



PUTUSAN

NOMOR 79/PDT/2018/PT SMR.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

PT. BUKIT PUPIK INDAH, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Blok D No.2 Kompleks Pantai Mas Permai Balikpapan Kalimantan Timur , yang diwakili oleh ERNA MARLINA selaku Direktur Utama yang bertindak untuk dan atas nama PT.Bukit Pupuk Indah, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENSI/ TERGUGAT REKONPENSI**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Dr. MAX E. IGIR, S.H.,M.A.,MTH, Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor pengacara “**Dr.MAX E. IGIR, S.H.,M.A.,MTH dan Rekan**”, beralamat di KM 4 Jalan Subulussalam RT.53 No.70A Kelurahan Batu Ampar, Balikpapan Utara, Kota Balikpapan , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2018,

L a w a n :

YAYASAN KESEJAHTERAAN HARI TUA PUPIK KALTIM (YKHT-PKT), yang dalam hal ini diwakili oleh AGUNG WIDODO, selaku Ketua Pengurus Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim (YKHT-PKT), berkedudukan tetap di Kota Bontang pada Wisma KIE Lt.I Jalan Paku Aji Kav.79 Kawasan Industri Bontang Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT KONPENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **ASWANUDDIN, S.H.,M.H.**, Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum, beralamat di Ruko Cendrawasih Trade Center Blok A-8 Jalan Jenderal Ahmad Yani Kota

Halaman 1 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Juni 2018;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 20 Juli 2018, No. 79/PDT/2018/PT SMR. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 9 Mei 2018, No. 25/Pdt.G/2017/PN Bon. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dengan surat gugatannya tertanggal 6 Desember 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 21 Desember 2017 dengan Register Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon. telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat sebagai perusahaan yang bergerak dibidang developer/pengembang terikat satu Perjanjian Perikatan Jual Beli No.06 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat oleh JOHNNY FRANS DE LANNOY Sarjana Hukum, Notaris di Bontang atas beberapa bidang tanah/lahan kosong milik Tergugat yang terletak di wilayah AR Rahman Hakim RT. 14 Km 3 Kelurahan Belimbing Kecamatan Bontang Utara, Bontang Kalimantan Timur, yang masing-masing :

1.1. Lahan/tanah yang telah bersertifikat ada dua bidang seluas 96.819

M², yaitu :

- SHGB Nomor : 684 dengan luas tanah 5.519 M²
- SHGB Nomor : 1635 dengan luas 91.300 M²

1.2. Lahan/tanah yang belum bersertifikat terdiri dari 15 bidang dengan luas 255.452 M² yang akan dibagi dalam 3 tahapan proses sertifikat :

- Tahap I lahan seluas 90.790 M² terdiri dari 6 bidang tanah,
- Tahap II lahan seluas 82.512 M² terdiri dari 6 bidang tanah,
- Tahap III lahan seluas 82.150 M² terdiri dari 3 bidang tanah.

2. Bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat dibuat di kantor Notaris JOHNNY FRANS DE LANNOY, Sarjana Hukum,

Halaman 2 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Bontang ; dengan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No.06 tanggal 3 Agustus 2016;

3. Bahwa dalam Akta Perikatan Jual Beli No.06 tersebut telah disepakati antara lain :
 - 3.1. Pihak Pertama (Tergugat) setuju dengan penetapan harga sebesar Rp.175.000, permeter persegi ; bagi lahan yang sudah bersertifikat;
 - 3.2. Bagi lahan seluas 255.452 M² yang belum bersertifikat akan dibayar setelah terbit sertifikat;
 - 3.3. Cara pembayaran untuk kedua lahan yang sudah bersertifikat yang luasnya 96.819 M² dikalikan 175.000 = Rp.16.943.325.000,- yaitu Pihak Kedua (Penggugat) harus membayar uang muka sebesar 30% dari harganya sebelum penandatanganan akta perikatan jual beli yaitu sebesar Rp.5.082.997.500,- sisanya sebesar Rp.11.860.327.500,- akan dilunasi tanggal 3 Desember 2016;
4. Bahwa untuk keseriusan Penggugat melakukan transaksi perjanjian perikatan jual beli dengan Tergugat, maka pada tanggal 30 Juni 2016 Penggugat telah mengirim dana kepada Tergugat melalui Bank Mandiri sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus miliar rupiah) dan pada tanggal 01 Agustus 2016 Penggugat juga telah mengirim uang kepada Tergugat melalui Bank BTN uang sebesar Rp.4.782.997.500,- (empat miliar tujuh ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
5. Bahwa untuk menarik minat konsumen atas rencana pembangunan perumahan murah diatas lokasi lahan tersebut, maka Penggugat memulai dengan penggusuran tanah dengan alat berat sehingga tanah menjadi rata dan layak untuk dibangun perumahan penduduk;
6. Bahwa lahan yang sudah diratakan oleh Penggugat sudah dibangun 20 unit bangunan rumah sebagai rumah percontohan dan masyarakat Bontang sangat mendukung dan sudah ada sekitar 480 orang konsumen yang sudah mendaftarkan diri untuk mengambil rumah murah dilokasi tersebut;
7. Bahwa oleh karena sesuatu hal, maka Penggugat mengalami keterlambatan untuk membayar tahap kedua sebesar Rp.11.860.327.500,- tersebut dan oleh Pihak Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim (Tergugat) telah memberi perpanjangan waktu sampai dengan tanggal 10

Halaman 3 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2017 untuk melunasinya ; bahwa akan tetapi Penggugat tidak dapat lagi melanjutkan pembayaran tersebut bukan karena disengaja tapi karena melihat adanya kendala kondisi dilapangan yang tidak sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli, yaitu :

7.1. Ada klaim dari pihak lain atas sebagian lahan/tanah yang diperjanjikan,

7.2. Dari luasan tanah yang masuk dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

No.06 tanggal 03 Agustus 2016, ternyata berdasarkan pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan izin lokasi atas nama PT.Bukit Pupuk Indah (Penggugat) tanggal 27 Oktober 2016, menyatakan bahwa ada $\pm 2,8$ Ha lahan/tanah yang tidak dapat dilakukan pembangunan karena diareal tanah tersebut merupakan zona Perlindungan terhadap kawasan bawahnya, sub zona danau. Rawa dan areal resapan air ; dan hal itu tidak diberitahukan oleh Tergugat sebelumnya kepada Penggugat ; pada hal areal lahan tersebut termasuk juga dalam luasan tanah yang diperjanjikan yang akan dibayar oleh Penggugat sesuai perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 06, tanggal 03 agustus 2016;

8. Bahwa Tergugat tidak jujur dan tidak terbuka kepada Penggugat mengenai adanya zona perlindungan kawasan karena rawa dan areal resapan air yang oleh Pemerintah Daerah Bontang Melarang untuk dilakukan kegiatan pembangunan; bahwa atas ketidak terbukaan tergugat tersebut dapat dikategorikan bahwa Tergugat telah melakukan "Wanprestasi"; (Ingkar janji);

9. Bahwa lebih dari pada itu ternyata Tergugat yang udah mengetahui adanya areal resapan air diatas tanah yang diperjanjikan namun Tergugat tidak memberitahukan sama sekali kepada Penggugat untuk melakukan peninjauan kembali terhadap isi perjanjian mengenai lahan yang termasuk dalam areal resapan air tersebut ; pada hal Tergugat telah menerima uang muka (down payment) dari Penggugat sebesar Rp.5.082.997.500,- (lima miliar delapan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) tanggal 1 Agustus 2016;

Bahwa akan tetapi yang dilakukan oleh Tergugat bukan meninjau kembali isi perjanjian akta No.06 sehubungan dengan luasan tanah yang terkena resapan air, tapi malahan memasang papan pengumuman diatas lahan objek perjanjian yang bertuliskan dilarang mendirikan bangunan tanpa

Halaman 4 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

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)



seijin YKHT-PKT ; bahwa melihat papan pengumuman tersebut sebagian konsumen yang sudah mendaftar untuk mengambil rumah murah menarik diri, dan lebih dari pada itu juga Tergugat dalam papan pengumuman tersebut menghasut konsumen Penggugat yang sudah mendaftar untuk menarik diri dari pengambilan rumah murah tersebut; pada hal perjanjian perikatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat masih berlangsung dan belum dinyatakan batal oleh suatu keputusan yang sah;

10. Bahwa lebih dari itu ada surat YKHT-PKT (Tergugat) kepada Walikota Bontang tertanggal 9 Maret 2017 yang menyatakan bahwa pembayaran dari PT. Bukti Pupuk Indah (penggugat) kepada YKHT-PKT (Tergugat) masih berupa uang muka sekitar 8% dari yang diperjanjikan, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan dalam proses perijinan untuk PT.Bukti Pupuk Indah lebih lanjut. Dengan adanya surat ini “yang ditujukan kepada Walikota Bontang, maka secara terselubung Tergugat telah mencemarkan nama baik Penggugat selaku Pengusaha yang beritikad baik karena uang muka yang Penggugat telah bayar kepada YKHT-PKT (Tergugat) adalah sebesar 30% dan bukan 8% ; dan secara terselubung Tergugat bukan membantu proses perijinan tapi sebaliknya telah menghalang-halangi proses percepatan perijinan;

11. Bahwa dari fakta dan kondisi seperti tersebut diatas dapat kami katakan bahwa Tergugat telah sengaja menciptakan satu kondisi untuk menghalangi tidak terlaksananya perjanjian pengikatan jual beli No.06 tanggal 03 Agustus 2016, karena tidak ada itikad baik dalam perjanjian ini sehingga telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat selaku pengusaha;

12. Bahwa oleh karena itu tindakan Tergugat yang menyembunyikan fakta lahan $\pm 2,8$ Ha yang masuk zona rawa dan resapan air, serta melakukan pemasangan papan pengumuman diatas lokasi objek perjanjian perikatan jual beli No.06 antara Penggugat dengan Tergugat dan menyurat ke Walikota Bontang dengan data yang tidak benar tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat adalah jelas-jelas merupakan bukti nyata bahwa Tergugat telah melakukan “ingkar janji” (wanprestasi) atas perjanjian pengikatan jual beli No-06 tanggal 03 Agustus 2016;



13. Bahwa atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian yang begitu besar, yaitu :

13.1. A. KERUGIAN MATERIL : sebesar Rp.7.432.997.500,- (tujuh miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), yang dirincikan sebagai berikut :

Kerugian pembayaran uang muka sebesar Rp.5.082.997.500,- (lima miliar delapan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah); dan pada bulan April 2017 Tergugat telah mengembalikan uang sejumlah Rp.2.400.000.000, (dua miliar empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat sehingga sisa uang muka yang belum dikembalikan yaitu : ±2.682.997.500,- (dua miliar enam ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Kerugian pengurusan pembersihan lahan/tanah;

Bahwa kerugian pengurusan pembersihan lahan/tanah yang menjadi objek perjanjian dan lain-lain semuanya dapat ditaksir tidak kurang dari Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);

Kerugian biaya pembangunan 20 unit rumah percontohan dengan rincian yaitu 1 (satu) unit rumah ongkos biayanya Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) x 20 unit menjadi total sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Kerugian semenisasi jalan perumahan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Kerugian biaya konsultan perencanaan + biaya pengurusan surat-surat ijin sebesar Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

13.2. B. KERUGIAN KEUNTUNGAN YANG DIHARAPKAN : yaitu suatu kerugian keuntungan dari proyek perumahan murah yang akan dibangun diatas lahan yang menjadi objek perjanjian pengikatan jual beli No.06 yang apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut berjalan mulus dan tidak ada halangan / wanprestasi dari Tergugat, maka Penggugat dapat membangun ±1000 unit rumah murah diatas lahan objek perjanjian, yang dalam satu unit rumah dapat memperoleh keuntungan tidak kurang dari Rp.20.000.000, (dua puluh juta rupiah) perunit dan kalau dikalikan 1000 unit akan mendapatkan keuntungan



Rp.20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah) ; akan tetapi karena Tergugat melakukan wanprestasi, maka Penggugat mengalami kerugian keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);

13.3. C. KERUGIAN IMMATERIL; yaitu suatu kerugian Penggugat selaku pengusaha sukses yang mempunyai nama yang cukup baik dikalangan pengusaha, tapi dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat , membuat nama baik Penggugat menjadi tercemar dan berimbas pada kurangnya kepercayaan orang terhadap Penggugat dan membuat tidak adanya lagi ketentraman hidup baik lahir maupun batiniah; kerugian ini tidak dapat dihitung dengan uang tapi dapat ditaksir tidak kurang dari Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);

14. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengalami kerugian materil yang cukup besar yaitu berjumlah Rp.7.432.997.500,- (tujuh miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah); dan kalau uang tersebut dibungakan dengan bunga 10% perbulan akan mendapat laba Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) perbulan ; untuk itu Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk membayar bunga sebesar Rp.743.299.750,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) perbulan sampai Tergugat dapat membayar melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

15. Bahwa Penggugat sangat beralasan menuntut kerugian-kerugian tersebut kepada Tergugat karena sehubungan dengan kelalaian Tergugat yang sengaja menghalangi pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli No.06 maka Tergugat telah melakukan "Wanprestasi" (ingkar janji) dan harus mengembalikan segala kerugian Penggugat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menentukan sebagai berikut :

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila disiberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika



sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu yang telah melampauinya”;

- 16.** Bahwa atas tindakan Tergugat memasang papan pengumuman dilarang membangun diatas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut, Penggugat sudah pernah menuntut dengan dasar PMH di Pengadilan dengan Perkara Nomor : 8/Pdt.G/2017/PN Bon dan sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Bontang tanggal 18 Oktober 2017 dengan amar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
Dan pada hari pendaftaran perkara tersebut di PN Bontang tanggal 11 April 2017, maka pada hari itu juga Tergugat melayangkan surat pemutusan perjanjian secara sepihak kepada Penggugat dan pada tanggal 28 April 2017 Tergugat mengembalikan sebagian uang DP Penggugat sebanyak Rp.2.400.000.000,- (dua miliar empat ratus juta rupiah);
- 17.** Bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan ingkar janji/wanprestasi, maka Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 06 yang dibuat di Kantor Notaris JOHNNY FRANS DE LANNOY, Sarjana Hukum, Notaris di Bontang, tanggal 3 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Tergugat harus dinyatakan batal demi hukum;
- 18.** Bahwa demi keadilan bagi semua pihak kami mohon suatu putusan provisionil yang menyatakan sebelum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo, untuk memerintahkan Tergugat membayar segala kerugian yang diderita oleh Penggugat;
- 19.** Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dan disamping adanya kekhawatiran Tergugat akan mengulur-ngulur waktu untuk membayar semua tuntutan kerugian Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Bontang meletakkan Sita Jaminan atas aset-aset beserta benda-benda bergerak lainnya milik Tergugat;
- 20.** Bahwa oleh karena yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat adalah berupa uang kerugian dan juga merupakan modal usaha Penggugat untuk menghidupi kebutuhan sehari-hari, maka disamping telah didukung oleh bukti-bukti yang sah dan autentik kebenarannya dan tidak terbantahkan lagi oleh Tergugat, sehingga telah memenuhi elemen-elemen lembaga “Uitvoerbaar Bij Voorraad” karenanya mohon dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;

Berdasarkan pada hal-hal terurai diatas, maka Penggugat mohon kepada yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bontang yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat untuk membayar semua kerugian Penggugat, yaitu :
 - Kerugian Materil berjumlah sebesar Rp.7.432.997.500,- (tujuh miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) dan keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);
 - Kerugian Immateril berjumlah Rp.10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
3. Menyatakan putusan provisi dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan oleh karenanya menanggung segala resiko serta akibat hukum yang ditimbulkannya;
3. Menyatakan sebagai hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 06 yang dibuat di Kantor Notaris JOHNNY FRANS DE LANNOY, Sarjana Hukum, Notaris di Bontang, tanggal 03 Agustus 2016 antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.7.432.997.500,- (tujuh miliar empat ratus tiga puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diharapkan kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus uang sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh miliar rupiah);

Halaman 9 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga kerugian materiil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.743.299.750,- (tujuh ratus empat puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) setiap bulan sampai Tergugat dapat membayar melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus kerugian immateril sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
8. Menyatakan menurut hukum, bahwa sita jaminan (conservatoir beslaag) yang dilakukan oleh juru sita / panitera pengadilan adalah sah dan berharga;
9. Menyatakan menurut hukum, bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada verzet, Banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Dalam Peradilan yang baik, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Tergugat/Terbanding telah mengajukan jawaban dengan dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah membaca dan mencermati dalil-dalil Posita dan Petitum Surat Gugatan PENGGUGAT, maka terdapat beberapa hal yang harus TERGUGAT tanggapi sebagai Eksepsi dibawah ini yaitu :

1. PENGGUGAT TIDAK BERHAK MENGAJUKAN GUGATAN WANPRESTASI (INGKAR JANJI) TERHADAP TERGUGAT ;

Bahwa sebagaimana kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 06 TANGGAL 03 AGUSTUS 2016 yang dibuat oleh J. Frans De Lannoy, S.H., Notaris di Bontang (Cukup disebut "AKTA PERJANJIAN"), maka terdapat adanya beberapa alasan yang mengakibatkan PENGGUGAT tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT terkait adanya Wanprestasi (Ingkar Janji) dalam AKTA PERJANJIAN tersebut, dengan alasan hukum sebagai berikut :

Halaman 10 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



1.1 PENGGUGAT Sendiri Telah Lebih Dulu Melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) Terhadap Kesepakatan Yang Termuat Dalam AKTA PERJANJIAN (Exceptio Non Adimpleti Contractus) ;

AKTA PERJANJIAN yang disepakati oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut adalah merupakan Perjanjian Timbal Balik antara Penjual dan Pembeli yang dibebani Kewajiban kepada masing-masing pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT agar melaksanakan Prestasi secara Timbal Balik ;

Bahwa dalam AKTA PERJANJIAN tersebut PENGGUGAT adalah selaku Pembeli dan TERGUGAT adalah selaku Penjual atas bidang tanah masing-masing :

a) 2 (Dua) bidang tanah yang "telah" ber-Sertifikat masing-masing yaitu :

1. Tanah seluas 5.519 M² (Lima Ribu Lima Ratus Sembilan Belas Meter Persegi), dengan Sertifikat HGB Nomor 684 atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim ;
2. Tanah seluas 91.300 M² (Sembilan Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Meter Persegi), dengan Sertifikat HGB Nomor 1635 atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim ;

b) 15 (Lima Belas) bidang tanah yang "belum" ber-Sertifikat dengan luas keseluruhannya lebih kurang seluas 255.452 M² (Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Empat Ratus Lima Puluh Dua Meter Persegi) yang terbagi dalam 3 tahap proses Sertifikasi pada Kantor Pertanahan Kota Bontang, yaitu masing-masing terdiri dari :

1. Tahap I (Pertama) terdiri dari 6 (Enam) bidang tanah seluas lebih kurang 90.790 M² (Sembilan Puluh Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), pada saat itu dalam proses Sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Bontang ;
2. Tahap II (Kedua) terdiri dari 6 (Enam) bidang tanah seluas lebih kurang 82.512 M² (Delapan Puluh Dua Ribu Lima Ratus Dua Belas Meter Persegi) ;



3. Tahap III (Ketiga) terdiri dari 3 (Tiga) bidang tanah seluas lebih kurang 82.150 M2 (Delapan Puluh Dua Ribu Seratus Lima Puluh Meter Persegi) ;

PENGGUGAT selaku Pembeli dibebani Kewajiban untuk membayar Uang Muka (DP) sebesar 30% (Tiga Puluh Persen) dari harga tanah milik TERGUGAT yang telah ber-Sertifikat masing-masing dengan Sertifikat HGB Nomor 684 seluas 5.519 M2 (Lima Ribu Lima Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) dan Sertifikat HGB Nomor 1635 seluas 91.300 M2 (Sembilan Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Meter Persegi) dengan total harga sebesar Rp.16.943.325.000 (Enam Belas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) dengan Uang Muka (DP) sebesar Rp.5.082.997.500 (Lima Miliar Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah), pada saat ditanda tangannya AKTA PERJANJIAN yaitu tanggal 03 Agustus 2016, sedangkan sisanya sebesar Rp.11.860.327.500 (Sebelas Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Tiga Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) dibayarkan dalam waktu 4 (Empat) bulan terhitung sejak ditanda tangannya AKTA PERJANJIAN yang jatuh tempo pada tanggal 03 Desember 2016 ;

Sedangkan TERGUGAT dibebani Kewajiban melakukan proses Sertifikasi tanah yang belum ber-Sertifikat seluas kurang lebih 255.452 M2 (Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Empat Ratus Lima Puluh Dua Meter Persegi) pada Kantor Pertanahan Kota Bontang, dengan 3 (Tiga) Tahapan proses Sertifikat, dan 1 (Satu) bulan setelah Sertifikat Tahap-I diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bontang, PENGGUGAT dibebani membayar Uang Muka (DP) 30 % (Tiga Puluh Persen) dari nilai harga sesuai luas tanah yang termuat pada Sertifikat yang telah terbit, sisanya dibayarkan dalam waktu 4 (Empat) bulan setelah tanggal pembayaran Uang Muka (DP) dari PENGGUGAT, begitu seterusnya sesuai tahapan proses Sertifikat yang terbit sebagaimana telah disepakati pada Pasal 3 dalam AKTA PERJANJIAN ;



Bahwa sesuai Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN, ternyata PENGGUGAT sendiri yang lebih dahulu melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) yaitu :

1. PENGGUGAT telah Wanprestasi (Ingkar Janji), terhadap Kesepakatan pada Pasal 3 dalam AKTA PERJANJIAN, yang mana seharusnya PENGGUGAT wajib melakukan pembayaran (Pelunasan) sisa harga tanah milik TERGUGAT yang telah ber-Sertifikat (HGB Nomor 684 dan HGB Nomor 1635) sebesar Rp.11.860.327.500 (Sebelas Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Tiga Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 3 Desember 2016, namun PENGGUGAT dengan bermacam alasan selalu melakukan penundaan dan meminta diberikan perpanjangan waktu beberapa kali yang pada kenyataannya tidak dapat terealisasi sampai dengan bulan Maret 2017 sesuai Surat PENGGUGAT tanggal 08 Maret 2017 Nomor : 013/BPI-YKHT/III/2017 dengan menyampaikan Permohonan Perpanjangan Waktu Pembayaran kepada TERGUGAT (sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam Posita pada Surat Gugatannya pada halaman 3 angka 7) ;
2. PENGGUGAT telah Wanprestasi (Ingkar Janji), terhadap Kesepakatan pada Pasal 3 AKTA PERJANJIAN untuk membayar Uang Muka (DP) 30 % (Tiga Puluh Persen) atas tanah TERGUGAT yang telah terbit Sertifikat Tahap-I dengan Sertifikat HGB Nomor 1644 seluas 85.800 M2 (Delapan Puluh Lima Ribu Delapan Ratus Meter Persegi) yaitu dengan Uang Muka (DP) sebesar Rp.4.505.500.000 (Empat Miliar Lima Ratus Lima Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dari total harga sebesar Rp.15.015.000.000 (Lima Belas Miliar Lima Belas Juta Rupiah) yang jatuh tempo selambat-lambatnya pada tanggal 25 September 2016 sesuai Pasal 3 Romawi II dalam AKTA PERJANJIAN, yang tidak dapat dipenuhi PENGGUGAT ;
3. PENGGUGAT telah Wanprestasi (Ingkar Janji), terhadap Kesepakatan pada Pasal 6 dalam AKTA PERJANJIAN, yang mana setelah membayar Uang Muka (DP) 30 % (Tiga Puluh Persen) atas harga tanah milik TERGUGAT yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor



684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 PENGGUGAT hanya berhak untuk meratakan, menguruk, mengolah Tanah/Lahan yang dimaksud dalam Sertifikat tersebut, namun pada kenyataannya PENGGUGAT telah melakukan Penggusuran Tanah/Lahan milik TERGUGAT secara keseluruhan diluar Areal Tanah/Lahan milik TERGUGAT dengan Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 ;

Selain melakukan Penggusuran Tanah/Lahan milik TERGUGAT diluar Arel Sertifikat tersebut diatas PENGGUGAT juga telah melakukan kegiatan Pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah dengan Type yang sama tanpa adanya Persetujuan/Ijin dari TERGUGAT dan Pemerintah Kota Bontang ;

Bahwa oleh karena PENGGUGAT sendiri yang terlebih dahulu tidak melaksanakan Kewajibannya memenuhi Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN, sebagaimana uraian TERGUGAT pada angka 1, 2 dan 3 diatas, maka PENGGUGAT tidak berhak mengajukan Gugatan Wanprstasi (Ingkar Janji) terhadap TERGUGAT dalam perkara a quo (Exceptio Non Adimpleti Contractus), terlebih lagi Uang Muka (DP) yang dibayarkan PENGGUGAT sebesar Rp.5.082.997.500 (Lima Miliar Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) telah TERGUGAT kembalikan kepada PENGGUGAT setelah dilakukan pemotongan 30 % (Tiga Puluh Persen) ditambah denda-denda keterlambatan (Finalty) yang telah disetujui dan diterima PENGGUGAT pada tanggal 28 April 2017 ;

Berdasarkan alasan sebagaimana TERGUGAT sampaikan maka berkenan Majelis Hakim menerima Eksepsi TERGUGAT dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

1.2 PENGGUGAT Menurut Hukum Telah Menerima Dan Menyetujui Pembatalan/Pemutusan Sepihak AKTA PERJANJIAN Yang Dilakukan Oleh TERGUGAT ;

Bahwa sebagaimana Kesepakatan pada Pasal 8 yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN, PENGGUGAT telah sepakat apabila secara berturut-turut selama 3 (Tiga) bulan berturut-turut yang dibuktikan dengan lewatnya waktu yang disepakati tidak dapat memenuhi



Kewajibannya melakukan Pembayaran harga tanah milik TERGUGAT yang telah disepakati dalam Pasal 3 AKTA PERJANJIAN tersebut, maka TERGUGAT berhak untuk melakukan Pembatalan/Pemutusan AKTA PERJANJIAN ;

Bahwa sebelum dilakukannya Pembatalan/Pemutusan secara sepihak atas AKTA PERJANJIAN tersebut TERGUGAT telah mengingatkan dan menyampaikan rencana TERGUGAT untuk Membatalkan/Memutuskan Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut baik secara lisan maupun tertulis termasuk mengembalikan Uang Muka (DP) yang telah dibayarkan PENGGUGAT setelah dipotong 30 % (Tiga Puluh Persen) beserta Denda-denda lainnya sesuai Kesepakatan, dan pada tanggal 11 April 2017 TERGUGAT menyampaikan Pemberitahuan Pemutusan Sepihak AKTA PERJANJIAN dan meminta agar PENGGUGAT menunjuk Bank dan Nomor Rekening atas nama PT. Bukit Pupuk Indah, sebagaimana Surat TERGUGAT Nomor : 152/YB/IV/2017, tertanggal 11 April 2017, yang kemudian disetujui PENGGUGAT sebagaimana Suratnya Nomor : 020/BPI-YKHT/IV/2017, tanggal 17 April 2017 yang menyetujui pengembalian Uang Muka (DP) harga tanah milik TERGUGAT dengan Sertifikat HGB 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 untuk dikembalikan;

Berdasarkan alasan tersebut maka cukup beralasan agar Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

1.3 PENGGUGAT Telah Melepaskan Hak-Haknya Untuk Mengajukan Gugatan Pembatalan Terhadap AKTA PERJANJIAN Menurut Pasal 1266 dan 1267 K.U.H.Perdata (Exceptio Pacti Conventi) ;

Bahwa sesuai Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN pada Pasal 9 telah disepakati apabila Pembatalan AKTA PERJANJIAN dilakukan secara Sepihak oleh TERGUGAT maka PENGGUGAT telah melepaskan hak-haknya menurut Pasal 1266 dan Pasal 1267 K.U.H.Perdata, yang berarti :

a. Pembatalan suatu Perjanjian tidak perlu melalui proses ke Pengadilan melainkan dapat berdasarkan Kesepakatan Para Pihak itu sendiri (Pasal 1266 K.U.H.Perdata) ;

Halaman 15 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



b. Pihak yang tidak memenuhi perikatannya tidak dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi Perjanjian atau menuntut Pembatalan Perjanjian tersebut ke Pengadilan dengan membebankan biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267 K.U.H.Perdata) ;

Dengan demikian Pembatalan AKTA PERJANJIAN antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut cukup dilakukan secara sepihak tanpa melalui proses di Pengadilan, oleh karenanya apabila Gugatan a quo yang diajukan PENGGUGAT ditujukan untuk membatalkan AKTA PERJANJIAN sebagaimana dalam Petitem pada angka 3 dalam Surat Gugatannya, serta menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, maka Gugatan a quo tidak beralasan dan berdasar sehingga berkenan Majelis Hakim menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

2. PT. BUKIT PUPUK INDAH SELAKU PENGGUGAT DIWAKILI OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK (EXCEPTIO IN PERSONA) ;

Bahwa dalam perkara a quo PT. Bukit Pupuk Indah selaku PENGGUGAT diwakili oleh ERNA MARLINA selaku Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah pada saat ini, sedangkan sebelumnya sebagaimana dalam Perkara Perdata Nomor : 8/Pdt.G/2017/PN.BON tanggal 11 April 2017 yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bontang pada tanggal 18 Oktober 2017 dan telah berkekuatan hukum tetap, pada saat itu PT. Bukit Pupuk Indah sebagai PENGGUGAT diwakili oleh RUDIYANTO TANDRIN selaku Direktur Utama dan JOHAN TANDRIN selaku Komisaris Utama PT. Bukit Pupuk Indah ;

Bahwa dalam perkara a quo PENGGUGAT tidak menjelaskan serta menyebutkan adanya perubahan Direksi PT. Bukit Pupuk Indah yang sebelumnya dijabat oleh Rudiyanto Tandrin sebagai Direktur Utama kemudian dirubah/digantikan oleh Erna Marlina, sehingga cukup beralasan jika TERGUGAT berpendapat Erna Marlina bukanlah Orang yang berhak untuk mewakili PT. Bukit Pupuk Indah sebagai PENGGUGAT dalam perkara a quo sekalipun yang bersangkutan pernah menjabat sebagai Direktur Utama dan Pemegang Saham PT. Bukit Pupuk Indah ;

Bahwa sekalipun Erna Marlina yang sebelumnya adalah selaku Pemegang Saham Mayoritas dalam Perseroan PT. Bukit Pupuk Indah dan pernah pula menjabat sebagai Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah yang kemudian



pada saat ini menjabat kembali sebagai Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah, namun perubahan/penggantian tersebut hanya berlaku secara Internal, dan tidak berlaku secara Eksternal apabila perubahan Direksi tersebut belum diterima dan dicatat dalam Sistem Administrasi Badan Hukum pada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia sesuai ketentuan yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas ;

Dan apabila ternyata perubahan/penggantian Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah dalam perkara a quo diwakili oleh Erna Marlina memang belum diterima dan tercatat dalam Daftar Perseroan pada Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia, maka Erna Marlina selaku Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah tidak berhak mewakili PT. Bukit Pupuk Indah sebagai PENGGUGAT dalam perkara a quo, oleh karena yang bersangkutan tidak mempunyai Persona Standi In Judicio sebagai PENGGUGAT mewakili PT. Bukit Pupuk Indah di Pengadilan Negeri Bontang atas perkara a quo ;

M. Yahya Harahap dalam bukunya berjudul "Hukum Perseroan Terbatas" yang diterbitkan Sinar Grafika Cetakan 2011 pada halaman 365 yang menyatakan :

..." Perubahan Anggota Direksi mempunyai 2 sisi efektif berlaku :

1. Secara Internal, efektif berlaku sejak tanggal Keputusan RUPS diambil, kecuali RUPS menentukan secara tegas kapan mulai efektif berlaku,
2. Secara Eksternal, sejak pemberitahuan "diterima" dan "dicatat" dalam Daftar Perseroan oleh Menteri (vide Pasal 94 ayat (8) UU PT)

Berdasarkan uraian tersebut maka apabila ternyata Perubahan Direksi PT. Bukit Pupuk Indah yang dijabat oleh Erna Marlina selaku Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah belum diterima dan tercatat dalam Daftar Perseroan pada Kementerian hukum Dan Hak Asasi Manusia, yang dibuktikan dengan adanya Surat Pemberitahuan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia, maka sangat beralasan jika Majelis Hakim menyatakan PT. Bukit Pupuk Indah selaku PENGGUGAT dalam perkara a quo diwakili oleh Orang yang tidak berhak karena tidak memiliki Persona Standi In Judicio dan menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUR LIBEL) ;

Halaman 17 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



Bahwa yang dimaksud dengan Surat Gugatan Kabur (Obscuur Libel) adalah Surat Gugatan yang isinya Tidak Terang atau Gelap (Onduidelijk), padahal agar Surat Gugatan dapat memenuhi Syarat Formil, maka Surat Gugatan tersebut harus Terang dan Jelas atau Tegas (Duidelijk) ;

Bahwa pokok Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang menurut PENGGUGAT telah dilakukan oleh TERGUGAT, akan tetapi dalil-dalil Posita yang termuat dalam Surat Gugatan PENGGUGAT tidak secara jelas dan tegas menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari Gugatannya terkait adanya Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT, apakah menyangkut Pembatalan Sepihak atas AKTA PERJANJIAN yang telah dilakukan TERGUGAT atau menyangkut tidak dilakukannya peralihan/penyerahan hak atas tanah yang diperjual belikan, atau tidak dipenuhinya isi seluruh Perjanjian yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut, oleh karenanya menurut pendapat TERGUGAT Surat Gugatan PENGGUGAT demikian Tidak Jelas Dan Tidak Tertentu (Een Duidelijke En Bepalde Conclusie) ;

Bahwa dalam Surat Gugatannya pada Posita halaman 6 angka 12 PENGGUGAT menyatakan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan TERGUGAT adalah “ Tindakan TERGUGAT yang menyembunyikan fakta lahan + 2,8 Ha yang masuk Zona Rawa dan Resapan Air, serta melakukan Pemasangan Papan Pengumuman diatas lahan Objek Perjanjian dan Menyurat ke Walikota Bontang dengan data yang tidak benar tanpa seijin dan sepengetahuan PENGGUGAT “, akan tetapi PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tidak menjelaskan dan menyebutkan secara jelas dan tegas dasar hukum dan peristiwa adanya lahan seluas 2,8 Ha yang masuk dalam Zona Rawa dan Zona Resapan Air serta Pemasangan Papan Pengumuman oleh TERGUGAT, dan adanya Surat TERGUGAT kepada Walikota Bontang, lebih prinsip PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tidak menjelaskan tentang :

- 1) Tidak menjelaskan dasar apa Pemerintah Kota Bontang menyatakan lahan seluas 2.8 Ha milik TERGUGAT masuk dalam Zona Rawa dan Resapan Air tersebut ?



- 2) Tidak menjelaskan apakah lahan seluas 2.8 Ha tersebut sudah dibayar lunas dan beralih haknya kepada PENGGUGAT sesuai Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut?

Bahwa jika Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dimaksud PENGGUGAT dalam perkara a quo didasari adanya lahan 2,8 Ha yang masuk dalam Zona Rawa dan Resapan Air, maka adanya Zona Rawa dan Zona Resapan Air tersebut tidak akan menimbulkan Kerugian bagi PENGGUGAT, oleh karena lahan/tanah yang menjadi Objek Jual Beli dalam AKTA PERJANJIAN tersebut baik keseluruhan maupun sebagian belum dibayar PENGGUGAT dan peralihannya belum terlaksana, oleh karena pembayaran yang dilakukan PENGGUGAT hanya 30 % (Tiga Puluh Persen) dari harga tanah yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635, sedangkan tanah yang belum ber-Sertifikat akan dibayar sesuai dengan luasan yang termuat dalam Sertifikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Bontang ;

Oleh karenanya apabila tanah seluas 2,8 Ha tersebut masuk dalam Zona Rawa dan Zona Resapan Air maka sudah pasti tidak akan dapat diproses Sertifikatnya kecuali dikeluarkan (Enclave) dan PENGGUGAT tidak akan dibebani untuk membayar harga tanah yang berada diluar luasan tanah yang termuat dalam Sertifikat yang terbit, karenanya apabila Gugatan PENGGUGAT menyangkut adanya Wanprestasi (Ingkar Janji) terkait adanya tanah seluas 2,8 Ha yang masuk dalam Zona Rawa dan Zona Resapan Air, adanya Pemasangan Papan Pengumuman diatas lahan Objek Perjanjian oleh TERGUGAT dan adanya Surat TERGUGAT kepada Walikota Bontang tidak dijadikan dasar adanya Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan TERGUGAT terhadap PENGGUGAT ;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, maka Surat Gugatan mengenai Wanprestasi (Ingkar Janji) yang ditujukan kepada TERGUGAT adalah Tidak Jelas Dan Kabur (Obscuur Libel), oleh karenanya sangat beralasan Gugatan PENGGUGAT dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijik Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

Mohon seluruh dalil-dalil yang TERGUGAT sampaikan dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap termuat dan terulang kembali dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Perkara, dan dengan ini TERGUGAT memberikan tanggapan terhadap dalil-dalil PENGGUGAT sebagai berikut :

1. Bahwa sebelum TERGUGAT memberikan bantahan atau tanggapan terhadap dalil-dalil Posita PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya terlebih dahulu menerangkan hal ikhwal hubungan hukum yang terjadi antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT, yang mana TERGUGAT adalah Pemilik Sah atas bidang tanah yang seluruhnya terletak di Kelurahan Belimbing Kecamatan Bontang Barat (KM-3) yang terdiri dari :
 - 2 (Dua) bidang tanah yang "telah" ber-Sertifikat masing-masing yaitu:
 - 1) Tanah seluas 5.519 M2 (Lima Ribu Kima Ratus Enam Belas Meter Persegi), dengan Sertifikat HGB (HGB) Nomor 684 atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim ;
 - 2) Tanah seluas 91.300 M2 (Sembila Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Meter Persegi), dengan Sertifikat HGB (HGB) Nomor 1635 atas nama Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim ;
 - 15 (Lima Belas) bidang tanah yang "belum" ber-Sertifikat dengan luas keseluruhannya lebih kurang seluas 255.452 M2 (Dua Ratus Lima Puluh Lima Ribu Empat Ratus Lima Puluh Dua Meter Persegi) yang terbagi dalam 3 tahap Permohonan Sertifikasi pada Kantor Pertanahan Kota Bontang yaitu masing-masing :
 1. Tahap I (Satu) terdiri dari 6 (Enam) bidang tanah seluas lebih kurang 90.790 M2 (Sembilan Puluh Ribu Tujuh Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), yaitu :
 - 1) Tanah seluas 10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/193/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003 ;
 - 2) Tanah seluas 19.240 M2 (Sembilan Belas Ribu Dua Ratus Empat Puluh Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/196/XII/03 tertanggal 24 Desember 2003 ;

Halaman 20 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



- 3) Tanah seluas 10.000 M2 (Sepuluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/202/XII/03 tertanggal 24 Desember 2003 ;
- 4) Tanah seluas 20.000 M2 (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/204/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003 ;
- 5) Tanah seluas 11.550 M2 (Sebelas Ribu Lima Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/207/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003 ;
- 6) Tanah seluas 20.000 M2 (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/209/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003 ;

2. TAHAP 2 (Dua) terdiri dari 6 (Enam) bidang tanah seluas lebih kurang 82.512 M2 (Delapan Pluh Dua Ribu Lima Ratus Dua Belas Meter Persegi) yaitu :

- 1) Tanah seluas 7.512 M2 (Tujuh Ribu Lima Ratus Dua Belas Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/195/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003;
- 2) Tanah seluas 40.000 M2 (Empat Puluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/201/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003 ;
- 3) Tanah seluas 5.000 M2 (Lima Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/208/XII/03, tertnggal 24 Desember 2003 ;



- 4) Tanah seluas 20.000 M2 (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/214/XII/03, tertanggal 24 Desember 2003 ;
 - 5) Tanah seluas 5.000 M2 (Lima Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/194/XII/03, tertanggal 24 Desember 2003 ;
 - 6) Tanah seluas 5.000 M2 (Lima Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/198/XII/03, tertanggal 24 Desember 2003 ;
- 3. TAHAP 3 (Tiga) terdiri dari 3 (Tiga) bidang tanah seluas lebih kurang 82.150 M2 (Delapan Puluh Dua Ribu Seratus Lima Puluh Meter Persegi) yaitu :**
- 1) Tanah seluas 19.250 M2 (Sembilan Belas Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/205/XII/03, tertanggal 24 Desember 2003 ;
 - 2) Tanah seluas 20.000 M2 (Dua Puluh Ribu Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/212/XII/03, tertanggal 24 Desember 2003 ;
 - 3) Tanah seluas 42.900 M2 (Empat Puluh Dua Ribu Sembilan Ratus Meter Persegi) terletak di Kel. Belimbing Kec. Bontang Barat tercatat dan sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPPHAT) Nomor : 593.83/200/XII/03, tertanggal 24 Desember 2003 ;
2. Pada tanggal 07 Nopember 2014 PENGGUGAT melalui ERNA MARLINA selaku Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah pada saat itu menyampaikan Penawaran untuk membeli tanah milik TERGUGAT sebagaimana tersebut diatas yang kemudian ditindak lanjuti oleh Rudiyanto Tandrin sebagai Direktur Utama PT. Bukit Pupuk Indah pada tanggal 28 Januari 2016 melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Nomor : 955/BPI/YKHT//2016 yang dijawab oleh TERGUGAT dengan Surat Nomor : 1-004/BPI-YKHT/V/2016 tanggal 10 Mei 2016 ;

3. Sebagai tindak lanjut dari Penawaran yang disampaikan PENGGUGAT pada tanggal 16 Juni 2016 antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT dilakukan pertemuan/rapat yang dilaksanakan di Jakarta, sebagaimana termuat dalam Notulen Rapat tertanggal 16 Juni 2016 yang pada pokoknya disepakati harga jual tanah milik TERGUGAT sebesar Rp.175.000/M2 (Seratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah Permeter Persegi) dan dibayarkan secara bertahap sesuai luas tanah yang termuat/tertulis dalam Sertifikat, baik sesuai luasan tanah yang termuat dalam 2 (Dua) Sertifikat yang telah ada (Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635) maupun 15 (Lima Belas) bidang tanah yang masih dalam proses Sertifikasi di Kantor Pertanahan Kota Bontang. Dan sebagai tindak lanjut dari pertemuan tersebut disepakati untuk dibuat Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris dimana PENGGUGAT terlebih dahulu memberikan pembayaran tanda jadi sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang disepakati pembayarannya paling lambat pada tanggal 30 Juni 2016 ;
4. Pada tanggal 30 Juni 2016 PENGGUGAT "hanya mampu" melakukan pembayaran sebesar Rp.300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah), dari yang disepakati sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah), kemudian pada tanggal 1 Agustus 2016 sebesar Rp.4.782.997.500 (Empat Miliar Tujuh Ratus Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah), sehingga total pembayaran keseluruhan dari PENGGUGAT sebesar Rp.5.082.997.500 (Lima Miliar Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) sebagai Uang Muka (DP) pembayaran tanah milik TERGUGAT yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 ;
5. Bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran Uang Muka oleh PENGGUGAT, maka dibuatlah Perjanjian Perikatan Jual Beli yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 06 TANGGAL 03 AGUSTUS 2016 yang dibuat oleh J. Frans De Lannoy, S.H., Notaris di Bontang (selanjutnya disebut disebut " AKTA PERJANJIAN ") ;

Halaman 23 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



6. Bahwa sesuai Pasal 3 Angka Romawi I dalam AKTA PERJANJIAN tersebut telah disepakati pembayaran tanah milik TERGUGAT yang “telah ber-Sertifikat” dengan keseluruhan seluas 96.819 M2 (Sembilan puluh Enam Ribu Delapan Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) masing-masing dengan Sertifikat HGB Nomor 684 seluas 5.519 M2 (Lima Ribu Lima Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) dan Sertifikat HGB Nomor 1635 seluas 91.300 M2 (Sembilan Puluh Satu Ribu Tiga Ratus Meter Persegi) dengan harga keseluruhannya sebesar Rp.16.943.325.000 (Enam Belas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) dibayar secara bertahap, yaitu :

6.1 Uang Muka sebesar 30% (Tiga Puluh Persen) dari Rp.16.943.325.000 (Enam Belas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) yaitu sebesar Rp. 5.082.997.500 (Lima Miliar Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah), telah diterima TERGUGAT ;

6.2 Sisanya sebesar 70% (Tujuh Puluh Persen) dari total sebesar Rp.16.943.325.000 (Enam Belas Miliar Sembilan Ratus Empat Puluh Tiga Juta Tiga Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) yaitu sebesar Rp.11.860.327.500 (Sebelas Miliar Delapan Ratus Enam Puluh Juta Tiga Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) dibayarkan dalam waktu 4 (Empat) Bulan, terhitung sejak tanggal 03 Agustus 2016 dan jatuh tempo pada tanggal 03 Desember 2016 ;

7. Sedangkan terhadap tanah milik TERGUGAT yang “belum ber-Sertifikat” yang terdiri dari 15 (Lima Belas) bidang tanah yang masih dalam proses Sertifikasi sebagaimana Pasal 3 Angka Romawi II dalam AKTA PERJANJIAN akan dibayar dalam waktu 1 (Satu) bulan setelah terbit Sertifikat Tahap I (Pertama) dari Kantor Pertanahan Kota Bontang, dan dibayar sesuai luas tanah yang termuat dalam Sertifikat yang terbit dengan Uang Muka (DP) 30% (Tiga Puluh Persen), kemudian sisanya dibayarkan dalam waktu 4 (Empat) bulan setelah TERGUGAT menerima pembayaran Uang Muka (DP) dari PENGGUGAT, begitu pula berlaku untuk pembayaran Uang Muka (DP) dan pelunasan Sertifikat Tahap II (Kedua) dan Sertifikat Tahap III (Ketiga) yang akan terbit ;



- 8.** Bahwa sesuai dengan Pasal 6 dalam AKTA PERJANJIAN dimaksud, setelah PENGGUGAT membayar Uang Muka (DP) tanah milik TERGUGAT masing-masing dengan Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635, maka PENGGUGAT dapat melaksanakan kegiatan diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya”. Begitupula dalam Pasal 7 dalam AKTA PERJANJIAN telah disepakati setelah PENGGUGAT melakukan pelunasan pembayaran tanah yang telah ber-Sertifikat diatas, maka wajib dilakukan Jual Beli/Peralihan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 9.** Bahwa terkait dengan dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita halaman 2– 3 pada angka 1, 2, 3 dan 4 TERGUGAT akui kebenarannya sesuai serta sejalan dengan uraian yang TERGUGAT sampaikan diatas;
- 10.** Bahwa terhadap dalil Posita PENGGUGAT pada halaman 3 angka 5 terkait “penggusuran” tanah milik TERGUGAT ternyata penggusuran tersebut dilakukan PENGGUGAT hampir secara keseluruhan tanah milik TERGUGAT baik tanah yang telah ber-Sertifikat maupun tanah yang belum ber-Sertifikat, padahal secara jelas dan tegas dalam AKTA PERJANJIAN pada Pasal 6 setelah PENGGUGAT membayar Uang Muka (DP) tanah milik TERGUGAT yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 kegiatan yang boleh dilakukan PENGGUGAT diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya”, akan tetapi fakta dilapangan PENGGUGAT telah melakukan penggusuran diluar areal tanah yang telah ber-Sertifikat sebagaimana diakui PENGGUGAT, tindakan PENGGUGAT demikian telah melanggar Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji), tetapi TERGUGAT memakluminya karena adanya keyakinan bahwa PENGGUGAT pasti mentaati Kesepakatan yang termua dalam AKTA PERJANJIAN untuk benar-benar sanggup membeli dan membayar keseluruhan tanah milik TERGUGAT tersebut, dan adanya Kerugian akibat penggusuran yang dilakukan PENGGUGAT tersebut tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT apabila ternyata Jula Beli tanah tersebut dibatalkan sesuai Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN;

Halaman 25 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



- 11.** Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada halaman 3 angka 6 terkait pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah Contoh, menurut TERGUGAT tindakan yang dilakukan PENGGUGAT sudah diluar batas yang disepakati, Pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah Contoh tersebut dilakukan PENGGUGAT tanpa Izin dari TERGUGAT maupun dari Pemerintah Kota Bontang (Dinas Perizinan), padahal logikanya jika hanya sebagai Rumah Contoh dengan Type yang sama cukup dibangun 1 atau 2 Unit saja agar Konsumen bisa melihatnya, hal demikian menimbulkan kecurigaan dari TERGUGAT adanya itikad buruk dari PENGGUGAT yang ingin mengambil keuntungan dan pada akhirnya membenturkan TERGUGAT dengan 480 (Empat Ratus Delapan Puluh) Orang Konsumen yang telah membayar Uang Muka/tanda jadi kepada PENGGUGAT, padahal sesuai dengan Kesepakatan yang termuat dalam Pasal 6 pada AKTA PERJANJIAN setelah melakukan pembayaran Uang Muka (DP) PENGGUGAT hanya berhak melakukan kegiatan diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” tetapi tidak untuk membangun Rumah Contoh, dan adanya Kerugian dari pembangunan Rumah Contoh tersebut tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT apabila ternyata Jula Beli tanah tersebut dibatalkan sesuai Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN ;
- 12.** Bahwa terhadap dalil PENGGUGAT pada halaman 3 angka 7, yang menyatakan tidak dapat melakukan kewajibannya memenuhi Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN untuk membayar Pelunasan tanah milik TERGUGAT dengan Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 yang jatuh tempo tanggal 03 Desember 2016 sebesar Rp.11.860.327.500 (Sebelas Juta Delapan Ratus Enam Puluh Juta Tiga Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) sekalipun telah diberikan perpanjangan waktu beberpa kali sampai dengan tanggal 10 April 2017, dengan alasan adanya kendala kondisi dilapangan yang tidak sesuai dengan Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN adalah merupakan alasan yang tidak mendasar, seharusnya jika PENGGUGAT melihat adanya kendala kondisi dilapangan tidak sesuai dengan Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN tersebut mestinya PENGGUGAT, mengakhiri Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut jika adanya Wanprestasi (Ingkar Janji) dari TERGUGAT terhadap AKTA PERJANJIAN tersebut, dan



bukannya menunda-nunda pembayaran dengan bermacam alasan dan meminta perpanjangan waktu pembayaran beberapa kali sampai dengan tanggal 10 April 2017 kepada TERGUGAT ;

Dan adanya kondisi dilapangan sebagaimana PENGGUGAT dalilkan pada Posita halaman 4 angka 7.1 dan 7.1 tentang adanya Klaim dari Pihak lain dan adanya sebagian lahan/tanah seluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) masuk dalam Zona Perlindungan Terhadap kawasan dibawahnya, Sub Zona Danau, Rawa dan Areal Resapan Air tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak melakukan pembayaran kepada TERGUGAT, alasan tersebut sangat tidak mendasar disampaikan diakhir jatuh tempo pembayaran yang disepakati tanggal 10 April 2017 ;

TERGUGAT tidak pernah mengetahui sebelumnya jika ada Klaim atas tanah milik TERGUGAT tersebut, oleh karena sampai dengan saat ini tanah tersebut masih Sah milik TERGUGAT dan tidak dalam persengketaan baik diluar maupun didalam Pengadilan khususnya di Pengadilan Negeri Bontang, dan terhadap tanah seluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) yang menurut PENGGUGAT masuk dalam Zona Danau, Rawa dan Areal Resapan Air baru TERGUGAT ketahui dari PENGGUGAT, logikanya jika memang diatas tanah milik TERGUGAT tersebut ditetapkan sebagai Zona Danau Rawa dan Resapan Air maka sudah barang tentu Permohonan Sertifikasi yang TERGUGAT ajukan tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bontang, dan PENGGUGAT tidak akan mendapat Ijin Lokasi seluas + 50 Ha (Lima Puluh Hektar) untuk pembanguna Rumah diatas tanah tersebut. Oleh karenanya sangat tidak beralasan dalil PENGGUGAT dalam perkara a quo;

- 13.** Bahwa terkait dalil PENGGUGAT pada Posita halaman 4 angka 8 dan Posita halaman 6 angka 12 yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan keras dan tegas TERGUGAT “ Tolak “ kebenarannya, oleh karena adanya Klaim dari Pihak lain, adanya Zona Rawa, Danau dan Zona Resapan Air serta Pemasangan Papan Pengumuman dan adanya Surat TERGUGAT kepada Walikota Bontang bukanlah merupakan syarat/unsur yang menenuhi perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilkakukan TERGUGAT karena :



- 13.1. TERGUGAT tidak pernah mendapat Klaim dari Pihak lain baik diluar maupun didalam Pengadilan atas tanah milik TERGUGAT yang akan diperjual belikan dengan PENGGUGAT sampai dengan saat ini ;
- 13.2. TERGUGAT tidak mengetahui atas dasar dan ketentuan apa PENGGUGAT menyatakan diatas tanah milik TERGUGAT yang diperjual belikan pada PENGGUGAT terdapat 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) adanya Penetapan Zona Rawa, Danau dan Zona Resapan Air, terlebih lagi PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya tidak menyebutkan letak dan posisinya adanya Zona Rawa, Danau dan Resapan Air diatas tanah tersebut, jika memang diatas tanah milik TERGUGAT tersebut didalamnya terdapat 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) adalah sebagai Zona Danau, Rawa dan Resapan Air sudah barang tentu Permohonan Sertifikat yang diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Bontang tidak dapat diterbitkan, dan hal tersebut tidak akan merugikan PENGGUGAT, oleh karena tanah yang akan dibayar PENGGUGAT nilainya dibayar sesuai dengan luasan tanah yang termuat dalam Sertifikat yang akan terbit ;
- 13.3. Pemasangan Papan Pengumuman oleh TERGUGAT diatas tanah yang diperjual belikan dengan PENGGUGAT adalah sepenuhnya merupakan Hak TERGUGAT, oleh karena PENGGUGAT telah melakukan kegiatan dan aktivitas Penggusuran melebihi ketentuan yang disepakati dalam AKTA PERJANJIAN, dan adanya Pembangunan Rumah diatas tanah tersebut sebelum PENGGUGAT melakukan pelunasan pembayarannya kepada TERGUGAT hingga melampaui jatuh tempo, dan pemasangan Papan Pengumuman tersebut tidak saja dilakukan oleh TERGUGAT tetapi juga dilakukan oleh Pemerintah Kota Bontang/Dinas Tata Ruang Kota yang memasang Papan Pengumuman dengan tulisan "Dilarang Melakukan Aktivitas Sebelum Diterbitkannya Perijinan" oleh karena PENGGUGAT dalam melakukan kegiatan dan mendirikan bangunan diatas tanah milik TERGUGAT tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Bontang ;
- 13.4. Pengiriman Surat oleh TERGUGAT kepada Walikota Bontang, adalah untuk menjelaskan adanya pertanyaan dari Pemerintah Kota Bontang



secara lisan yang menanyakan status jual beli tanah yang telah diratakan dan dibangun rumah diatas tersebut ;

Dan menurut informasi, PENGGUGAT berupaya keras mengurus Perijinan untuk melakukan pembangunan diatas tanah milik TERGUGAT yang belum dibayar dan beralih kepemilikannya kepada PENGGUGAT, oleh karenanya wajar dan cukup beralasan jika TERGUGAT menyampaikan Surat demikian dan menyatakan bahwasanya PENGGUGAT baru membayar Uang Muka 8% (Delapan Persen) dari luas keseluruhan tanah yang diperjanjikan dalam AKTA PERJANJIAN seluas 352.271 M2 (Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi) dengan harga keseluruhan sebesar 61.647.425.000 (Enam puluh Satu Miliar Enam Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Empat Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah) atau sesuai dengan luasan yang termuat dalam Sertifikat yang terbit agar Pemerintah Kota Bontang berhati-hati menerbitkan Perijinan terkait pembangunan rumah yang dilakukan PENGGUGAT sebelum adanya pelunasan pembayara dan peralihan atas tanah tersebut. Sedangkan Uang Muka (DP) 30% (Tiga Puluh Persen) yang dimaksud PENGGUGAT dalam dalilnya tersebut adalah 30 % (Tiga Puluh Persen) dari harga tanah yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 yang belum dibayar lunas, serta pembayaran Uang Muka Sertifikat HGB Nomor 1644 yang baru terbit tidak mampu dibayar oleh PENGGUGAT sampai dengan saat ini ;

Berdasarkan uraian terebut diatas maka tidak terdapat adanya alasan yang memenuhi syarat/unsur bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 K.U.H.Perdata, yang terdapat beberapa macam meliputi yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya dalam suatu Perjanjian ;
2. Melaksanakan Perjanjian tetapi tidak sebagaimana mestinya yang telah disepakati (diperjanjikan) atau dengan kata lain hanya memenuhi sebagian dari isi Perjanjian ;
3. Melaksanakan isi Perjanjian namun terlambat dari waktu yang disepakati dalam Perjanjian ;
4. Melakukan sesuatu yang dilarang menurut Perjanjian yang disepakati ;



14. Sebaliknya justru PENGGUGAT sendiri yang telah melakukan perbuatan Wanpresatsi (Ingkar Janji) terhadap Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut, yaitu :

14.1 PENGGUGAT telah melakukan Penggusuran tanah milik TERGUGAT secara keseluruhan, padahal secara jelas dan tegas dalam AKTA PERJANJIAN tersebut PENGGUGAT hanya berhak untuk melakukan/melaksanakan kegiatan diatas tanah yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” setelah membayar Uang Muka 30% (Tiga Puluh Persen) dari harga tanah keseluruhan, akan tetapi PENGGUGAT telah melakukan penggusuran diluar areal tanah yang telah ber-Sertifikat sebagaimana diakui PENGGUGAT pada Posita halaman 3 angka 5 dalam Surat Gugatannya, tindakan PENGGUGAT demikian TERGUGAT maklumi karena adanya keyakinan bahwa PENGGUGAT pasti mampu untuk membeli dan membayar keseluruhan tanah TERGUGAT tersebut ;

14.2 PENGGUGAT telah membangun 20 (Dua Puluh) Unit Rumah diatas tanah milik TERGUGAT yang belum dibayar dan beralih hak kepemilikannya tanpa ada persetujuan/Ijin dari TERGUGAT dan Pemerintah Kota Bontang, sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam Positanya pada halaman 3 angka 6, padahal jika yang dimaksud adalah sebagai Rumah Contoh dengan Type yang sama, maka cukup dibangun 1 atau 2 Unit saja, dan sesuai dengan Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN setelah melakukan pembayaran Uang Muka (DP) PENGGUGAT hanya berhak melakukan kegiatan diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” tetapi tidak melakukan pembangunan Rumah Contoh sebanyak 20 (Dua Puluh) Unit ;

14.3 PENGGUGAT telah mengingkari kewajiban untuk melakukan Pelunasan Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 yang jatuh tempo pada tanggal 03 Desember 2016 dan pembayaran Uang Muka (DP) Tanah Tahap I (Pertama) yang “belum ber-Sertifikat” telah terbit Sertifikat HGB Nomor 1644 yang harus dibayar tanggal 24



September 2016 dengan janji-janji dan alasan penundaan yang berulang-ulang kali, tindakan PENGGUGAT demikian tetap dimaklumi dan ditoleransi TERGUGAT ;

14.4 PENGGUGAT telah berulang kali memberikan janji-janji dan meminta diberikan perpanjangan waktu dan kesempatan untuk melakukan pembayaran, dan TERGUGAT telah memberikan kesempatan beberapa sesuai permintaan PENGGUGAT sampai dengan tanggal 10 April 2017 yang pada akhirnya TERGUGAT tidak dapat lagi memberikan toleransi dan perpanjangan waktu, sehingga pada tanggal 11 April 2017 sesuai Surat TERGUGAT Nomor : 152/YB/IV/2017 tanggal 11 April 2017, TERGUGAT memutuskan secara sepihak Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut serta meminta agar PENGGUGAT segera menunjuk dan menyampaikan nama Bank dan Nomor Rekening atas nama PT. Bukit Pupuk Indah. Dan atas Pemutusan Sepihak terhadap AKTA PERJANJIAN tersebut Pemotongan Uang Muka (DP) 30% (Tiga Puluhan Persen) berikut denda-dendanya PENGGUGAT menyetujui dengan menjawab Surat TERGUGAT melalui Suratnya Nomor : 020/BPI-YKHT/IV/2017., tanggal 17 April 2017 dengan menunjuk Bank serta Rekening atas nama Tergugat (PT. Bukit Pupuk Indah) yaitu :

- Bank BNI A/C 122712602 An. PT. Bukit Pupuk Indah ;
- Bank Mandiri A/C 149.000.771524.8 An. PT. Bukit Pupuk Indah ;

Dan dengan adanya Surat PENGGUGAT yang menunjuk Bank dan Nomor Rekening atas nama PT. Bukit Pupuk Indah sebagaimana Suratnya diatas, maka pada tanggal 28 April 2017 TERGUGAT melakukan pengembalian Uang Muka yang dibayarkan PENGGUGAT setelah dilakukan Pemotongan 30 % (Tiga Puluhan Persen) dan denda-dendanya sesuai kesepakatan melalui Transfer pada Bank Mandiri dengan Rekening Nomor : 149.000.771524.8 Atas Nama PT. Bukit Pupuk Indah yang telah ditunjuk PENGGUGAT ;

15. Bahwa selaras dengan bantahan dan tanggapan TERGUGAT sebagaimana terurai diatas, maka Posita PENGGUGAT pada halaman 6 angka 13 yang menyatakan telah mengalami kerugian besar dan menuntut agar TERGUGAT membayar kerugian tersebut sebagaimana Petitum



PENGGUGAT pada angka 4-7 dengan keras dan tegas TERGUGAT "Tolak" karena :

A. Kerugian Materil sebesar Rp.7.432.997.500 (Tujuh Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) dengan rincian :

- Kerugian Pembayaran Uang Muka, yaitu sisa Uang Muka yang belum dikembalikan TERGUGAT sebesar Rp.2.682.997.500 (Dua Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) sangat tidak beralasan bagi TERGUGAT untuk mengembalikannya, mengingat sesuai Kesepakatan yang termuat dalam Pasal 8 dalam AKTA PERJANJIAN tersebut apabila PENGGUGAT tidak dapat melakukan/melanjutkan pembayaran selama 3 (Tiga) bulan secara berturut-turut dari saat yang telah ditentukan bersama, hal mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka TERGUGAT berhak membatalkan AKTA PERJANJIAN dan mengembalikan Uang Muka yang telah diterima dari PENGGUGAT dipotong sebesar 30% (Tiga Puluh Persen) berikut denda-dendanya, sebagaimana sebelumnya telah TERGUGAT sampaikan dan telah disetujui PENGGUGAT, oleh karenanya tidak beralasan dan berdasar jika TERGUGAT dihukum untuk mengembalikan Uang sebesar Rp.2.682.997.500 (Dua Miliar Enam Ratus Delapan Puluh Dua Juta Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) dalam perkara a quo ;
- Kerugian Pembersihan Lahan/Tanah, yaitu sebesar Rp.2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah), Tergugat tidak konsisten mengenai nilainya, pada Gugatan dalam Perkara Perdata Nomor : 8/Pdt.G/2017/PN. BON, PENGGUGAT mengaku mengalami kerugian sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Miliar Rupiah), akan tetapi dalam perkara a quo PENGGUGAT mengaku sebesar Rp.2.500.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Juta Rupiah), karenanya menurut TERGUGAT kerugian dan tuntutan demikian tidak beralasan, oleh karena seharusnya PENGGUGAT terlebih dahulu berpikir apakah mampu untuk membeli dan membayar harga tanah tersebut sebelum melakukan pengurusan, terlebih lagi pengurusan tersebut tidak hanya diatas tanah yang TERGUGAT



yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 yang sudah dibayar Uang Muka (DP), tetapi telah melakukan Penggusuran hampir keseluruhan tanah milik TERGUGAT yang belum terbit sertifikat dan dibayar Uang Muka (DP) nya,. Oleh karenanya tidak beralasan Kerugian tersebut dibebankan dan dihukum kepada TERGUGAT untuk membayarnya ;

- Kerugian Biaya Pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah Contoh, sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah) dengan rincian 1 (Satu) Unit Rumah Contoh sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah). Kerugian ini tidak dapat dibebankan dan dihukum kepada TERGUGAT untuk membayarnya, oleh karena Pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah Contoh tersebut dibangun sendiri oleh PENGGUGAT sebelum tanah tersebut dibayar lunas dan beralih kepemilikannya kepada PENGGUGAT, dan hal tersebut merupakan kesalahan dan resiko PENGGUGAT sendiri mengingat sesuai Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN setelah PENGGUGAT membayar Uang Muka (DP) kegiatan yang berhak dilakukan PENGGUGAT diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” tetapi tidak melakukan pembangunan Rumah Contoh sebanyak 20 (Dua Puluh) Unit. Oleh karenanya sangat tidak beralasan jikat PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT membayar kerugian Pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah Contoh tersebut sebesar Rp.1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah) dengan rincian harga 1 (Satu) Unit Rumah Contoh sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah) ;
- Kerugian Seminisasi Jalan Perumahan, sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) adalah kerugian yang mengada-ada, lagi pula kerugian tersebut tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT oleh karena sebagaimana TERGUGAT sampaikan diatas sesuai Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN setelah PENGGUGAT membayar Uang Muka (DP) kegiatan yang berhak dilakukan PENGGUGAT diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” tetapi tidak melakukan pembangunan



Rumah Contoh sebanyak 20 (Dua Puluh) Unit termasuk Semenisasi jalan menuju rumah tersebut ;

- Kerugian Biaya Konsultan Perencana + Biaya Pengurusan Surat Ijin, sebesar Rp.750.000.000 (tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), kerugian tersebut menurut TERGUGAT juga adalah Kerugian yang menada-ada, dan jika benar adanya maka tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT ;

B. KERUGIAN KEUNTUNGAN YANG DIHARAPKAN, sebesar Rp.20.000.000.000 (Dua Puluh Miliar) adalah merupakan harapan yang tidak berdasar, jika PENGGUGAT mengharapkan Keuntungan tersebut dapat terwujud seharusnya PENGGUGAT lebih konsekwen memenuhi Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut, salah satunya menepati aturan pembayaran yang telah disepakati, tidak membuat alasan bermacam cara seolah TERGUGAT lah yang telah mengingkari Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut, dan sebagaimana TERGUGAT uraikan pada dalil-dalil tersebut diatas tidak terdapat adanya syarat/unsur perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan TERGUGAT, oleh karenanya tidak berdasar hukum jikat TERGUGAT dihukum untuk membayar Kerugian Keuntungan Yang Diharapkan PENGGUGAT ;

C. KERUGIAN IMMATERIL, sebesar Rp.10.000.000.000 (Sepuluh Miliar Rupiah) sangat tidak beralasan jika dibebankan dan dihukum kepada TERGUGAT untuk membayarnya, oleh karena TERGUGAT tidak pernah melakukan “ Perbuatan Melawan Hukum “ sebagaimana PENGGUGAT dalilkan pada Posita halaman 7 angka 13.3 yang dapat membuat nama baik PENGGUGAT tercemar dan berimbas pada kurangnya kepercayaan Orang terhadap PENGGUGAT serta membuat tidak adanya ketentraman hidup baik lahir dan bathin ;

Bahwa karena Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo adalah mengenai “Wanprestasi (Ingkar Janji)“, maka sangat tidak beralasan jika TERGUGAT dihukum untuk membayar Kerugian Immateril sebesar Rp.10.000.000.000 (Sepuluh Miliar) karena melakukan “Perbuatan Melawan Hukum“, Surat Gugatan PENGGUGAT demikian adalah Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel) karena PENGGUGAT kembali mencampur adukan antara perbuatan Wanprestasi (Ingkar



Janji) dengan Perbuatan Melawan Hukum (On Rechmatige Daad) sebagaimana Gugatan PENGGUGAT dalam Perkara Perdata Nomor : 8/Pdt.G/2017/PN. BON yang di Putus pada tanggal 18 Oktober 2017, karenanya Kerugian Immateril dalam Gugatan a quo beralasan untuk dikesampingkan atau ditolak ;

16. Bahwa TERGUGAT menolak tuntutan PENGGUGAT sebagaimana Posita pada halaman 8 angka 14 yang menuntut agar TERGUGAT membayar Bunga 10%/bulan (Sepuluh Persen Perbulan) dari Kerugian Materil sebesar Rp.7.432.997.500 (Tujuh Miliar Empat Ratus Tiga Puluh Dua Juta Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) yaitu sebesar Rp.743.299.750 (Tujuh Ratus Empat Puluh Tiga Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Sembilan Ribu Tujuh Ratus Lima Rupiah) setiap bulan sampai dengan TERGUGAT dapat membayar melaksanakan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Tuntutan PENGGUGAT demikian sangat berlebihan dan tidak masuk akal, karenanya beralasan untuk dikesampingkan;
17. Terhadap dalil Posita PENGGUGAT pada halaman 8 angka 15 dengan keras TERGUGAT "Tolak", karena sebagaimana TERGUGAT uraikan diatas tidak terdapat adanya syarat/unsur Perbuatan Wanpresatsi (Ingkar Janji) yang TERGUGAT lakukan untuk menghalang-halangi pelaksanaan Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN tersebut, sebaliknya justru PENGGUGAT sendiri yang menghambatnya sebagaimana TERGUGAT uraikan dalam dalil Jawaban pada halaman 23-24 angka 14.1 s/d angka 14.4, oleh karenanya tidak berdasar hukum jika TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) sebagaimana Gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo;
18. Terhadap dalil Posita PENGGUGAT pada halaman 8 angka 16 mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Perdata Nomor : 8/Pdt.G/2017/PN.BON yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bontang dengan menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima adalah sangat beralasan karena PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya telah mencampur adukan antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji), apalagi jika Pemasangan Papan Pengumuman yang dilakuan TERGUGAT tersebut dianggap merupakan Perbuatan Melawan Hukum adalah pendapat yang sangat keliru

Halaman 35 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

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)



sebagaimana TERGUGAT uraikan alasan memasang Papan Pengumuman tersebut dalam dalil Jawaban pada halaman 22 angka 13.3 diatas;

19. Bahwa terhadap dalil Posita PENGGUGAT pada halaman 9 angka 17 dan Petitum Primair pada halaman 10 angka 3 yang menyatakan AKTA PERJANJIAN tersebut "BATAL DEMI HUKUM" adalah pernyataan yang keliru, bagaimana mungkin AKTA PERJANJIAN tersebut dapat dinyatakan Batal Demi Hukum jika syarat Objektif dalam AKTA PERJANJIAN tersebut telah terpenuhi, terlebih lagi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dalam AKTA PERJANJIAN tersebut telah sepakat bahwasanya Pembatalan AKTA PERJANJIAN tersebut dapat dilakukan secara sepihak tanpa melalui proses Pembatalan melalui Pengadilan sebagaimana telah TERGUGAT Batalkan pada tanggal 11 April 2017, karenanya tidak beralasan jikat PENGGUGAT menyatakan AKTA PERJANJIAN tersebut "BATAL DEMI HUKUM";
20. Selanjutnya terhadap dalil Posita PENGGUGAT pada halaman 9 angka 18, 19 dan 20 mengenai tuntutan Provisionil, Sita Jaminan dan Pelaksanaan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dengan keras dan tegas TERGUGAT tolak, oleh karena Permohonan Putusan Provisionil sebagaimana yang disampaikan PENGGUGAT adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan hukum, karena telah Memohon Putusan Provisi atas kerugian yang tidak jelas dasar hukumnya, maka patutlah Permohonan PENGGUGAT demikian untuk ditolak, begitu juga dengan Permohonan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) sangat bertentangan dan tidak memenuhi syarat yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 3 Tahun 2000;
21. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT tidak memiliki alasan dan dasar hukum yang jelas dalam mengajukan Gugatan a quo, maka patutlah kiranya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara a quo untuk menolak seluruh Gugatan PENGGUGAT demikian ;

DALAM REKONVENSİ

Adapaun alasan yang mendasari diajukannya Gugatan Rekonvensi dalam perkara a quo adalah didasari dengan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Terhormat agar seluruh dalil-dalil, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar Hukum yang telah disampaikan dalam Konvensi secara mutatis

Halaman 36 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini ;

2. Bahwa tanpa sepengetahuan dan se-Ijin PENGGUGAT REKONVENSI ternyata TERGUGAT REKONVENSI telah melakukan Penggarapan tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI yang terletak di Kelurahan Belimbing Kecamatan Bontang Barat (KM-3) serta melakukan Pembangunan sebanyak 20 (Dua Puluh) Unit Rumah ;
3. Bahwa dalam kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI NOMOR 06 TANGGAL 03 AGUSTUS 2016 yang dibuat oleh J. Frnas De Lannoy, S.H Notaris di Bontang (Cukup disebut “ AKTA PERJANJIAN “), TERGUGAT REKONVENSI setelah melakukan Pembayaran Uang Muka terhadap tanah milik PENGGUGAT REKONVENSI yang telah ber- Sertifikat HGB Nomor 684 dan Sertifikat HGB Nomor 1635 hanya berhak melakukan kegiatan “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” diatas tanah yang telah ber-Sertifikat dan dibayar Uang Mukanya tersebut, akan tetapi ternyata TERGUGAT REKONVENSI bertindak terlalu jauh dengan melakukan kegiatan Penggusuran tanah diluar areal tanah yang telah ber-Sertifikat dan dibayar Uang Mukanya, seolah-olah akan memilikinya, lebih parah lagi TERGUGAT REKONVENSI mendirikan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah dengan bentuk, ukuran dan Type yang sama diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSI yang belum dibayar lunas dan beralih haknya ;
4. Bahwa atas tindakan TERGUGAT REKONVENSI yang melakukan kegiatan Penggusuran diluar areal tanah yang telah ber-Sertifikat dan melakukan pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah tersebut PENGGUGAT REKONVENSI telah memberikan Teguran baik lisan maupun secara tertulis agar TERGUGAT REKONVENSI menghentikan kegiatannya, akan tetapi Teguran tersebut tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT REKONVENSI ;
5. Bahwa Teguran terhadap TERGUGAT REKONVENSI yang telah melakukan kegiatan diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSI tersebut tidak saja dilakukan oleh dan dari PENGGUGAT REKONVENSI, akan tetapi dilakukan juga oleh Pemerintah Kota Bontang/Dinas Tata Ruang Kota dengan



melakukan pemasangan Papan Pengumuman/Plang yang bertuliskan “Dilarang Melakukan Aktivitas Sebelum Diterbitkannya Perijinan”;

6. Bahwa perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut dengan tegas telah dikauinya sebagaimana dalil Gugatan pada Posita halaman 3 angka 6, yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa lahan yang sudah diratakan oleh Penggugat sudah dibangun 20 unit bangunan rumah sebagai rumah percontohan dan masyarakat sangat mendukung dan sudah ada sekitar 480 orang konsumen yang sudah mendaftarkan diri untuk mengambil rumah murah di lokasi tersebut”;

Dalil TERGUGAT REKONVENSİ demikian merupakan Bukti Sempurna yang tidak terbantahkan bahwasanya TERGUGAT REKONVENSİ telah melakukan perampasan Hak milik PENGGUGAT REKONVENSİ terhadap tanah yang belum dibayar lunas, tindakan demikian merupakan pelanggaran terhadap Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN ;

7. Bahwa oleh karena dalil TERGUGAT REKONVENSİ dalam Posita Gugatan tersebut adalah bentuk pengakuan TERGUGAT REKONVENSİ di hadapan Hakim maka Pengakuan tersebut merupakan Alat Bukti yang sempurna berdasarkan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1925 K.U.H.Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I yaitu :

Pasal 1925 K.U.H.Perdata :

“Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan yang khusus dikuasakan untuk itu”;

Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 803/K/Sip/1970 :

“Adanya pengakuan PENGGUGAT sepanjang mengenai hari tersebut, menjadi tetap dan mengikat sebagai bukti yang sempurna bagi para pihak”;

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan nyata adanya perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, yang mendirikan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah di atas tanah PENGGUGAT REKONVENSİ, padahal TERGUGAT REKONVENSİ patut menyadari tanah tersebut belum menjadi milik TERGUGAT REKONVENSİ secara hukum, dengan demikian Perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut adalah perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap Kesepakatan yang termuat dalam AKTA PERJANJIAN, yang



mana TERGUGAT REKONVENSİ setelah membayar Uang Muka atas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ yang telah ber-Sertifikat hanya berhak melakukan kegiatan diatas tanah tersebut “terbatas hanya meratakan, menguruk, mengolah untuk nantinya dibangun perumahan dan fasilitas penunjang lainnya” ;

9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum mengenai Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ tersebut di atas, maka PENGGUGAT REKONVENSİ telah mengambil tindakan dengan mengingatkan dan memberikan teguran tertulis kepada TERGUGAT REKONVENSİ, dan ditindaklanjuti dengan mengundang dan melakukan pertemuan-pertemuan dengan TERGUGAT REKONVENSİ antara lain tanggal 15 Maret 2017 di Kantor Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim di Bontang, PENGGUGAT REKONVENSİ mengingatkan kepada TERGUGAT REKONVENSİ untuk segera menghentikan kegiatan pembangunan rumah di lokasi tanah/lahan milik PENGGUGAT REKONVENSİ tersebut ;

10. Bahwa oleh karena perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ adalah Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah menimbulkan kerugian kepada PENGGUGAT REKONVENSİ, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1243 K.U.H.Perdata maka PENGGUGAT REKONVENSİ berhak mendapatkan Penggantian Biaya, Kerugian dan Bunga karena TERGUGAT REKONVENSİ melanggar Kesepakatan dalam AKTA PERJANJIAN dengan melakukan kegiatan Penggusuran seluruh tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ dan membangun 20 (Dua Pulu) Unit Rumah diatas tanah yang belum dibayar lunas dan beralih hak kepemilikannya kepada TERGUGAT REKONVENSİ ;

11. Bahwa atas Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut, PENGGUGAT REKONVENSİ telah mengalami kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang riil dan masuk akal yaitu sebagai berikut :

11.1 Kerugian Materiil :

PENGGUGAT REKONVENSİ telah mengalami Kerugian Materiil karena terhambat untuk melakukan Penjualan atas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ yang diatasnya telah berdiri 20 (Dua Puluh) Unit Rumah yang dibangun oleh TERGUGAT REKONVENSİ, oleh



karenanya terhitung sejak tanggal 15 Maret 2016 TERGUGAT REKONVENSİ harus dihukum untuk membayar Kerugian Materil berupa Uang Sewa terhadap 20 (Dua Puluh) Unit Rumah yang berdiri diatas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ tersebut, yaitu dengan Uang Sewa tanah sebesar Rp.5.000.000/bulan (Lima Juta Rupiah Perbulan) sebagai untuk 1 (Satu) Unit Rumah yang dibangun oleh TERGUGAT REKONVENSİ, sebanyak 20 (Dua Puluh Dua) Unit Rumah yaitu : 20 X Rp.5.000.000 atau sebesar Rp.100.000.000/Perbulan (Seratus Juta Rupiah Perbulan) terhitung sejak bulan Maret 2017 sampai dengan dilakukannya Pembongkaran baik yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ sendiri secara suka rela maupun berdasarkan Putusan perkara a quo ;

11.2 Kerugian Immateril

PENGGUGAT REKONVENSİ mengalami Kerugian Immateril yang tidak dapat dinilai dengan uang akibat dari tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, seolah PENGGUGAT REKONVENSİ berlaku curang terhadap TERGUGAT REKONVENSİ dalam penjualan tanah milik TERGUGAT REKONVENSİ yang tidak terealisasi, oleh karenanya sesuai dengan kedudukan dan keberadaan PENGGUGAT REKONVENSİ selaku Badan Hukum Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim (YKHT-PKT) yang sangat dikenal baik di Kota Bontang maupun Nasional, maka cukup beralasan jika TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar Kerugian Immateril kepada PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp.10.000.000.000 (Sepuluh Miliar Rupiah), atau mohon pertimbangan Majelis Hakim untuk menilai Kerugian Immateril yang layak bagi PENGGUGAT REKONVENSİ ;

12. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ meragukan iktikad baik dari TERGUGAT REKONVENSİ untuk bersedia melaksanakan putusan perkara a quo yaitu untuk membongkar secara suka rela terhadap 20 (Dua Puluh) Unit Rumah yang didirikan di atas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ tersebut, maka oleh karenanya berkenan agar TERGUGAT REKONVENSİ dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000/Hari (Satu Juta Rupiah Perhari) untuk 1 (Satu) Unit Rumah atau sebesar Rp.20.000.000.000/Hari (Dua Puluh Juta Rupiah Perhari)



untuk keseluruhan Unit Rumah dalam setiap keterlambatannya memenuhi putusan a quo ;

13. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ, jelas dalil-dalil di dalam Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan lagi oleh TERGUGAT REKONVENSİ, oleh karena itu sudah sepatutnya pula Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memutuskan berdasarkan rasa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum ;
14. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini didukung oleh alasan-alasan hukum serta bukti-bukti yang autentik, kuat, sah dan valid, yang kebenarannya tidak dapat disangkal dan terbantahkan oleh TERGUGAT REKONVENSİ, maka sangat beralasan menurut hukum PENGGUGAT REKONVENSİ mengajukan Permohonan Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu agar dapat dilaukan Pembongkaran 20 (Dua Puluh) Unit Rumah diatas tanah milik PENGGUGAT REKONVENSİ tersebut, disamping untuk meringankan beban TERGUGAT REKONVENSİ dalam membayar Uang Sewa Tanah yang semakin hari akan membengkak nilainya, oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim dapat mengabulkan Pelaksanaan Putusan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun di kemudian hari terdapat Verset, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya ;
15. Bahwa menurut hemat PENGGUGAT REKONVENSİ sudah sepatutnya pula menurut hukum Majelis Hakim berkenan memutuskan bagi TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;
16. Bahwa berdasarkan dalail-dalil dalam Gugatan Rekonvensi yang PENGGUGAT REKONVENSİ sampaikan dan tidak terbantahkan lagi oleh TERGUGAT REKONVENSİ, maka mohon kiranya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi ini untuk seluruhnya ;

Maka, berdasarkan alasan dan uraian dalam Eksepsi, dalam Pokok Perkara dan dalam Gugatan Rekonvensi tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan hukum sebagai berikut :

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Permohonan Provisionil yang diajukan PENGGUGAT ;

DALAM KONVENSİ

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT ;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ;

DALAM REKONVENSİ :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ yang melakukan pembangunan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSİ adalah Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) ;
3. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar Kerugian Materil dan Kerugian Immateril yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSİ, yaitu :
 - Kerugian Materil, sebesar Rp.100.000.000/Bulan (Seratus Juta Rupiah Perbulan), terhitung sejak tanggal 15 Maret 2016 sampai dengan dilakukannya Pembongkaran 20 (Dua Puluh) Unit Rumah diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSİ ;
 - Kerugian Immateril, sebesar Rp.10.000.000.000 (Sepuluh Miliar Rupiah), atau mohon pertimbangan Majelis Hakim untuk menilainya sesuai harkat, martabat dan kedudukan PENGGUGAT REKONVENSİ ;
4. Menghukum kepada TERGUGAT REKONVENSİ untuk membongkar dan mengosongkan tanah PENGGUGAT REKONVENSİ, termasuk 20 (Dua Puluh) Unit Rumah yang berdiri diatas tanah PENGGUGAT REKONVENSİ tersebut ;
5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000/Hari (Satu Juta Rupiah Perhari) untuk 1 (Satu) Unit Rumah atau Rp.20.000.000/Hari (Dua Puluh Juta Rupiah Perhari) untuk seluruh 20 (Dua Puluh) Unit Rumah dalam setiap keterlambatannya melaksanakan putusan a quo ;

Halaman 42 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbar Bij Voorraad) meskipun di kemudian hari terdapat Verset, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya ;

At a u

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Seadil – adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Pengadilan Negeri Bontang telah menjatuhkan putusan tanggal 9 Mei 2018, Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp311.000,00 (tiga ratus sebelas ribu Rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bontang Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon, menerangkan bahwa pada tanggal 22 Mei 2018, Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bontang, tanggal 9 Mei 2018, Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon. tersebut ;

Halaman 43 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Terbanding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang dibuat oleh SUKADI Jurusita Pengadilan Negeri Samarinda, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Mei 2018, kepada pihak Kuasa Terbanding telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Akta Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang dibuat oleh RATNAWATY Jurusita Pengadilan Negeri Bontang, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Mei 2018, kepada pihak Terbanding telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
4. Memori banding tertanggal 5 Juni 2018, yang diajukan oleh Kuasa Penggugat/Pembanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Bontang tanggal 6 Juni 2018;
5. Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang dibuat oleh RATNAWATY Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bontang, menerangkan bahwa pada tanggal 6 Juni 2018, kepada pihak Kuasa Terbanding telah diberitahukan dan diserahkan memori banding tersebut ;
6. Kontra memori banding tertanggal 25 Juni 2018, yang diajukan oleh Kuasa Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bontang, tanggal 25 Juni 2018;
7. Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra memori Banding kepada Kuasa Pembanding No. 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang dibuat oleh AGUNG BROTO S Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan, menerangkan bahwa pada tanggal 4 Juli 2018, kepada pihak Kuasa Pembanding telah diberitahukan dan diserahkan Kontra memori banding tersebut :
8. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Kuasa Pembanding No. 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang dibuat oleh AGUNG BROTO S/Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan, yang menerangkan bahwa pihak Pembading pada tanggal 4 Juli 2018, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;
9. Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Terbanding Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Bon. yang dibuat oleh RATNAWATY/

Halaman 44 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurusita Pengadilan Negeri Bontang, yang menerangkan bahwa pihak Terbanding pada tanggal 15 Juni 2018, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, terhitung sejak pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding, dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan hukum dalam putusan halaman 76 alinea terakhir dan halaman 77 alinea pertama dan kedua oleh Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Bontang dalam pertimbangan putusnya mengenai adanya areal kawasan perlindungan bawah (PB) yang tidak boleh terbangun hunian sebagaimana ditentukan didalam Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor: 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, tapi oleh karena tidak ada perubahan perjanjian (addendum), maka terkait prestasi yang menjadi kewajiban hukum para pihak yang telah disepakati masih mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada para pihak dan patut untuk dilaksanakan;

Bahwa pertimbangan Majelis hakim yang demikian adalah merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan tidak fair yang Pembanding uraikan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding tidak sependapat dan menolak dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas karena setelah diketahui adanya larangan pemerintah untuk pembangunan hunian atas tanah seluas \pm 2,5 Ha karena merupakan areal peresapan air, pada hal luasan tanah yang terlarang tersebut adalah termasuk dalam bagian luasan tanah yang sudah disepakati dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor : 06, tanggal 3 Agustus 2016 yaitu terletak di wilayah AR Rahman Hakim RT.41 Km.3 Kelurahan Belimbing, Kecamatan Bontang Utara kota Bontang Kalimantan Timur; maka

Halaman 45 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

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)



menurut Pembanding dapatlah disimpulkan bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor : 06, tanggal 3 Agustus 2016 sejak dari awal sudah mengandung cacat hukum sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 1335 KUH Perdata** yang menyebutkan "*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan mengikat*"; --

Lebih lanjut dalam **Pasal 1337 KUH Perdata** menyebutkan : "*suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*"; -----

- Bahwa karena Pasal 1335 & Pasqal 1337 KUH Perdata tersebut diatas sangat jelas dan tidak memerlukan penafsiran lagi, maka seharusnya dalam beberapa kali forum rapat antara Tergugat / Terbanding dan Penggugat / Pembanding yang sudah lebih dahulu mengetahui adanya larangan pemerintah atas tanah seluas \pm 2,5 ha tersebut karena termasuk Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi yang mengatur tentang areal kawasan perlindungan bawah (PB) sudah seharusnya membuat addendum baru; tetapi terbukti dari fakta-fakta angka 6 halaman 73 putusan pengadilan ternyata Terbanding tidak mau membuat addendum untuk kemungkinan dikurangi harga tanahnya, tapi Tergugat/Terbanding tidak mau dan menyatakan tetap pada Perjanjian Awal.

Penggugat / Pembanding masih beritikad baik tetap meminta penundaan pembayaran sampai Para pihak membuat addendum baru, dan karena tidak pernah ada addendum baru, maka dari semula Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor : 06, Tanggal 3 Agustus 2016 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi para pihak sehingga menurut hukum tidak patut untuk dilaksanakan;

2. Bahwa Pembanding menolak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak fair dapat dilihat juga dalam putusan halaman 77 alinea terakhir dan halaman 78 alinea pertama yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-44 berupa surat pemberitahuan pemutusan Akta Perjanjaan Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016 kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, yang pula dijawab dengan surat bukti T-45 berupa Nomor Rekening penerimaan pengembalian uang melalui Bank Mandiri (bukti T-

Halaman 46 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



48), yang menunjukkan bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menerima pemutusan perjanjian perikatan jual-beli tersebut, yang mana sesuai klausul dalam perjanjian Pasal 8 yang menyatakan : "...Maka Pihak Pertama berhak secara sepihak membatalkan perjanjian perikatan jual beli ini dan mengembalikan pembayaran Pihak Kedua yang telah diterima oleh Pihak Pertama dipotong sebesar 30% (tiga puluh persen)";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas adalah merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan tidak fair yang Pembanding uraikan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim yang secara apriori tanpa dasar hukum yang jelas telah menyimpulkan bahwa pengiriman Nomor Rekening pengembalian uang telah membuktikan bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi telah menerima pemutusan perjanjian perikatan jual beli berdasarkan klausul perjanjian **Pasal 8 yang menyatakan** : "...Maka Pihak Pertama berhak secara sepihak membatalkan perjanjian perikatan jual beli ini dan mengembalikan pembayaran Pihak Kedua yang telah diterima oleh Pihak Pertama dipotong sebesar 30% (tiga puluh persen)";
 - Bahwa pada bukti T-45 & T-48 yang dijadikan dasar oleh Majelis tidak ada menyatakan bahwa Penggugat /Pembanding secara tegas menyatakan menyetujui pemutusan perjanjian sesuai klausul pasal 8 perjanjian, tapi yang pasti Penggugat/Pembanding hanya menginginkan pengembalian uangnya yang sudah diterima oleh Tergugat/Terbanding secara keseluruhan, karena Tergugat/Terbanding tidak ada itikad baik untuk mengadakan perubahan perjanjian dengan membuat addendum untuk pengurangan harga tanah yang terkena larangan hunian oleh Pemerintah; --
3. Bahwa Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 78 putusan yang menyatakan :
- ".....dengan demikian oleh karena tidak adanya perubahan (addendum) terhadap akta perjanjian perikatan jual beli Nomor : 06, Tanggal 3 Agustus 2016, walaupun didalam surat bukti T-34 berupa surat Nomor: 010/BPI-YKHT/III/2016, tanggal 14 Februari 2017, tentang pembahasan hasil rapat, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menyinggung*



permasalahan perubahan perjanjian (addendum) akan tetapi Majelis Hakim tidak melihat adanya bukti surat yang menunjukkan telah terjadi perubahan perjanjian perikatan jual beli tersebut, namun Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tetap tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka Majelis Hakim berpendapat pada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak terdapat kriteria adanya kelalaian atau kealpaan sebagaimana pendapat Prof. R.Subekti, SH, tentang “waprestasi”, dengan demikian perbuatan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi bukan merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi)”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas adalah merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan tidak fair yang Pembanding uraikan sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding dengan tegas tetap menolak pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas karena telah terbukti fakta dalam forum rapat-rapat antara Pembanding dengan Terbanding permasalahan mengenai adanya tanah ± 2,5 Ha yang termasuk dalam objek perjanjian yang tidak dapat atau terlarang untuk dibangun tempat hunian karena adanya larangan dalam Peraturan Daerah Kota Bontang dan Pembanding sudah menyampaikan dalam forum rapat tersebut untuk diadakan perubahan perjanjian khusus mengenai pengurangan harga tanahnya yang termasuk dalam larangan Pemerintah tersebut karena tanah larangan tersebut termasuk dalam objek perjanjian yang sudah diikat dalam perjanjian sesuai Akta Perjanjiaan Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016, akan tetapi Tergugat/Terbanding tidak ada itikad baik membuat addendum untuk melakukan perubahan perjanjian termasuk untuk pengurangan harga tanah yang tekena larangan hunian oleh Pemerintah Daerah Kota Bontang (lihat fakta hukum halaman 73 pada angka 6 dan fakta hukum halaman 75 angka 6 putusan) sesuai PERDA KOTA BONTANG Nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;

Bahwa dengan adanya sebagian luasan tanah yang sudah terikat dengan perjanjian sesuai Akta Perjanjiaan Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016, yang masuk dalam larangan hunian oleh



Pemerintah Bontang berdasarkan PERDA KOTA BONTANG Nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi yang mengatur tentang areal kawasan perlindungan bawah (PB), maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sesuai Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016 adalah mengandung cacat hukum yang tersembunyi karena bertentangan dengan maksud undang-undang sebagaimana dalam **Pasal 1335 KUH Perdata** yang menyebutkan "*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan mengikat*";

Lebih lanjut dalam **Pasal 1337 KUH Perdata** menyebutkan : "*suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*";

- Bahwa oleh karena objek perjanjian sesuai Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016, terdapat sebagian luasan tanah \pm 2,5 ha yang terlarang untuk tempat hunian, maka dapat dikatakan bahwa Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016, telah dibuat dan disepakati bersama tidak sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sesuai **Pasal 1320 KUH Perdata** yang menyebutkan : untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

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

Bahwa perjanjian sesuai Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016, melanggar syarat ke empat sahnya perjanjian yaitu mengenai "**suatu sebab yang halal**", karena terbukti sebagian tanah yang menjadi objek perjanjian terkena larangan hunian oleh pemerintah Bontang sehingga Akta Perjanjian Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016 tersebut haruslah dinyatakan "**Batal Demi Hukum**" karena terhadap perjanjian tersebut terselip cacat yang tersembunyi yang menjadi syarat batal demi hukum sesuai **Pasal 1265 KUH Perdata** yang menyatakan : "*Suatu syarat batal adalah syarat*



yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perikatan”;

6. Bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim yang lain dalam putusannya tetap ditolak oleh Pembanding karena sudah terbukti dasar perjanjian awal yaitu Akta Perjanjiaan Perikatan Jual-Beli Nomor: 06 Tanggal 3 Agustus 2016 adalah mengandung cacat hukum yang tersembunyi sehingga tidak patut dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak ;

Berdasarkan pada hal-hal yang Pembanding telah uraikan diatas, merupakan alasan-alasan banding dari Pembanding ajukan kehadapan Yang Terhormat Bapak Ketua / Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda, mohon kiranya berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / Penggugat asal.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.Bon.; tanggal 9 Mei 2018.

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding tersebut untuk seluruhnya.
- Menghukum Tergugat / Terbanding membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya dalam semua tingkat peradilan.

Menimbang, bahwa dalam kontra memori banding dari Terbanding tanggal 21 April 2017, telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **TERBANDING** tidak sependapat dengan dalil **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya di halaman 3 - 4 pada poin 3 yang menyatakan Majelis Hakim Judex Factie Pengadilan Negeri Bontang dalam pertimbangannya pada halaman 76 alenia terakhir dan halaman 77 alenia pertama tidak cermat dan tidak fair, dengan alasan adanya larangan Pemerintah Kota Bontang untuk pembangunan hunian atas tanah seluas 2,8 ha (Dua Koma Delapan Hektar) karena merupakan Areal Peresapan Air, padahal luasan tanah yang sudah disepakati dalam Akta Perjanjian Perikatan Juala Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016, sehingga Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut Cacat Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335 K.U.H.Perdata ;

Halaman 50 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



Menurut TERBANDING alasan PEMBANDING demikian sangat tidak beralasan hukum, yaitu :

1.1 Tanah/lahan milik TERBANDING yang akan dijual belikan kepada PEMBANDING sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut tidak mutlak secara keseluruhan seluas 352.271 M² (Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi) sebagaimana dalam Pasal 1, tetapi dijual dan dibayar oleh PEMBANDING sesuai luas tanah yang termuat dalam Sertifikat yang masih dalam proses pengurusan Sertifikasi oleh TERBANDING di Badan Pertanahan Kota Bontang;

Bahwa dari luas keseluruhan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 diatas didalamnya seluas 182.619 M² (Seratus Delapan puluh Dua Ribu Enam Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) telah terbit Sertifikat yang seharusnya wajib dibayar lunas oleh PEMBANDING, masing-masing :

- Sertifikat HGB Nomor 684 terbit pada tanggal 27 April 2004 seluas 5.519 M² (Bukti T-8) ;
- Sertifikat HGB Nomor 1635 terbit pada tanggal 7 Oktober 2015 seluas 91.300 M²(Bukti T-9) ;
- Sertifikat HGB Nomor 1644 terbit pada tanggal 24 Agustus 2016 seluas 85.800 M² (Bukti T-10) ;

yang didalamnya tidak terdapat Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air, dan jika ternyata adanya Penetapan dari Pemerintah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036, maka kondisi tersebut tidak dapat dipersalahkan kepada TERBANDING, karena sampai dengan saat ini luas tanah yang termuat dalam Sertifikat HGB Nomor 684, Sertifikat HGB Nomor 1635 dan Sertifikat HGB Nomor 1644 tidak berubah dan berkurang dengan adanya Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Bontang tersebut, sehingga sesuai dengan kesepakatan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan j. Frans De Lannoy, S.H., Notaris Kota Bontang kewajiban Para Pihak tetap mengikat dan PEMBANDING harus melakukan



pembayaran sesuai luasan tanah yang termuat dalam ke-3 Sertifikat tersebut;

Oleh karenanya tidak beralasan menurut hukum jika TERBANDING meminta agar TERBANDING untuk melakukan perubahan (Addendum) dengan melakukan pengurangan hargaseluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) dari luasan tanah/lahan yang termuat dalam ke-3 Sertifikat HGB Nomor 684, Sertifikat HGB Nomor 1365 ataupun Sertifikat HGB Nomor 1644 tersebut ;

- 1.2 Bahwa sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016, pembayaran tanah/lahan yang belum ber-Sertifikat tersebut peralihan (Akta Jual Beli) dan pembayarannya baru dapat dilaksanakan setelah terbit Sertifikat yang diurus TERBANDING dan dibayar oleh PEMBANDING sesuai luas tanah/lahan yang termuat dalam Sertifikat yang akan terbit, artinya apabila tanah/lahan yang diurus Sertifikatnya oleh TERBANDING terdapat Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air maka sudah barang tentu tidak dapat masuk dalam Sertifikat, dan PEMBANDING tidak harus membayar secara keseluruhan sesuai luas tanah/lahan yang diperjanjikan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 seluas 352.271 M² (Tiga Ratus Lima Puluh Dua Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi) ;
- 1.3 Bahwa sesuai hasil pertemuan beberapa kali antara PEMBANDING dengan TERBANDING baik di Kota Balikpapan maupun di Bontang sebagaimana termuat dalam Notulen Rapat (Bukti T-33 dan T-35) terakhir dalam pertemuan pada tanggal 15 Maret 2017 (Bukti T-38) PEMBANDING tidak mempermasalahkan lagi adanya Areal Perlidungan Bawah (PB) dan Resapan Air seluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) yang ditetapkan Pemerintah Kota Bontang, karena akan dijadikan Taman Hijau untuk Perumahan, tetapi PEMBANDING meminta diberikan penundaan waktu pembayaran pelunasan Sertifikat HGB Nomor 684, Sertifikat HGB Nomor 1635 dan Sertifikat HGB Nomor 1644, sedangkan TERBANDING menegaskan tetap pada Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 dan menjual lepas tanah/lahan tersebut dengan kondisi apapun sesuai luasan yang termuat dalam



Sertifikat yang telah terbit, dengan demikian antara PEMBANDING dan TERBANDING telah sepakat tetap terikat melaksanakan kesepakatan yang termuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut, oleh karenanya TERBANDING memberikan kesempatan penundaan kepada PEMBANDING untuk melakukan pelunasan pembayaran tanah/lahan yang telah terbit Sertifikatnya dimaksud sampai dengan tanggal 10 April 2017, namun ternyata PEMBANDING mengingkari dan tidak melaksanakan kewajibannya ;

Berdasarkan uraian tersebut maka pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bontang yang termuat dalam Putusan Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.BON tanggal 9 Mei 2018 pada halaman 76 alenia terakhir dan pada halaman 77 alenia pertama telah tepat dan benar serta sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap serta ketentuan hukum yang berlaku ;

2. TERBANDING tidak sependapat dengan dalil-dalil PEMBANDING dalam Memori Bandingnya pada halaman 5 poin 4 yang menolak pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Bontang pada halaman 77 alenia terakhir dan halaman 78 alenia pertama, yang mana menurut PEMBANDING pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Bontang tidak cermat dan tidak fair dengan alasan bahwa Majelis Hakim secara apriori tanpa dasar hukum yang jelas telah menyimpulkan bahwa pengiriman Nomor Rekening dari PEMBANDING kepada TERBANDING melalui Suratnya Nomor : 020/BPI-YKHT/IV/2017 tanggal 17 April 2017 Perihal Nomor Rekening PT. Bukit Pupuk Indah (Bukti T-45) untuk pengembalian Uang Muka telah membuktikan bahwa PEMBANDING menerima Pemutusan/Pembatalan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016;

Alasan keberatan PEMBANDING demikian tidak berdasar, dalam hal ini menyangkut Pemutusan/Pembatalan Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut harusnya PEMBANDING pahami sesuai klausul pada Pasal 8 dalam Akta tersebut, yang mana untuk melakukan Pemutusan/Pembatalan secara sepihak tidak diperlukan adanya "Persetujuan", karena sesuai ketentuan Pasal 8 baik PEMBANDING atau TERBANDING dapat melakukan Pemutusan/Pembatalan secara sepihak tanpa adanya Persetujuan dari salah satu pihak jika terdapat adanya

Halaman 53 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



kelalaian, dalam hal ini PEMBANDING telah melakukan kelalaian (Wanprestasi) terhadap ketentuan dalam Akta Perjanjian tersebut, khususnya kelalaian dalam kewajibannya melaksanakan Pembayaran dan telah melakukan tindakan yang melampaui dari kesepakatan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut, di antaranya PEMBANDING selain lalai dalam melakukan pembayaran juga telah melakukan kegiatan penggarapan dan perataan keseluruhan tanah/lahan yang belum dibayar Uang Mukanya dan mendirikan 20 (Dua Puluh) Unit Rumah tanpa persetujuan TERBANDING, oleh karenanya sangat beralasan jika TERBANDING melakukan Pemutusan/Pembatalan secara sepihak terhadap kesepakatan yang terikat dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut, dan adanya Surat PEMBANDING yang menunjuk Bank dan Nomor Rekening untuk menerima pengembalian Uang Muka dari TERBANDING sesuai Suratnya (Bukti T-45) menunjukkan adanya "Ketegasan" dan "Kesedian" PEMBANDING untuk mengakhiri kesepakatan yang termuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan J. Frans De Lannoy, S.H Notaris Kota Bontang ;

Oleh karenanya menurut hemat TERBANDING Judex Factie Pengadilan Negeri Bontang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 77 alenia terakhir dan pada halaman 78 alenia pertama tidak apriori dan sudah benar menerapkan hukum berdasarkan fakta-fakta baik bukti berupa Surat maupun Saksi yang terungkap dalam pemeriksaan a quo ;

3. Bahwa TERBANDING tegaskan sebagai klarifikasi atas dalil-dalil PEMBANDING pada halaman 5-6 pada poin 5 Memori Bandingnya, bahwasanya Surat PEMBANDING Nomor : 10/BPI-YKHT/II/2016 tanggal 14 Februari 2017 (Bukti T-34) adalah meminta perpanjangan waktu pembayaran tanah/lahan yang telah terbit Sertifikat HGB Nomor 684, HGB Nomor 1635 dan HGB Nomor 1644 agar dibuat Addendum schedule pembayaran, bukan Addendum pengurangan harga seluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) yang terkena Arel Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air ;

Selanjutnya terhadap dalil PEMBANDING yang menyatakan TERBANDING tidak beritikad baik karena menolak dibuatnya Addendum terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 dengan tegas



TERBANDING tolak, dalil PEMBANDING demikian sangat tidak beralasan hukum karena :

- 3.1 Menyangkut adanya tanah/lahan seluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) yang terkena Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air yang ditetapkan Pemerintah Kota Bontang sepenuhnya menjadi tanggung jawab PEMBANDING selaku pembeli tanah/lahan tersebut, dan tidak dapat memaksa TERBANDING untuk membuat Addendum terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 serta melakukan pengurangan harga, oleh karena penjualan dan pembayaran tanah/lahan tersebut didasarkan pada luas tanah yang termuat didalam Sertifikat, baik pada Sertifikat yang telah ada (Sertifikat HGB Nomor 684, 1635 dan 1644) maupun Sertifikata yang akan terbit, karena sejak awal TERBANDING sudah menegaskan penjualan tanah/lahan tersebut dijual lepas apa adanya, dan apabila kemudian didalamnya terdapat kawasan yang dilarang berdasarkan Kebijakan atau Peraturan Pemerintah sepanjang tidak mengurangi luas tanah yang termuat dalam Sertifikat yang telah ada (Sertifikat HGB Nomor 684, 1635 dan 1644) maka PEMBANDING wajib membayar sesuai luas tanah/lahan yang tercantum dalam Sertifikat tersebut ;
- 3.2 Menyangkut Addendum Schedule pembayaran secara tegas telah TERBANDING tolak untuk dilakukan Addendum, mengingat PEMBANDING telah beberapa kali melakukan penundaan dan meminta jangka waktu untuk melakukan pembayarana pelunasan tanah/lahan yang telah ber-Sertifikat HGB Nomor 684 dan HGB NOmor 1635 serta pembayaran Uang Muka Sertifikat HGB Nomor 1644 sampai pada bulan April 2017, namun tetap tidak dapat melakukan kewajibannya, karenanya tidak beralasan jika dilakukan Addendum terhadap Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 ;
4. Bahwa terhadap dalil PEMBANDING dalam Memori Bandingnya yang menyatakan dan menyebut Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 yangdibuat dihadapan J. Frans De Lannoy, S.H., Notaris Kota Bontang mengandung "Cacat Hukum Yang Tersembunyi" dengan merujuk kepada Pasal 1335 dan Pasal 1337 K.U.H.Perdata dengan tegas

Halaman 55 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



TERBANDING tolak. Pendapat yang PEMBANDING dalilkan tersebut sangat ngawur dan keliru dalam memahami dan memaknai isi dan maksud Pasal 1335 dan Pasal 1337 K.U.H.Perdata dengan mengaitkan pada perkara a quo, oleh karena sebagaimana TERBANDING uraikan diatas bahwasanya :

4.1 Tanah/lahan yang menjadi Objek dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan J. Frans De Lannoy, S.H., Notaris di Kota Bontang baru akan beralih dan dilakukan Akad Jual Belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila tanah/lahan tersebut telah ber-Sertifikat dan dibayar secara beratahap sesuai luas tanah/lahan yang termuat dalam Sertifikatnya, dan oleh karena tanah/lahan yang menjadi Objek Jual Beli tersebut telah ber-Sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bontang, maka dimana letak ke-Palsuannya atau terlarang menurut Pasal 1335 dan Pasal 1337 K.U.H.Perdata yang PEMBANDING maksudkan???

Tentunya kalau yang dimaksud PEMBANDING adanya Kepalsuan atau Terlarang dikarenakan adanya Areal Kawasan PerlindunganBawah (BP) dan Resapan Air seluas 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) maka tidak ada kaitannya dengan ketentuan Pasal 1335 dan Pasal 1337 K.U.H.Perdata, mengingat tanah/lahan yang menjadi Objek dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut baru dialihkan dan dilakukan Akad Jual Beli setelah terbit Sertifikatnya, tentunya jika terdapat adanya Areal Kawasan PerlindunganBawah (BP) dan Resapan Air maka tidak dapat dimohonkan Sertifikat (Enclave) ;

Dan jika terhadap tanah/lahan yang telahada Sertifikatnya (Sertifikat HGB Nomor 684 dan 1635) didalamnya terdapat Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air sesuai Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036 maka kondisi tersebut tidak dapat menyebabkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut menjadi "CACAT HUKUM" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 K.U.H.Perdata, oleh karena khususnya tanah/lahan dengan Sertifikat HGB Nomor 684 terbit



pada tanggal 27 April 2004, dan Sertifikat HGB Nomor 1635 terbit pada tanggal 7 Oktober 2015 sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036, oleh karenanya tidak beralasan dalil PEMBANDING yang menyatakan adanya “CACAT HUKUM” dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 ;

4.2 Terhadap dalil PEMBANDING pada halaman 7 alenia pertama yang menyatakan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tidak sesuai dengan Pasal 1320 K.U.H.Perdata dan melanggar syarat ke-4 yaitu mengenai “**Suatu Sebab Yang Halal**” dengan tegas TERBANDING tolak, PEMBANDING gagal paham memaknai ketentuan Syarat Sahnya Perjanjian tersebut dengan menghubungkannya pada perkara a quo terkait adanya 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) tanah/lahan dalam Objek Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016, kemudian menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut “Batal Demi Hukum” karena terselip Cacat yang tersembunyi ;

Pendapat PEMBANDING demikian sangat ngawur dan keliru, terkait adanya 2,8 Ha (Dua Koma Delapan Hektar) sebagai Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air bukan merupakan sesuatu yang tersembunyi dalam kesepakatan yang termuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut, oleh karena tanah/lahan yang menjadi Objek jual beli adalah tanah/lahan yang telah ber-Sertifikat, sedangkan yang belum ber-Sertifikat pembayaran serta peralihannya baru dilaksanakan setelah terbit Sertifikat dengan tahapan 2 (Dua) kali pembayaran, logikanya terhadap tanah yang belum ber-Sertifikat tidak akan mungkin dapat terbit Sertifikat apabila terdapat Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air yang dilarang oleh Pemerintah Kota Bontang, dan jika terhadap tanah/lahan yang sudah ada Sertifikatnya ternyata didalamnya terdapat Areal Kawasan Bawah (PB) dan Resapan Air berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036, kondisi demikian tidak menjadikan Akta Perikatan Jual Beli



Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut menjadi Batal Demi Hukum, oleh karena sebagaimana TERBANDING uraikan diatas Sertifikat HGB Nomor 684 dan 1635 tersebut diterbitkan Badan Pertanahan Kota Bontang sebelum adanya Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016-2036 yang menetapkan adanya Areal Kawasan Perlindungan Bawah (PB) dan Resapan Air, disisi lain sampai dengan saat ini luas tanah/lahan yang ada dalam ke-2 Sertifikat tersebut tidak mengalami perubahan/pengurangan, terlebih lagi belum beralih menjadi hak atas nama PEMBANDING oleh karena belum adanya pembayaran sehingga TERBANDING memutuskan/membatalkan kesepakatan jual beli yang termuat dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut, dan PEMBANDING telah setuju dan menerima pengembalian Uang Muka sebagaimana Suratnya Nomor : 10/BPI-YKHT/II/2016 tanggal 14 Februari 2017 (Bukti T-34) yang telah menunjuk Bank dan Nomor Rekening ;

5. Bahwa dengan adanya Pemutusan/Pembatalan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 oleh TERBANDING pada tanggal 11 April 2017 (Bukti T-44) dan Surat PEMBANDING yang menunjuk Bank dan Nomor Rekening untuk dikembalikannya Uang Muka dari TERBANDING, maka antara PEMBANDING dan TERBANDING sudah tidak mempunyai permasalahan lagi terkait Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan J. Frans De Lannoy, S.H., Notaris di Bontang tersebut, karenanya sebagai itikad baik seharusnya PEMBANDING membongkar 20 (Dua Puluh) Unit Rumah yang berada diatas tanah/lahan tersebut ;
6. Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara a quo disertai dengan Gugatan Rekonvensi yang diajukan TERBANDING terhadap PEMBANDING terkait 20 (Dua Puluh) Unit Rumah diatas tanah/lahan milik TERBANDING sebagaimana dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 03 Agustus 2016 tersebut, maka mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memberikan pertimbangan terhadap Gugatan Rekonvensi yang TERBANDING ajukan tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian dalil-dalil dalam Kontra Memori Banding diatas maka menurut hemat TERBANDING sudah sangat tepat dan beralasan secara hukum, jika Judex Factie Pengadilan Negeri Bontang dalam Putusannya Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.BON tanggal 9Mei 2018 menyatakan“MENOLAK GUGATAN PEMBANDING” dalam perkara a quo ;

MAKA, sebagaimana TERBANDING sampaikan diatas, maka mohon kiranya Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarindayang memeriksa dan mengadili Perkara a quo berkenan untuk memberikan Putusan Hukum sebagai berikut :

- Menerima Kontra Memori Banding dari TERBANDING ;
- Menolak Permohonan Banding dari PEMBANDING ;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bontang Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN.BON, tanggal 9 Mei 2018 ;
- Menghukum PEMBANDING untuk membayar biaya perkara ;

Atau

Mohon Diberikan Putusan Yang Seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa, meneliti dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bontang tanggal 9 Mei 2018 No. 25/Pdt.G/2017/PN Bon. dan telah pula memperhatikan risalah banding sebagaimana tersebut diatas serta kontra memori banding dari Kuasa Tergugat/ Terbanding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONVENSIS :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi dari Para Penggugat/Para Pembanding, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan mencermati pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak tuntutan provisi tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat banding dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum hakim tingkat pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan, untuk itu pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan atas

Halaman 59 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

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)



tuntutan provisi Para Penggugat/Para Pemanding dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan patut dikuatkan.

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat/Terbanding menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar sehingga segala alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut dijadikan alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karenanya putusan tentang eksepsi tersebut dapat dipertahankan/dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mempelajari dengan saksama gugatan, jawab-menjawab dan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh Penggugat/ Pemanding dari bukti P-1 sampai dengan P-19 dan bukti tertulis yang diajukan oleh pihak Tergugat/Terbanding dari bukti T-1 sampai dengan bukti T-52, tidak diketemukan bukti adanya perubahan perjanjian ataupun addendum perjanjian Perikatan jual beli No. 6 tanggal 3 Agustus 2016, dan di dalam bukti T-35 berupa notulen rapat antara Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim dengan PT. Bukit Pupuk Indah tanggal 23 Februari 2017 dinyatakan adanya perubahan schedul pembayaran dan penegasan bahwa apabila pihak PT. Bukit Pupuk Indah tidak merealisasi pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati kedua belah pihak maka akan dilakukan pemutusan kontrak jual beli, sedangkan bukti T-38 berupa Notulen rapat antara Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim dengan PT. Bukit Pupuk Indah tanggal 15 Maret 2017 menyatakan bahwa kepada pihak PT. Bukit Pupuk Indah diberikan kesempatan lagi untuk perpanjangan waktu melakukan pembayaran dan ditegaskan bahwa tanah/lahan milik pihak Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim dijual lepas semuanya dengan kondisi apa adanya adapun kewajiban menyediakan RTH (Ruang Terbuka Hijau) adalah tanggungjawab pembeli sesuai peraturan yang berlaku, maka dari bukti-bukti tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang berlaku adalah perjanjian Perikatan jual beli No. 06 tanggal 3 Agustus 2016 yang harus dilaksanakan kedua belah pihak yang membuat perjanjian karena tidak ada hal-hal menyinggung masalah perubahan Perjanjian;

Halaman 60 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-44 berupa Surat Pemberitahuan Pemutusan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomomr 06 tanggal 3 Agustus 2016, sesuai dengan Pasal 8 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomomr 06 tanggal 3 Agustus 2016, pihak Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim telah memutuskan atau mengakhiri Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 3 Agustus 2016 dengan kewajiban mengembalikan pembayaran uang muka dengan dipotong sebesar 30% (tiga puluh Prosen) dan denda sesuai dengan kesepakatan, terhadap pemutusan tersebut pihak PT. Bukit Pupuk Indah telah mengirimkan Nomor rekeningnya dan sudah menerima pengembalian uang muka tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa diantara kedua belah pihak yaitu Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim dan PT. Bukit Pupuk Indah tidak ada lagi terikat dengan Perjanjian Nomor 06 tanggal 3 Agustus 2016, karena telah diadakan Pemutusan oleh pihak Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim yang disepakati oleh PT. Bukit Pupuk Indah, sehingga oleh karena sudah tidak ada lagi Perjanjian yang mengikat kedua belah pihak maka tidak ada lagi perbuatan wanprestasi baik yang dilakukan oleh Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim/Tergugat/ Terbanding maupun oleh pihak PT. Bukit Pupuk Indah/Penggugat/Pembanding;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi dasar gugatan adalah mengenai wanprestasi, sedangkan berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas tidak terbukti adanya wanprestasi, oleh karena Perjanjian Nomor 06 tanggal 3 Agustus 2016, telah diadakan Pemutusan oleh pihak Yayasan Kesejahteraan Hari Tua Pupuk Kaltim yang disepakati oleh PT. Bukit Pupuk Indah, maka untuk petitum selebihnya haruslah dinyatakan ditolak, dan terhadap hal tersebut telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, untuk itu segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding untuk dipakai dalam memutus perkara ini;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dan mencermati pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam

Halaman 61 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat banding dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar menurut hukum, untuk itu pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan atas gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dari Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan patut dikuatkan.

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil yang diungkapkan oleh Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah merupakan pengulangan dalil-dalil yang telah diajukan didalam jawab menjawab pada pengadilan tingkat pertama baik dalam provisi, eksepsi maupun dalam pokok perkara yang kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat pertama dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Bontang, tanggal 9 Mei 2018, Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN Bon. dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan terakhir Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBg serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bontang, tanggal 9 Mei 2018, Nomor : 25/Pdt.G/2017/PN Bon, yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 62 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Senin, tanggal 27 Agustus 2018 oleh kami **ARTHUR HANGEWA, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **SOESILO ATMOKO, SH.,MH.** dan **EDWARD HARRIS SINAGA, SH.,MH.** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanggal 20 Juli 2018 Nomor. 79/PDT/2018/PT SMR., dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 Agustus 2018 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **MUSIFAH, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **SOESILOATMOKO,SH.,MH.**

ARTHUR HANGEWA, SH.

2. **EDWARD HARRIS SINAGA, SH.,MH.**

PANITERA PENGGANTI

MUSIFAH, SH.

Perincian biaya perkara:

1. Materai putusan : Rp6.000,00
2. Redaksi putusan : Rp5.000,00
3. Biaya pemberkasan : Rp139.000,00

Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 63 dari 63 Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT SMR

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)