



PUTUSAN
Nomor 25/PDT/2021/PT BGL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bengkulu yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FITRAWAN HENDRIADI, S.Hut, Jalan Serawai RT.25 RW.07 Kelurahan Pekan Sabtu Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada NASARUDIN, S.H., M.H., RANGGI SETIYADI, SH. dan RIZAL, SH. para Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat NASARUDIN, S.H., M.H dan Partners, beralamat di Jalan Suka Maju Perumahan Permata Kandis No. 21 RT. 07 RW. 05 Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Kampung Melayu, Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 10 Juni 2021 dibawah Nomor 269/SK/VI/2021/PN Bgl., selanjutnya disebut sebagai Pembanding / semula Turut Tergugat;

Lawan:

1. H. MILIAN HARYADI, beralamat di Jalan Padat Karya No. 34 RT. 001 RW. 004 Kelurahan Sumur Dewa Kecamatan Selebar Kota Bengkulu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nelly Enggreni, S.H., Novi Anreani, S.H., dan Dedy Kusuma, S.H., Advokat di Kantor Hukum Husni Tamrin, S.H. dan Rekan, beralamat di Jalan Murai No.04 RT 7 Kelurahan Kebun Geran Kecamatan Ratu Samban Kota Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I /semula Penggugat;

Halaman 1 dari 24 halaman, No. 25/PDT/2021/PT BGL.

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)

Halaman 1



2. BAHARDIANTO, beralamat di PERUM OPI CA 02 Jakabaring RT. 063 RW.

013 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu Kota Palembang Sumatera Selatan, domisili terakhir di Jalan Sedap Malam No. 11 RT 14 Kelurahan Nusa Indah Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II / semula Tergugat I;

3. PT. SATRIA KRIDA MANDALA, beralamat di PERUM OPI CA 02 Jakabaring RT 063 RW 013 Kelurahan 15 Ulu Kecamatan Seberang Ulu Kota Palembang Sumatera Selatan, alamat Cabang Bengkulu di Jalan Sedap Malam No.11 RT.14 Kelurahan Nusa Indah Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu, selanjutnya disebut sebagai Terbanding III/semula Tergugat II;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor : 25/PDT/2021/PT BGL tanggal 16 Juli 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor : 25PDT/2021/PT BGL tanggal 16 Juli 2021 tentang penetapan hari sidang pertama perkara ini;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 4 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 4 November dalam Register Perkara Perdata Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Bgl , telah mengajukan gugatan tentang perbuatan wanprestasi dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Tentang Duduk Perkaranya:

1. Bahwa berawal pada bulan Desember 2015 telah terjadi kesepakatan kesepakatan jual beli 2 (dua) bidang tanah antara Saudara Suradi dengan PENGGUGAT sebesar Rp1.800.000.000,00 (Satu milyar delapan ratus juta

Halaman 2 dari 24 halaman, No. 25/PDT/2021/PT BGL.

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)



rupiah) berdasarkan Sertifikat No. 4 Tahun 1989 atas nama Suradi dan sertifikat No. 5 Tahun 1989 atas nama Drs. Kardiono dan pembayaran telah lunas dilakukan oleh PENGUGAT (bukti kwitansi terlampir);

2. Bahwa berdasarkan pembelian tanah sebagaimana tersebut di atas maka PENGUGAT telah memiliki dua bidang tanah berdasarkan sertifikat No. 4 Tahun 1989 atas nama Suradi dan sertifikat No. 5 Tahun 1989 atas nama Drs. Kardiono maka PENGUGAT ada melakukan kerjasama kepada TERGUGAT I di bidang Perumahan/Real Estate;
3. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT I, telah sepakat mengikatkan diri dalam kerjasama di bidang Perumahan/Real Estate di mana PENGUGAT adalah pemilik lahan sedangkan TERGUGAT I, adalah pelaksana dalam bidang Perumahan/Real Estate sebagaimana yang telah PENGUGAT dan TERGUGAT I sepakat;
4. Bahwa guna melancarkan hubungan kerjasama bidang Perumahan /Real Estate maka pada hari Kamis tanggal 10 November 2016 PENGUGAT dan TERGUGAT I, telah menghadap Notaris Tommy Graha Putra, SH, MKn yang beralamat di Provinsi Sumatera Selatan (Palembang) untuk melakukan pengesahan pendirian perusahaan yang bernama "PT. Satria Krida Mandala" dengan Akta Notaris No. 4 dengan susunan kepengurusan sebagai berikut:
 - a) Bahardianto selaku Direktur Utama;
 - b) Hengki Kurniawan selaku Direktur;
 - c) Reni Handayani, SE selaku Komisaris Utama;
 - d) Milian Haryadi selaku Komisaris;
5. Bahwa agar tercapainya tujuan kerjasama antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I maka pada hari Senin tanggal 13 maret 2017 bertempat di Jalan Sedap Malam No. 11 RT 14 Kelurahan Nusa Indah Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu telah dilakukan perjanjian antara TERGUGAT I (pihak pertama) dengan PENGUGAT (pihak kedua) tentang bagi hasil pada perusahaan Satria Krida Mandala yang bergerak dibidang Perumahan/Real Estate yang disepakati sebagai berikut :
 - a. Bahwa antara pihak kesatu dan kedua sepakat berbagi hasil 50%:50% dari hasil keuntungan bersih penjualan perumahan subsidi "Satria Land Pekan Sabtu";



- b. Bahwa pihak pertama dan kedua menyepakati nilai keuntungan yang diperoleh pihak kedua tahap awal adalah sebesar Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah);
 - c. Bahwa apabila pihak pertama tidak dapat membayar pada tahap awal sesuai waktu yang telah disepakati maka pihak kedua memberhentikan pekerjaan pihak pertama;
 - d. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut maka pembayaran pihak pertama kepada pihak kedua dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal 31 Juli 2017;
 - e. Bahwa apabila pada tanggal 31 Juli 2017 pembayaran belum dilakukan oleh pihak pertama maka pihak pertama harus membayar kepada pihak kedua dengan menggunakan uang pribadi;
 - f. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan ini para pihak telah sepakat satu sama lain untuk mengadakan perjanjian bagi hasil;
 - g. Bahwa tanah lebih dari ukuran 120 m2 dijual dengan pihak konsumen sebesar Rp 200.000,00/m2 dan akan dibagi 3 (tiga);
- Bahwa hal-hal yang tidak atau cukup diatur dalam perjanjian bagi hasil ini, maka akan diputuskan secara musyawarah antara kedua belah pihak untuk mencapai mufakat dan hasil mufakat ini ditandatangani oleh para pihak;
- 6. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 30 September 2017 telah dibuatkan Surat Perjanjian baru hal ini dikarenakan pada perjanjian tanggal 13 Maret 2017 diingkari TERGUGAT I maka antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT kembali membuat surat perjanjian yang berisi: bahwa TERGUGAT I akan melakukan pembayaran sebesar Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) kepada pihak PENGGUGAT dan apabila pihak TERGUGAT I tidak membayar maka pihak PENGGUGAT akan menghentikan pekerjaan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT I menyerahkan sertifikat perumahan kepada pihak PENGGUGAT;
 - 7. Bahwa TERGUGAT I tetap mengingkari Surat Perjanjian yang telah ditanda tangani sebagai Surat Perjanjian tanggal 30 September 2017 maka pada tanggal 15 Nopember 2017 bertempat di Jalan Sedap Malam No. 11 RT 14 Kelurahan Nusa Indah Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu yang pada pokok antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk:



- a. Bahwa sistem bagi hasil 50%:50% dari hasil keuntungan bersih penjualan Perumahan Subsidi “Satria Land Pekan Sabtu”;
- b. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan ini para pihak telah sepakat satu sama lain untuk mengadakan Perjanjian Bagi Hasil;
- c. Bahwa Tanah lebih dari ukuran 120m² dijual dengan konsumen sebesar Rp 200.000,00/m² dan akan dibagi 3 (tiga);
- d. Bahwa hasil 1 unit perumahan senilai Rp25.000.000,00 (Dua puluh lima juta rupiah) sebanyak 100 unit perumahan;
- e. Jangka waktu pembayaran selama 6 bulan terhitung dari 15 November 2017 sampai 15 April 2018;
- f. Bahwa setiap akad harus tercantum tanda tangan H. Milian Haryadi (PENGGUGAT);

Bahwa hal-hal yang tidak atau cukup diatur dalam perjanjian bagi hasil ini, maka akan diputuskan secara musyawarah antara kedua belah pihak untuk mencapai mufakat dan hasil mufakat ini ditandatangani oleh para pihak;

8. Bahwa sudah berulang kali PENGGUGAT menagih kepada pihak TERGUGAT I akan tetapi pihak TERGUGAT I tidak memenuhi janjinya;
9. Bahwa pada hari Senin tanggal 19 Maret 2019 telah terjadi pertemuan antara PENGGUGAT dengan pihak TERGUGAT I terkait dengan 33 unit perumahan yang sudah akad di Bank Tabungan Negara (BTN), 11 unit secara cash/tunai dan 3 kapling tanah serta 26 unit masih tahap pembangunan dan setelah pembahasan penjualan 11 unit secara cash/tunai dan 3 kapling tanah serta 26 unit masih tahap pembangunan, pihak PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT I uang penjualan 11 unit rumah yang sudah terjual cash/tunai akan tetapi TERGUGAT I meminta waktu kepada PENGGUGAT pembayaran hasil penjualan rumah tersebut akan dibayarkan pada bulan April 2018 dan bulan Mei 2018 dengan alasan masih banyak konsumen yang belum melunasi pembelian rumah tersebut;
10. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 9 Juni 2018 antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT kembali melakukan pertemuan untuk menagih janji TERGUGAT I terkait pembayaran hasil penjualan 11 unit perumahan yang dijanjikan sebagaimana pertemuan pada tanggal 19 Maret 2018 akan



tetapi TERGUGAT I kembali mengingkari perjanjian tersebut dengan alasan pembayaran 11 unit rumah yang terjual secara cash/tunai belum lunas, serta pembangunan 26 unit pada tanggal 19 Maret 2018 belum akad dengan konsumen dan TERGUGAT I kembali berjanji akan melunasi uang bagi hasil penjualan perumahan tersebut pada bulan September 2018;

11. Bahwa pada bulan Agustus 2018, PENGGUGAT mencari tahu permasalahan di lapangan terkait dengan hasil penjualan langsung dengan konsumen dan dari hasil pertemuan dengan konsumen didapatkan keterangan dari beberapa konsumen yang membeli secara cash/tunai telah melunasi pembelian rumah tersebut TERGUGAT I serta sudah sertifikat tanpa melalui notaris;
12. Bahwa selain mendapatkan keterangan dari konsumen, PENGGUGAT juga mendapatkan keterangan dari pihak Subkontrak yaitu saudara Risdianto bahwa 26 unit pembangunan rumah tersebut sudah akad semuanya pada bulan Juni 2018 dan sangat bertentangan dengan keterangan TERGUGAT I yang menyatakan rumah tersebut belum akad dan mengingat TERGUGAT I tidak ada itikad baik untuk membayar bagi hasil penjualan perumahan tersebut maka PENGGUGAT kembali mengajak TERGUGAT I untuk melakukan pertemuan dan membahas kembali pembayaran hasil penjualan rumah sebagaimana Surat Perjanjian Bagi Hasil sebagaimana yang telah ditanda tangani PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
13. Bahwa pada hari Selasa tanggal 28 Agustus 2018 kembali terjadi pertemuan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I akan tetapi pertemuan tersebut tidak menghasilkan kesepakatan dan pada tanggal 29 Agustus 2018 TERGUGAT I datang ke rumah PENGGUGAT dan TERGUGAT I menyatakan permintaan maaf dan mengakui kesalahan dalam menjalankan isi perjanjian kerjasama yang telah disepakati dan menjelaskan bahwa ada 7 persil sertifikat yang dititipkan TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT dengan alasan jaminan pembayaran subkontrak pembangunan unit rumah yang belum dilakukan pembayaran;
14. Bahwa selanjutnya disepakati bahwa 29 persil sertifikat yang dalam penguasaan TERGUGAT I yaitu:



- 1) SHGB No. 06729/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 2) SHGB No. 06702/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 3) SHGB No. 06716/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 4) SHGB No. 06712/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 5) SHGB No. 06710/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 6) SHGB No. 06708/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 7) SHGB No. 06709/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 8) SHGB No. 06384/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 9) SHGB No. 06713/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 10) SHGB No. 06704/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 11) SHGB No. 06719/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 12) SHGB No. 06720/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 13) SHGB No. 06732/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 14) SHGB No. 06728/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 15) SHGB No. 06734/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 16) SHGB No. 06726/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 17) SHGB No. 06725/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 18) SHGB No. 06722/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 19) SHGB No. 06723/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 20) SHGB No. 06724/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 21) SHGB No. 06727/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 22) SHGB No. 06730/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 23) SHGB No. 06731/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 24) SHGB No. 06733/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 25) SHGB No. 06482/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 26) SHGB No. 06479/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 27) SHGB No. 06466/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 28) SHGB No. 06777/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 29) SHGB No. 06721/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;

Serta 7 Persil Sertifikat yang dalam penguasaan TURUT TERGUGAT yaitu:

- 1) SHGB No. 06703/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 2) SHGB No. 06705/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 3) SHGB No. 06706/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 4) SHGB No. 06707/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;



- 5) SHGB No. 06711/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 6) SHGB No. 06714/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 7) SHGB No. 06715/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;

Akan dititipkan ke Notaris Hj. Tina Haerani Bunggasi, SH untuk melanjutkan pekerjaan pembangunan perumahan akan tetapi TURUT TERGUGAT tidak mau mengembalikan sertifikat tersebut karena TERGUGAT I tidak dapat melakukan pembayaran unit rumah yang dikerjakan TURUT TERGUGAT sehingga tidak terjadi kesepakatan antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT;

15. Bahwa sertifikat hak guna bangunan (SHGB) sebanyak 36 (tiga puluh enam) persil sebagaimana uraian di atas telah beralih nama berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I atas nama TERGUGAT II sehingga TERGUGAT II harus mengembalikan kepada PENGGUGAT sertifikat hak guna bangunan (SHGB) kepada PENGGUGAT;
16. Bahwa TERGUGAT II harus mengembalikan 36 persil SHGB tersebut dikarenakan TERGUGAT II hanya digunakan sebagai sarana oleh TERGUGAT I untuk menjalankan usaha di bidang Perumahan/Real Estate berdasarkan kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
17. Bahwa merujuk pada perjanjian bagi hasil tertanggal 13 Maret 2017, perjanjian bagi hasil tanggal 30 September 2017 dan perjanjian bagi hasil tanggal 15 Nopember 2017 serta pertemuan-pertemuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I tanggal 19 Maret 2018, tanggal 9 Juni 2018, Agustus 2018 dan tanggal 29 Agustus 2018 terhitung sejak tanggal 13 Maret 2017 sampai dengan tanggal 29 Agustus 2018 TERGUGAT tidak pernah memenuhi kesepakatan sebagaimana PERJANJIAN-PERJANJIAN yang pernah disepakati;
18. Bahwa hingga saat ini dan PENGGUGAT telah berupaya berkali-kali meminta kepada TERGUGAT I memenuhi janji namun dengan berbagai alasan dan dalih TERGUGAT I tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian cukup alasan secara hukum untuk menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan juga TURUT TERGUGAT dikualifikasikan telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT (vide pasal 1238, 1239, 1243 dan pasal 1246 KUH Perdata) dan karenanya PENGGUGAT berhak



mengajukan tuntutan hukum kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT;

19. Bahwa sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT terhadap PENGUGAT maka PENGUGAT telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial dengan rincian sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

- 1) Berupa uang sebesar Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) merupakan uang bagi hasil sebagaimana Surat Perjanjian Bagi Hasil tanggal 13 Maret 2017 dan Surat Perjanjian tanggal 30 September 2017;
- 2) TERGUGAT I menguasai 29 Persil Sertifikat dan TURUT TERGUGAT menguasai 7 persil sertifikat yaitu :
 - 1) SHGB No. 06729/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 2) SHGB No. 06702/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 3) SHGB No. 06716/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 4) SHGB No. 06712/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 5) SHGB No. 06710/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 6) SHGB No. 06708/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 7) SHGB No. 06709/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 8) SHGB No. 06384/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 9) SHGB No. 06713/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 10) SHGB No. 06704/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 11) SHGB No. 06719/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 12) SHGB No. 06720/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 13) SHGB No. 06732/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 14) SHGB No. 06728/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 15) SHGB No. 06734/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 16) SHGB No. 06726/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 17) SHGB No. 06725/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 18) SHGB No. 06722/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 19) SHGB No. 06723/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 20) SHGB No. 06724/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 - 21) SHGB No. 06727/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;



- 22) SHGB No. 06730/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 23) SHGB No. 06731/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 24) SHGB No. 06733/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 25) SHGB No. 06482/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 26) SHGB No. 06479/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 27) SHGB No. 06466/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 28) SHGB No. 06777/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 29) SHGB No. 06721/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 30) SHGB No. 06703/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 31) SHGB No. 06705/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 32) SHGB No. 06706/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 33) SHGB No. 06707/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 34) SHGB No. 06711/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 35) SHGB No. 06714/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
- 36) SHGB No. 06715/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;

Yang kesemua sertifikat tersebut merupakan tanah milik PENGGUGAT yang dibalik namakan oleh TERGUGAT I ke PT. Satria Krida Mandala sehingga PENGGUGAT sangat dirugikan atas tindakan TERGUGAT I dan PENGGUGAT meminta untuk dikembalikan kepada PENGGUGAT 29 persil sertifikat yang dalam penguasaan TERGUGAT I dan 7 persil sertifikat dalam penguasaan TURUT TERGUGAT;

KERUGIAN IMMATERIIL :

Kerugian immaterial sulit dihitung, akan tetapi untuk kepastian hukum sehubungan dengan pengajuan gugatan a quo maka kerugian immaterial yang diderita oleh PENGGUGAT sebagai akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II jika dinilai dengan uang dapat diperhitungkan sebesar Rp 500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) di mana sejak adanya permasalahan ini PENGGUGAT merasa di dalam tekanan karena modal PENGGUGAT sudah habis dengan permasalahan ini dan menjadi beban mental bagi PENGGUGAT;

Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 1238, 1239 dan pasal 1243 KUH Perdata maka TERGUGAT I membayar ganti rugi tunai dan seketika berupa kerugian materiil sebesar Rp 900.000.0000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dan mengembalikan 29 persil sertifikat kepada



PENGUGAT serta kerugian immaterial sebesar Rp 500.000.000,00 sedangkan TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan 7 persil sertifikat yang dalam penguasaannya;

20. Bahwa dipandang adil apabila TERGUGAT I dihukum untuk membayar bunga sebesar 5% per bulan terhitung sejak putusan dalam perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan TERGUGAT I telah melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara a quo;
21. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia belaka (*illocoir*), dan tuntutan Penggugat ini dapat direalisasikan, Penggugat mohon untuk diletakkan **sita jaminan** terhadap:
 1. SHGB No. 06729/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 2. SHGB No. 06702/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 3. SHGB No. 06716/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 4. SHGB No. 06712/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 5. SHGB No. 06710/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 6. SHGB No. 06708/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 7. SHGB No. 06709/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 8. SHGB No. 06384/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 9. SHGB No. 06713/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 10. SHGB No. 06704/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 11. SHGB No. 06719/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 12. SHGB No. 06720/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 13. SHGB No. 06732/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 14. SHGB No. 06728/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 15. SHGB No. 06734/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 16. SHGB No. 06726/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 17. SHGB No. 06725/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 18. SHGB No. 06722/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 19. SHGB No. 06723/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 20. SHGB No. 06724/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 21. SHGB No. 06727/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 22. SHGB No. 06730/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 23. SHGB No. 06731/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 24. SHGB No. 06733/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;



25. SHGB No. 06482/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
26. SHGB No. 06479/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
27. SHGB No. 06466/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
28. SHGB No. 06777/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
29. SHGB No. 06721/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
30. SHGB No. 06703/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
31. SHGB No. 06705/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
32. SHGB No. 06706/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
33. SHGB No. 06707/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
34. SHGB No. 06711/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
35. SHGB No. 06714/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
36. SHGB No. 06715/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;

22. Bahwa agar TERGUGAT I, TERGUGAT II mentaati isi putusan perkara ini mohon kiranya TERGUGAT I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung 14 hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
23. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian yang tersebut di atas, maka Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu untuk menetapkan hari sidang dan memanggil para pihak dan mengabulkan gugatan Penggugat dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Bagi Hasil tanggal 13 Maret 2017 dan Perjanjian tanggal 30 September 2017 dan membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp500.000.000,00 (Lima ratus juta rupiah) dan;
4. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengembalikan 29 persil sertifikat kepada PENGGUGAT yaitu:



1. SHGB No. 06729/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 2. SHGB No. 06702/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 3. SHGB No. 06716/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 4. SHGB No. 06712/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 5. SHGB No. 06710/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 6. SHGB No. 06708/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 7. SHGB No. 06709/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 8. SHGB No. 06384/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 9. SHGB No. 06713/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 10. SHGB No. 06704/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 11. SHGB No. 06719/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 12. SHGB No. 06720/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 13. SHGB No. 06732/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 14. SHGB No. 06728/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 15. SHGB No. 06734/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 16. SHGB No. 06726/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 17. SHGB No. 06725/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 18. SHGB No. 06722/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 19. SHGB No. 06723/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 20. SHGB No. 06724/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 21. SHGB No. 06727/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 22. SHGB No. 06730/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 23. SHGB No. 06731/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 24. SHGB No. 06733/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 25. SHGB No. 06482/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 26. SHGB No. 06479/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 27. SHGB No. 06466/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 28. SHGB No. 06777/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 29. SHGB No. 06721/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
5. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mengembalikan 7 persil sertifikat kepada PENGGUGAT yaitu:
1. SHGB No. 06703/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 2. SHGB No. 06705/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 3. SHGB No. 06706/2018 An. PT. Satria Krida Mandala



4. SHGB No. 06707/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
5. SHGB No. 06711/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
6. SHGB No. 06714/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
7. SHGB No. 06715/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas 29 persil sertifikat yang dalam penguasaan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan 7 persil sertifikat dalam penguasaan TURUT TERGUGAT sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita di atas;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan perkara ini sebesar Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan, terhitung 14 (empat belas) hari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TURUT TERGUGAT untuk membayar perkara ini;

ATAU;

Jika Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Membaca serta memperhatikan hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 55/Pdt.G/2020/PN.Bgl. tanggal 20 Mei 2021, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah telah melakukan Wanprestasi terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan 29 Persil Sertifikat kepada Penggugat yaitu:
 - 1) SHGB No. 06729/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 2) SHGB No. 06702/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 3) SHGB No. 06716/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 4) SHGB No. 06712/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 5) SHGB No. 06710/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 6) SHGB No. 06708/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 7) SHGB No. 06709/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 8) SHGB No. 06384/2018 An. PT. Satria Krida Mandala



- 9) SHGB No. 06713/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 10) SHGB No. 06704/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 11) SHGB No. 06719/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 12) SHGB No. 06720/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 13) SHGB No. 06732/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 14) SHGB No. 06728/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 15) SHGB No. 06734/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 16) SHGB No. 06726/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 17) SHGB No. 06725/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 18) SHGB No. 06722/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 19) SHGB No. 06723/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 20) SHGB No. 06724/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 21) SHGB No. 06727/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 22) SHGB No. 06730/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 23) SHGB No. 06731/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 24) SHGB No. 06733/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 25) SHGB No. 06482/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 26) SHGB No. 06479/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 27) SHGB No. 06466/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 28) SHGB No. 06777/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 29) SHGB No. 06721/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
4. Menghukum Turut Tergugat untuk mengembalikan 7 persil sertifikat kepada Penggugat yaitu:
 - 1) SHGB No. 06703/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 2) SHGB No. 06705/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 3) SHGB No. 06706/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 4) SHGB No. 06707/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 5) SHGB No. 06711/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 6) SHGB No. 06714/2018 An. PT. Satria Krida Mandala
 - 7) SHGB No. 06715/2018 An. PT. Satria Krida Mandala;
 5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan perkara ini sebesar Rp500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan,



terhitung 14 (empat belas) hari sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.955.000,00 (sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca Akta Permohonan / Pernyataan Banding Nomor 3/Pdt.Bdg.E.Court/2021/PN Bgl. jo Perkara Nomor 55/Pdt.G/2020 yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bengkulu yang menyatakan bahwa pada tanggal 10 Juni 2021 Pembanding / semula Turut Tergugat telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Bgl. tanggal 20 Mei 2021 diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Membaca Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Bgl. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bengkulu yang menyatakan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan kepada pihak Terbanding I / semula Penggugat, Terbanding II / semula Tergugat I dan Terbanding III / semula Tergugat II pada tanggal 15 Juni 2021;

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa / Mempelajari Berkas Perkara Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Bgl. yang dibuat dan telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bengkulu kepada para pihak, masing-masing tertanggal 1 Juli 2021 untuk memberi kesempatan kepada para pihak memeriksa / mempelajari berkas perkara (inzage) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bengkulu;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding / semula Turut Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 dan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 271/KMA/SK/XII/2019, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa Pembanding / semula Turut Tergugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa meskipun Pembanding/semula turut Tergugat tidak mengajukan memori banding dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi akan memberikan penilaian terhadap putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 55/PDT-G/2020/PN.Bgl tanggal 20 Mei 2021, apakah sudah diambil berdasarkan pertimbangan hukum yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Pengadilan Tinggi terlebih dahulu akan mempertimbangkan formalitas surat gugatan sebagaimana akan diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat / Terbanding I dalam perkara ini adalah tentang perbuatan wanprestasi, dalam hal mana Penggugat / Terbanding I mendalilkan bahwa Tergugat I / Terbanding II, Tergugat II / Terbanding III dan Turut Tergugat / Pembanding telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama tentang pembangunan perumahan / real estate yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh Penggugat / Terbanding I dengan Tergugat I / Terbanding II tertanggal 13 Maret 2017, yang kemudian dirubah dengan Surat Perjanjian tanggal 30 September 2017 dan kemudian dirubah kembali dengan Kesepakatan tertanggal 15 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding I didalam surat gugatannya menyatakan telah membeli dua bidang tanah, yakni tanah dengan Sertifikat Nomor 4 Tahun 1989 yang dibeli dari Suradi dan tanah dengan Sertifikat Nomor 5 Tahun 1989 yang dibeli Drs. Kardiono;

Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding I berkeinginan untuk menjalin kerjasama dengan Tergugat I / Terbanding II untuk membangun perumahan / real estate, karenanya Penggugat / Terbanding I bersama sama dengan Tergugat I / Terbanding II mendirikan sebuah Perusahaan yakni PT Satria Krida Mandala (Tergugat II / Terbanding III) berdasarkan Akta Notaris Nomor 4 yang dibuat dihadapan Tommy Graha Putra, SH.MKn., Notaris yang beralamat di Palembang, dimana Tergugat I / Terbanding II didudukkan sebagai Direktur Utama, Hengki Kurniawan sebagai Direktur, Reni Handayani, SE. sebagai Komisaris Utama, sedangkan Penggugat / Terbanding I didudukkan sebagai Komisaris dan selanjutnya pada tanggal 13 Maret 2017



Penggugat / Terbanding I dan Tergugat I / Terbanding II membuat dan menanda tangani Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan dimana Penggugat / Terbanding I adalah sebagai pihak pemilik tanah (Pihak Kedua) sedangkan Tergugat I / Terbanding I adalah sebagai pelaksana dalam bidang perumahan (Pihak Pertama);

Menimbang, bahwa isi surat perjanjian dimaksud sebagaimana dinyatakan didalam surat gugatan adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa antara pihak kesatu dan pihak kedua sepakat berbagi hasil 50 % : 50 % dari hasil keuntungan bersih penjualan perumahan subsidi “Satria Land Pekan Sabtu “;
- b. Bahwa pihak pertama dan kedua menyepakati nilai keuntungan yang diperoleh pihak kedua tahap awal adalah sebesar Rp. 900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah);
- c. Bahwa apabila pihak pertama tidak dapat membayar pada tahap awal sesuai waktu yang telah disepakati maka pihak kedua menghentikan pekerjaan pihak pertama;
- d. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut maka pembayaran pihak pertama kepada pihak kedua dilakukan selambat lambatnya pada tanggal 31 Juli 2017;
- e. Bahwa apabila pada tanggal 31 Juli 2017 pembayaran belum bisa dilakukan oleh pihak pertama maka pihak pertama harus membayar kepada pihak kedua dengan menggunakan uang pribadi;
- f. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan ini para pihak telah sepakat satu sama lain untuk mengadakan perjanjian bagi hasil;
- g. Bahwa tanah lebih dari ukuran 120 m2 dijual dengan pihak konsumen sebesar Rp.200.000,00/m2 dan akan dibagi tiga;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat / Terbanding I, kedua bidang tanah miliknya tersebut sudah dipecah menjadi 36 Sertikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II / Terbanding III (PT Satria Krida Mandala) dan sebagian sudah menjadi bangunan rumah dan sudah terjadi akad jual beli dan sudah dibayar lunas oleh para konsumen kepada Tergugat I / Terbanding II bahkan sudah ada yang disertifikatkan tanpa melalui Notaris, akan tetapi hingga saat ini Tergugat I / Terbanding II tidak melaksanakan kewajibannya menyerahkan keuntungan tahap pertama sebesar Rp.900.000.000,00



(Sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat / Terbanding I bahkan tanpa persetujuan Penggugat / Terbanding I, pihak Tergugat I / Terbanding II telah menyerahkan 7 (tujuh) buah Sertifikat HGB kepada Turut Tergugat / Pemanding sebagai jaminan karena Tergugat I / Terbanding tidak melakukan pembayaran unit rumah yang telah dikerjakan oleh Turut Tergugat / Pemanding, dalam hal mana hingga saat ini 7 (tujuh) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut masih berada dalam penguasaan Turut Tergugat / Pemanding dan menolak permintaan Penggugat / Terbanding I untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat / Terbanding I;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat / Terbanding I, perbuatan Tergugat I / Terbanding II, Tergugat II / Terbanding III dan Turut Tergugat / Pemanding sebagaimana diuraikan di atas adalah perbuatan wanprestasi, oleh karenanya Penggugat / Terbanding I menuntut agar Pengadilan menghukum Tergugat I / Terbanding II untuk membayar ganti rugi materil dan immateril dan selanjutnya memerintahkan agar Tergugat I / Terbanding II, Tergugat II / Terbanding III dan Turut Tergugat / Pemanding mengembalikan seluruh Sertifikat Hak Guna Bangunan a quo kepadanya;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi surat gugatan sebagaimana tersebut di atas maka selanjutnya Pengadilan Tinggi akan memberikan pendapat dan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa surat gugatan adalah kerangka dasar yang menjadi landasan bagi pemeriksaan substansi atau materi pokok suatu perkara karenanya isi surat gugatan baik posita maupun petitumnya haruslah diuraikan secara jelas dan cermat agar para pihak yang digugat, demikian juga halnya dengan Pengadilan yang akan memeriksa dan mengadili dapat memahami secara benar baik duduk perkaranya berupa peristiwa-peristiwa hukum yang didalilkan maupun kepentingan hukum yang ingin dipertahankan dan/atau dituntut Penggugat dalam surat gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan telah didalilkan bahwa untuk pelaksanaan isi surat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan quo Penggugat / Terbanding I telah menyediakan modal berupa dua bidang tanah sebagai lahan untuk pembangunan rumah, sedangkan Tergugat I / Terbanding II hanyalah sebagai pelaksana pembangunan perumahan tanpa ada penjelasan lebih lanjut tentang pihak yang akan mengerjakan dan membiayai



pembangunan perumahan tersebut, apakah akan dikerjakan dan dibiayai sendiri oleh Tergugat I / Terbanding II atau akan diserahkan kepada pihak lain selaku kontraktor, sehingga tidak ada kejelasan tentang kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan Tergugat I / Terbanding II untuk merealisasi pelaksanaan pembangunan perumahan dimaksud, keadaan mana menurut Pengadilan Tinggi akan menimbulkan kesulitan untuk menentukan prestasi-prestasi apa saja yang tidak atau belum dilaksanakan Tergugat I / Terbanding II selaku pihak pelaksana pembangunan perumahan a quo sebagai syarat mutlak untuk mengetahui dan menyatakan telah terjadinya perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa uraian surat gugatan juga tidak menjelaskan tentang kedudukan Tergugat I / Terbanding II dalam surat perjanjian kerjasama tersebut, apakah selaku pribadi atau selaku Direktur Utama PT Satria Krida Mandala (Tergugat II / Terbanding III), hal mana sangat urgen untuk menghindari terjadinya kesalahan pembebanan tanggung jawab berkenaan dengan perjanjian kerjasama dimaksud, apakah tanggung jawab Tergugat I / Terbanding II selaku pribadi atau tanggung jawab PT Satria Krida Mandala (Tergugat II / Terbanding III) selaku Badan Hukum;

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan didalilkan bahwa porsi keuntungan bersih Penggugat / Terbanding I dan Tergugat I / Terbanding II, masing-masing adalah 50% : 50% dalam hal mana Tergugat I / Terbanding II harus menyerahkan keuntungan tahap awal sebesar Rp.900.000.000. (Sembilan ratus juta rupiah) kepada Penggugat / Terbanding I paling lambat tanggal 31 Juli 2017, akan tetapi tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai dasar perhitungan keuntungan tahap awal yang nilainya sebesar Rp.900.000.000. (Sembilan ratus juta rupiah) tersebut, apakah bersumber dari hasil penjualan rumah yang sudah dibangun dan sudah terjual kepada konsumen, berapa keuntungan yang akan diperoleh Penggugat / Terbanding I dari penjualan setiap unit rumah, berapa banyak jumlah unit rumah yang terjual yang dari hasil penjualannya Penggugat / Terbanding I berhak memperoleh keuntungan awal sebesar Rp.900.000.000,00 (Sembilan ratus juta rupiah) dan berapa sisa keuntungan yang masih harus diserahkan Tergugat I / Terbanding II kepada Penggugat / Terbanding I, keadaan yang demikian juga akan mengakibatkan kesulitan untuk mengetahui dan menentukan telah terjadinya perbuatan wanprestasi;



Menimbang, bahwa Penggugat / Terbanding I juga mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa kedua bidang tanah miliknya telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat II / Terbanding III (PT Satria Krida Mandala) dan telah dipecah menjadi 36 (tiga puluh enam) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat II / Terbanding III tanpa ada penjelasan tentang bentuk peralihan hak kepemilikan dimaksud, apakah atas dasar jual beli atau pemberian secara cuma-cuma (hibah) karena didalam surat gugatan Penggugat / Terbanding I hanya menyatakan bahwa peralihan milik tersebut adalah atas dasar kesepakatan Penggugat / Terbanding I dengan Tergugat I / Terbanding II, tetapi kemudian didalam petitum gugatan Penggugat / Terbanding I menuntut agar seluruh sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah tercatat atas nama Tergugat II / Terbanding III diserahkan/dikembalikan kepadanya tanpa disertai tuntutan pembatalan proses peralihan hak kepemilikan tanah tersebut, untuk hal mana menurut Pengadilan Tinggi telah terdapat pertentangan (kontradiksi) antara posita dengan petitum gugatan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi juga melihat adanya kerancuan dalam petitum gugatan khususnya tentang kepentingan hukum yang ingin dipertahankan dan/atau dituntut Penggugat / Terbanding I kepada Tergugat I / Terbanding II, Tergugat II / Terbanding III dan Turut Tergugat / Pembanding, dimana dalam petitum gugatan Penggugat / Terbanding I hanya menuntut penyerahan 36 (tigapuluh enam) buah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang tercatat atas nama Tergugat II / Terbanding III tanpa disertai tuntutan tentang pengesahan kepemilikan atas tanah a quo, apakah tetap sebagai milik Tergugat II / Terbanding III sebagaimana tercatat dalam sertifikat atau beralih kembali menjadi milik Penggugat / Terbanding I;

Menimbang, bahwa tentang dalil Penggugat / Terbanding I yang menyatakan Turut Tergugat / Pembanding telah turut melakukan perbuatan wanprestasi kepadanya, menurut Pengadilan Tinggi adalah dalil yang sangat tidak berdasar karena setelah mencermati isi surat gugatan ternyata Turut Tergugat / Pembanding sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat / Terbanding I;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa surat gugatan



Penggugat / Terbanding I haruslah dikwalifisir sebagai gugatan yang tidak jelas/kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat / Terbanding I juga dikwalifisir sebagai gugatan yang kekurangan pihak, dalam hal mana para pihak konsumen yang sudah membeli dan sudah membayar lunas harga unit rumah kepada Tergugat I / Terbanding II sebagaimana didalilkan Penggugat / Terbanding I dalam surat gugatannya haruslah diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini agar pemeriksaan perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan para konsumen memperoleh kesempatan untuk mempertahankan hak kepemilikannya atas unit rumah yang telah dibeli dari Tergugat I / Terbanding II tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat / Terbanding I tidak jelas/kabur (obscuur libel) dan kekurangan pihak, maka gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 55/Pdt.G/2020/PN Bgl tanggal 20 Mei 2021 yang telah mempertimbangkan pokok perkara dan mengabulkan gugatan Penggugat / Terbanding I untuk sebagian tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dalam hal mana pihak Penggugat / Terbanding I berada pada pihak yang kalah, maka Penggugat / Terbanding I haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditetapkan jumlahnya dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan RBg Stb 1947/227 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding / semula Turut Tergugat;



- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 55 /Pdt.G /2020/PN Bgl., tanggal 20 Mei 2021 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI;

1. Menyatakan gugatan Penggugat / Terbanding I tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);
2. Menghukum Penggugat / Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 2021 oleh kami AMIN SUTIKNO,S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis, H. WIWIK SUHARTONO, S.H.,M.H. dan MARULAK PURBA ,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh SUPRAN SUBLI, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bengkulu, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya dan putusan tersebut pada hari itu juga telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

H. WIWIK SUHARTONO, S.H.,MH.

AMIN SUTIKNO,S.H.,M.H.

Ttd.

MARULAK PURBA ,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SUPRAN SUBLI,S.H.

Halaman 23 dari 24 halaman, No. 25/PDT/2021/PT BGL.



Perincian biaya perkara banding :

1. Materai : Rp. 10.000,-
2. Redaksi : Rp. 10.000,-
3. Administrasi : Rp.130.000.-
- Jumlah : Rp.150.000.-

(Seratus lima puluh ribu rupiah)