2018 Nomor 6/SK.Pdt/2018/ PN Mrj, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II/Pembanding

L a w a n

Ny. SUNARMI, pekerjaan pensiunan, bertempat tinggal di Jorong Bunga Tanjung, Desa Gunung Medan, Kecamatan Sitiung, Kabupaten Dharmasraya Sumatera Barat.

Memberikan kuasa kepada:

AZIMAR NURSU'UD, SH, Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat & Pengacara "Azimar Nursu'ud, SH & Rekan" yang beralamat di Jalan Arteri Kelapa Gading Rukan The Fifty No. 01 Kelapa Gading Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 3 Januari 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muaro tanggal 25 Januari 2018 Nomor 1/SK.Pdt/2018/ PN Mrj disebut sebagai Penggugat/Terbanding;

Halaman 1 dari 18 Putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



dan

1. **Tuan HERINSA**, lahir di Jakarta pada tanggal 24 Januari tahun 1973, warga Negara Indonesia, pekerjaan wiraswasta beralamat di Jalan Malaka RT.007/RW. 007 Kelurahan Munjul Kecamatan Cipayung Kota Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II/Turut Terbanding II;
2. **Tuan OCHTADIN**, lahir di Jakarta pada tanggal 09 Oktober tahun 1976, warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Tegalan No.3 B RT.009 RW.003 Kelurahan Palmeriam Kecamatan Matraman Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat III/ Turut Terbanding III;
3. **NOTARIS SRIWIJASTUTI, SH, MKN**, alamat Jalan Lintas Samudera KM 3 Sungai Kambud Pulau Punjung Dharmasraya yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Padang Nomor 89/PDT/2019/PT PDG, tanggal 10 Juni 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara berserta surat-surat yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat sebagaimana dalam register perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muaro dengan Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj, dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik sebidang tanah yang di kenal dengan sertifikat Hak Milik Nomor 4726 yang terletak di Provinsi Sumatera Barat Kabupaten Dharmasraya Kecamatan Pulau Punjung, Nagari Sitiung Seluas 20.160 m2 (dua puluh ribu seratus enam puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 30 Oktober 2013 nomor 210/2013 yang tercatat atas nama Sunarmi (Penggugat);

Halaman 2 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat (Tergugat I, II dan III) pada tanggal 7 April 2014 telah membuat perjanjian kerjasama pembangunan Perumahan Green Dharmasraya Residence diatas tanah milik Penggugat tersebut;
3. Bahwa terhadap perjanjian tersebut di legalisasi di Kantor Turut Tergugat dibawah nomor 13/Leg/SWAT/IV/2014;
4. Bahwa terhadap perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan para Tergugat disepakati harga tanah Penggugat di nilai Rp. 100.000,- (Seratus ribu rupiah) per meter persegi dengan total nilai sebesar Rp. 2.016.000.000 (dua milyar enam belas juta rupiah);
5. Bahwa terhadap nilai tanah Penggugat sebesar Rp. 2.016.000.000,- (dua milyar enam belas juta rupiah) telah disepakati dalam perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat jangka waktu pembayaran selama 3 tahun dihitung semenjak ditandatangani perjanjian dan tidak dapat dilakukan perpanjangan;
6. Bahwa terhadap tanah milik Penggugat yang dijadikan objek perjanjian tersebut, Penggugat baru menerima pembayaran sebesar Rp. 251.500.000,- (dua ratus lima puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dari nilai Rp. 2.016.000.000,- (dua milyar enam belas juta rupiah) dan para Tergugat baru membangun 1 unit rumah contoh;
7. Bahwa dengan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat yang di legalisasi dihadapan Turut Tergugat maka sertifikat tanah milik Penggugat dititipkan pada Turut Tergugat;
8. Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak dilaksanakan dan atau tidak di tepati oleh para Tergugat, baik pembayaran harga tanah maupun pembangunan perumahan yang akan dibangun sampai saat sekarang ini;
9. Bahwa dengan tidak terlaksananya dan atau tidak dilaksanakannya kewajiban para Tergugat tersebut, maka para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian yaitu dengan tidak dilaksanakannya pembayaran sesuai kesepakatan dan begitu juga halnya dengan pembangunan perumahan sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat;
10. Bahwa Penggugat telah mencoba menghubungi para Tergugat namun para Tergugat selalu tidak mau menemui Penggugat dan karena Penggugat sudah tua dan Penggugat tinggal di Sumatera Barat

Halaman 3 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG

Disclaimer

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



sedangkan para Tergugat tinggal di Jakarta maka Penggugat menyuruh anak Penggugat untuk menemui para Tergugat di Jakarta namun Tergugat tidak mau menemui anak Penggugat;

11. Bahwa tidak adanya itikad baik Para Tergugat untuk menyelesaikan dengan Penggugat, terhadap Perjanjian Kerjasama yang telah dibuat oleh Para Tergugat tersebut, Penggugat memutuskan untuk melakukan pemutusan dan membatalkan perjanjian kerjasama kepada para Tergugat yang telah dibuat pada tanggal 7 April 2014;
12. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban para Tergugat maka para Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat maka dengan Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri di Muaro Sijunjung menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) yang telah merugikan Penggugat;
13. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding kasasi maupun verzet;
14. Bahwa untuk menjamin pelaksana putusan maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Muaro Sijunjung untuk menetapkan uang paksa sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Muaro Sijunjung agar berkenan untuk memutuskan :

DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Putusan batal perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan para Tergugat yang dibuat pada tanggal 7 April 2014 yang dilegalisir oleh Turut Tergugat dibawah nomor 13/Leg/SWAT/IV/2017;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan sertifikat Penggugat kepada Penggugat yang dititip pada Turut Tergugat;



6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun banding kasasi maupun verzet

7. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap.

8. Membebankan biaya perkara ini kepada para Tergugat

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muaro Sijunjung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberi jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

A. Kuasa Tergugat I /Pembanding telah memberi jawaban sebagai berikut:

1. DALAM KONVENSİ:

a. DALAM EKSEPSİ:

- Gugatan Prematur

Bahwa dalam ketentuan Pasal 13 Surat Perjanjian diterangkan bahwa pembayaran harga tanah akan dilakukan setiap terjadi penjualan unit rumah yang sampai saat ini BELUM ADA SATU PUN UNIT RUMAH YANG LAKU TERJUAL, sehingga belum muncul kewajiban para Tergugat untuk melakukan pembayaran harga tanah kepada Penggugat. Dengan demikian gugatan wanprestasi terhadap para Tergugat adalah gugatan yang prematur;

b. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan dinyatakan kebenarannya;
- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat No. 4 dan 5 sebagian ada benarnya namun tidak lengkap. yang lengkap adalah, bahwa selain jangka waktu pembayaran selama 3 tahun sebagaimana disebutkan pada Pasal 3 ayat 2 huruf a Perjanjian Kerjasama Operasi Pembangunan Perumahan Green Dharmasraya Residence, juga diatur tentang tata cara pembayaran tanah yang mengacu pada pasal 13 ayat 1 huruf c Perjanjian Kerjasama Operasi Pembangunan Perumahan Green Dharmasraya Residence. Dalam pasal tersebut diterangkan bahwa Pembayaran harga tanah akan dilakukan dengan sistem hasil



dari penjualan setiap unit rumah yang terjual yang akan dibayarkan kepada pihak pertama 20% (dua puluh persen) dari harga unit rumah yang terjual, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak pembayaran diterima dalam rekening pihak pertama;

- Berdasarkan ketentuan pasal 13 ayat 1 huruf c tersebut, maka Tergugat I maupun para Tergugat lainnya belum berkewajiban untuk melakukan pembayaran harga tanah kepada Penggugat, karena belum adanya penjualan unit rumah. Sehingga Tergugat I tidak dapat dikatakan telah melakukan Wanprestasi;
- Bahwa tidak benar dalil posita gugatan Penggugat No. 6 yang mengaku baru menerima pembayaran sebesar Rp. 251.500.000,- (dua ratus lima puluh satu juta rupiah) dan baru terbangun 1 Unit Rumah Contoh. Yang benar, Penggugat telah menerima dana dari Tergugat I selaku investor secara bertahap sehingga total dana yang telah diterima Penggugat sebesar Rp. 326.200.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah), berdasarkan ketentuan pasal 13 ayat 1 huruf c Perjanjian Kerjasama Operasi Pembangunan Perumahan Green Dharmasraya Residence Tergugat I belum berkewajiban untuk melakukan pembayaran tanah kepada Penggugat. Sehingga total dana yang diterima oleh Penggugat adalah merupakan hutang Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat nomor 8 dan 9, yang mendalilkan bahwa perjanjian kerjasama tidak dilaksanakan oleh para Tergugat dan atau tidak ditepati oleh para Tergugat, baik pembayaran tanah maupun pembangunan perumahan, sehingga para Tergugat dianggap melakukan wanprestasi, dalil tersebut tidak benar, karena mengenai mekanisme pembayaran tanah telah diatur melalui ketentuan pasal 13 ayat 1 huruf c Perjanjian Kerjasama Operasi Pembangunan Perumahan Green Dharmasraya Residence;
- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat nomor 10, yang mendalilkan bahwa Penggugat telah mencoba menemui para Tergugat dan telah menyuruh anak Penggugat untuk menemui para Tergugat namun para Tergugat tidak mau menemui, Tergugat I dan atau para Tergugat lain sama sekali tidak pernah dihubungi maupun diupayakan untuk

Halaman 6 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



melakukan pertemuan dengan Penggugat maupun anak Penggugat. Kalau pun anak Penggugat mengaku kepada Penggugat telah berusaha menemui namun Tergugat I dan atau para Tergugat lain tidak bersedia menemui, berarti anak Penggugat telah berbohong kepada Penggugat;

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat nomor 11 yang mendalilkan bahwa para Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan persoalan sehingga Penggugat akhirnya mengajukan pembatalan perjanjian dengan para Tergugat, karena Tergugat I telah melaksanakan proses pembangunan perumahan sesuai Rencana Kerja, Rencana Anggaran, dan sesuai perjanjian kerjasama.

Adapun pembayaran harga tanah, akan dilakukan oleh Tergugat I setelah unit rumah ada yang laku terjual, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 13 ayat 1 huruf c perjanjian;

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita gugatan Penggugat nomor 12, yang menyatakan para Tergugat telah melakukan wanprestasi, bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1) huruf c perjanjian, pembayaran harga tanah akan dilakukan jika ada unit rumah yang laku terjual. Sebaliknya, jika belum ada unit rumah yang laku terjual maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk melakukan pembayaran harga tanah kepada Penggugat. Dengan demikian Tergugat I tidak dapat dinyatakan wanprestasi karena alasan belum melaksanakan seluruh pembayaran harga tanah.
- Lagi pula saat diajukannya gugatan, perjanjian belum berakhir, masih berlaku secara sah dan mengikat kepada para pihak, maka pernyataan wanprestasi adalah terlalu dini dan mengada-ada. Oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya.
- Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan wanprestasi maka tuntutan Penggugat mengenai *uit voerbaar bij vorraad* dan *dwangsom* sebagaimana disampaikan dalam posita gugatan No.13 dan 14 haruslah ditolak seluruhnya.

2. DALAM REKONVENSI

- Segala hal yang telah disampaikan dalam konvensi merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Rekonvensi, sehingga dalil-dalil

Halaman 7 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



jawaban konvensi baik dalam eksepsi maupun pokok perkara, secara mutatis mutandis dianggap disampaikan pula dalam Rekonvensi ini.

- Untuk mempermudah pemahaman maka selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat I akan disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I, sedangkan Penggugat akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.
- Bahwa sebelum mengadakan perjanjian kerjasama, awalnya Tergugat Rekonvensi hanya menawarkan tanah milik Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I agar dibeli oleh Penggugat Rekonvensi I. Saat itu Penggugat Rekonvensi I menolak dan menyatakan tidak berminat, karena tidak membutuhkan tanah dan tidak memiliki dana yang cukup untuk membeli tanah milik Tergugat Rekonvensi.
- Bahwa meskipun Penggugat Rekonvensi I menolak, namun Tergugat Rekonvensi terus membujuk agar bersedia membeli tanah dengan alasan Tergugat Rekonvensi sangat memerlukan dana untuk melunasi hutangnya di bank. Jika Penggugat Rekonvensi I tidak menolong maka Tergugat Rekonvensi mengaku tanahnya akan di eksekusi oleh Bank Pundi karena kredit macet. Apalagi saat itu Tergugat Rekonvensi mengaku sering mendapat tekanan dan ancaman dari anak-anaknya yang selalu meminta uang kepada Tergugat Rekonvensi.
- Bahwa dengan bujuk rayu Tergugat Rekonvensi tersebut maka Penggugat Rekonvensi I menjadi iba dan kasihan kepada Tergugat Rekonvensi. Akhirnya, Penggugat Rekonvensi I bersedia membantu Tergugat Rekonvensi, namun bukan dengan cara membeli tanah secara tunai. Penggugat Rekonvensi I menawarkan konsep kerjasama pembangunan perumahan di atas tanah milik Tergugat Rekonvensi (saat itu masih atas nama Almarhum suami Tergugat Rekonvensi), dimana pembayaran harga tanah akan dilakukan setiap terjadi penjualan unit rumah.
- Bahwa atas penawaran Penggugat Rekonvensi I tersebut Tergugat Rekonvensi setuju, dan Tergugat Rekonvensi berjanji akan membantu memasarkan unit rumah dengan memanfaatkan jaringan Tergugat Rekonvensi sebagai guru. Namun Tergugat Rekonvensi tetap mohon agar hutang Tergugat Rekonvensi di bank dapat

Halaman 8 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



ditalangi terlebih dahulu oleh Penggugat Rekonvensi I untuk menghindari eksekusi oleh bank. Atas permohonan Tergugat Rekonvensi tersebut maka Penggugat Rekonvensi I setuju dan bersedia memberikan talangan dana untuk melunasi hutang Tergugat Rekonvensi di bank.

- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2013 Penggugat Rekonvensi I memberikan talangan dana kepada Tergugat Rekonvensi untuk melunasi hutang bank sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga sertifikat SHM Nomor 4300/Sitiung bisa keluar dari bank dan tidak terjadi eksekusi oleh Bank.
- Bahwa setelah menerima talangan dana untuk pelunasan bank, selanjutnya Tergugat Rekonvensi memohon lagi kepada Penggugat Rekonvensi I agar memberikan pinjaman kepada Tergugat Rekonvensi untuk kepentingan hari raya Idul Fitri. Penggugat Rekonvensi I mengabdikan dan memberikan dana pinjaman kepada Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*). Selanjutnya Tergugat Rekonvensi berhutang lagi secara bertahap hingga mencapai Rp.10.700.000,- (*sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah*). Sehingga total pinjaman mencapai Rp. 235.700.000,- (*dua ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*).
- Bahwa atas total dana talangan dan hutang-hutang pribadi Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I seperti tersebut di atas lalu dibuatlah surat perjanjian (akta) pengakuan hutang pada tanggal 24 Juli 2013, dengan jumlah hutang tercatat sebesar Rp 235.700.000 (*dua ratus tiga puluh lima juta tujuh ratus ribu rupiah*);
- Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi melalui anak-anaknya berkali-kali mengajukan kasbon pinjam kepada Penggugat Rekonvensi I secara bertahap. Setelah dihitung oleh Tergugat I mencapai angka Rp. 90.500.000,- (*sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah*), sehingga jumlah tersebut harus pula diperhitungkan sebagai hutang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I.
- Bahwa dengan demikian, Total pinjaman Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I seluruhnya, baik yang tercatat dalam surat (akta) pengakuan hutang maupun tidak tercatat dalam

Halaman 9 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta pengakuan hutang sebesar Rp. 326.200.000,- (*tiga ratus dua puluh enam juta dua ratus ribu rupiah*).

- Bahwa selain mengeluarkan dana untuk talangan dan hutang/kasbon pinjam, Penggugat Rekonvensi I juga telah mengeluarkan berbagai biaya untuk proyek pembangunan rumah di atas tanah milik Penggugat, dengan total biaya mencapai Rp. 1.438.748.143 (*satu milyar empat ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh delapan ribu seratus empat puluh tiga rupiah*). Dana tersebut dikeluarkan Penggugat Rekonvensi I untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran antara lain sebagai berikut:
 - Membentuk management untuk Operasional pembangunan perumahan, yaitu merekrut dan mempekerjakan beberapa karyawan, dll.
 - Mengurus perizinan, dll;
 - Meratakan tanah;
 - Membangun pagar keliling;
 - Membangun 1 (satu) Unit Rumah Contoh;
 - Menyewa 1 unit ruko untuk kantor pemasaran;
 - Merekrut tenaga ahli pemasaran dari Jakarta;
- Bahwa seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat I sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan rekonvensi No. 2.12. harus pula diperhitungkan sebagai kerugian materiil dari Tergugat I yang harus ditanggung oleh Penggugat.
- Bahwa dengan demikian seluruh dana, baik yang merupakan hutang-hutang Tergugat Rekonvensi maupun biaya-biaya kerugian materiil yang harus dikembalikan dan dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi I adalah sebesar Rp. 1.764.948.143,- (*satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta sembilan ratus empat puluh delapan ribu seratus empat puluh tiga rupiah*).
- Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonvensi tidak illusoir maka Penggugat Rekonvensi I mohon agar pengadilan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta benda milik Tergugat Rekonvensi berupa sebidang tanah seluas 20.160 M2 (*dua puluh ribu seratus enam puluh eter persegi*) terletak di Nagari Sitiung, Kecamatan Sitiung, Kabupaten Dharmasraya, Propinsi Sumatera Barat, sebagaimana dimaksud dan tercatat dalam

Halaman 10 dari 18 putusan Nomor 89/PDT/2019/PT PDG



sertifikat atas tanah HM No 4726 atas nama SUNARMI (Penggugat).

- Bahwa agar Tergugat Rekonvensi tidak mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka patut kiranya kepada Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan, dihitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
- Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang mendukung kebenaran dalil gugatan Rekonvensi, maka patut kiranya agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, derden verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat Rekonvensi, (uit voerbaar bij voorraad).

3. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Membebankan seluruh biaya perkara kepada Penggugat / Tergugat Rekonvensi;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Muaro telah menjatuhkan putusan Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj, tanggal 17 Oktober 2018, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSİ :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wan prestasi;
4. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan sertifikat Penggugat yang dititip pada Turut Tergugat kepada Penggugat ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



B. DALAM REKONVENSIS :

- Menyatakan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Rekonvensi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard)

C. DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.509.000,- (dua juta lima ratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Muaro Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj tanggal 17 Oktober 2018 tersebut, Kuasa Tergugat I/Pembanding, pada tanggal 13 November 2018 telah mengajukan Upaya Hukum Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 4/Pdt/Band.2018/PN Mrj yang dibuat dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Muaro;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Penggugat/Terbanding, dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 27 November 2018 oleh Sunarto, S.H, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan kepada Tergugat II/Turut Terbanding II dan Tergugat III/Turut Terbanding III masing-masing dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 28 November 2018 oleh M. Taufik, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 27 November 2018 oleh Rahmat Candra E.F, S.H, Jurusita pada Pengadilan Negeri Pulau Punjung;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I/Pembanding dalam mengajukan permohonan bandingnya telah mengajukan Memori Banding tanggal 9 Januari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muaro pada tanggal 14 Januari 2019, salinan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Penggugat/Terbanding dengan relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding tanggal 14 Februari 2019 oleh Sunarto, S.H, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan kepada Tergugat II/Turut Terbanding II dan Tergugat III/Turut Terbanding III masing-masing dengan relaas Penyerahan Memori Banding tanggal 24 Januari 2019 oleh M. Taufik, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur serta kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan relaas Penyerahan Memori Banding tanggal 2 Januari 2019 oleh Rahmat Candra E.F, S.H, Jurusita pada Pengadilan Negeri Pulau Punjung;



Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut, Kuasa Penggugat/Terbanding tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Membaca, relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Perdata Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj yang dibuat oleh Sunarto, S.H, Jusuta Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muaro kepada Kuasa Penggugat/ Terbanding, dengan relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara pada tanggal 2 Januari 2019, kepada Tergugat II/Turut Terbanding II dan Tergugat III/Turut Terbanding III dengan relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (inzage) masing-masing pada tanggal 7 Januari 2019 oleh Leni Marlina. S.H Jusuta Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding dengan relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas tanggal 20 Desember 2018 oleh Rahmat Candra E.F, S.H, Jusuta pada Pengadilan Negeri Pulau Punjung serta kepada Kuasa Tergugat I/Pembanding dengan relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara pada tanggal 16 April 2019 oleh Yulhendra, Jusuta Pengganti pada Pengadilan Negeri Muaro;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I/Pembanding secara materil telah mengetahui isi Putusan Pengadilan Negeri Muaro Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj, tanggal 17 Oktober 2018 meskipun relaas pemberitahuan Isi Putusan baru diterima oleh Kuasa Tergugat I/ Pembanding pada tanggal 14 Desember 2018, sehingga permohonan banding dari Tergugat I/ Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Pembanding dalam memori bandingnya mengajukan keberatan-keberatan yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Dalam Konvensi
 - Bahwa pertimbangan dan putusan tersebut menurut Pembanding tidak tepat dan harus dikoreksi oleh Pengadilan Tinggi Padang, karena terdapat fakta hukum yang tidak dipertimbangkan oleh majelis hakim, yaitu mengenai fakta bahwa Pembanding telah melaksanakan operasional proyek pembangunan perumahan berupa:



- Perataan lahan dengan bulldozer; yang semula merupakan tanah ilalang dengan contour tanah yang tidak rata (bergelombang-gelombang) menjadi contour tanah/lahan yang rata sehingga siap dibangun perumahan;
 - Pemagaran dengan pagar kayu pada batas area proyek pembangunan perumahan;
 - Melakukan aktifitas administrasi kantor dan membayar segala biaya operasional; termasuk namun tidak terbatas, menyewa kantor pemasaran, merekrut karyawan dan tukang; membayar gaji konsultan Pemasaran; dll.
 - Melakukan pengurusan sertifikat milik Terbanding/ Penggugat agar bisa diambil dari bank, dengan cara melunasi pinjaman Penggugat/ Terbanding.
 - Membangun satu rumah contoh.
 - Melakukan pemasaran/ marketing dengan mendatangkan ahli pemasaran dari Jakarta dan mencetak brosur-brosur perumahan.
- Bahwa Majelis Hakim juga tidak mempertimbangkan, selama ini tidak pernah ada teguran-teguran maupun keberatan dari Penggugat kepada Tergugat I tentang pelaksanaan proyek, karena Penggugat mengetahui adanya pelaksanaan proyek, namun terjadi kesulitan dalam penjualan unit rumah. Hal ini disadari betul oleh Penggugat sebagai sebuah resiko bisnis;
2. Dalam Rekonvensi
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muaro tidak mempertimbangkan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi dari Tergugat I/ Penggugat Rekonvensi/Pembanding sehingga putusnya menjadi tidak adil dan merugikan Pembanding/Penggugat Rekonvensi;
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Muaro Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj, tanggal 17 Oktober 2019 dan telah membaca Memori Banding dari Tergugat I/Pembanding, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena alasan-alasan dan keberatan pembanding dalam Memori Bandingnya adalah merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah diajukan dalam persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama yang telah dipertimbangkan dengana tepat dan cermat oleh Majelis Hakim



Tingkat Pertama dalam putusannya, sehingga memori banding dari dari Tergugat I/ Pemanding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

- **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang menyatakan menolak eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

- **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding, namun Majelis Hakim Tingkat Banding perlu mengoreksi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap petitum Penggugat angka 4;

Menimbang, bahwa dalam petitum Penggugat angka 4 telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang formalitas sahnya perjanjian, namun oleh karena pada petitum angka 3 telah dinyatakan bahwa Tergugat I/Pemanding telah melakukan wanprestasi, maka perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan tersebut harus dibatalkan, oleh karena itu maka petitum angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang selebihnya oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, dimana Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

- **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang menyatakan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I



Konpensi/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*), oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Muaro Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj tanggal 17 Oktober 2018 haruslah diperbaiki sepanjang mengenai petitum Penggugat angka 4 sedangkan putusan selebihnya dapat dikuatkan yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I/Pembanding tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundangan lainnya yang terkait;

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat I/Pembanding;
2. Meperbaiki putusan Pengadilan Negeri Muaro Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Mrj tanggal 17 Oktober 2018 sepanjang mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terhadap petitum Penggugat angka 4, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Kuasa Hukum Tergugat I/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
- Membatalkan perjanjian kerjasama antara Penggugat/ Terbanding dengan Tergugat I/Pembanding yang dibuat pada



tanggal 7 April 2014 yang dilegalisir oleh Turut Tergugat/
Turut Terbanding dibawah nomor 13/Leg/ SWAT/IV/2017;

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk mengembalikan sertifikat Penggugat/Terbanding yang ditiptip pada Turut Tergugat kepada Penggugat/Terbanding;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- DALAM REKONVENSIS:
 - Menyatakan Gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
- DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS
 - Menghukum Tergugat I/Penggugat I Rekonvensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Padang, pada hari Selasa tanggal 2 Juli 2019, oleh kami, Edy Subroto, S.H., M.H. Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Padang sebagai Hakim Ketua Majelis, Hj. Lelywati, S.H., M.H dan H. Taswir, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari **Senin** tanggal **15 Juli 2019** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Yenny, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara atau Kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

dto

dto

Hj. Lelywati, S.H., M.H.

Edy Subroto, S.H., M.H.

dto

H. Taswir, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,



dto

Yenny, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai Putusan	Rp 6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp 10.000,00
3. Administrasi	<u>Rp134.000,00</u>
Jumlah ,,.....	Rp150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)