



**PUTUSAN**

Nomor 637 PK/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**ANTONIUS HENDRO PRASETYO**, Direktur Utama PT ATHAYA, berkedudukan di Jalan Salak V/136, RT 04 RW 19, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wibowo Kusumo Winoto, S.H.,K.N., Advokat, berkantor di Jalan Raden Mas Said Nomor 98, Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Mei 2013; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

Melawan

**Ir. DADANG WIJOYO WICAKSONO KESOWO SIDI**, bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi, Nomor 435, RT 001 RW 010, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., tanggal 5 Mei 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur Utama PT Athaya sebagaimana dalam anggaran dasarnya dengan Akta tertanggal 2 Juli 2004 Nomor 1 yang dibuat di hadapan Muhammad Rivai Siregar, S.H., Notaris di Surakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal 9 Agustus 2004 Nomor C-19938 HT.01.01.TH 2004 dan telah mengalami perubahan yang terakhir dengan akta pernyataan keputusan rapat tertanggal 2 Maret 2007 Nomor 2 yang dibuat di hadapan Irene Purba, S.H., Notaris di Surakarta;
2. Bahwa PT Athaya sebagaimana anggaran dasarnya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan (developer) dan juga sebagai kontraktor;
3. Bahwa sebagaimana sesuai dengan bidang dan usahanya maka Penggugat

Halaman 1 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat proyek pembangunan perumahan di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo di atas sebidang tanah milik Penggugat seluas 55.908 m<sup>2</sup> (lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan meter persegi);

4. Bahwa di atas tanah milik Penggugat tersebut rencana akan dibangun sebanyak ± 430 rumah;
5. Bahwa proyek pembangunan perumahan yang dikerjakan oleh Penggugat di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo tersebut diberi nama Perumahan Pesona Mertan Makmur;
6. Bahwa sekitar pertengahan tahun tepatnya di bulan Juni 2006 Penggugat mengalami permasalahan keuangan dalam hal untuk meneruskan pembangunan proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur tersebut karena masih harus membayar uang kekurangan kepada petani pemilik tanah yang mana tanahnya sudah beralih menjadi milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103;
7. Bahwa sekitar pertengahan bulan November 2006 Penggugat bertemu dengan Tergugat dan Penggugat menyampaikan mengenai proyek perumahan yang sedang dikerjakan di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo;
8. Bahwa setelah Tergugat mendengar prospek dan kendala yang dihadapi oleh Penggugat akhirnya Tergugat tertarik dan mau membeli proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur milik Penggugat tersebut;
9. Bahwa kemudian disepakati oleh Penggugat dan Tergugat proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur tersebut seharga Rp3.844.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus empat puluh empat juta rupiah);
10. Bahwa kemudian dibuat juga kesepakatan mengenai cara pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat yang mana akhirnya disepakati pembayarannya secara bertahap dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;
11. Bahwa pembayaran uang yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :
  1. Pada tanggal 15 November 2006 Tergugat menyerahkan uang tanda jadi (persekot) pembelian proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
  2. Pada tanggal 29 November 2006 Tergugat menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah);
  3. Pada tanggal 2 Desember 2006 Penggugat menyerahkan semua

Halaman 2 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



dokumen asli berkenaan dengan perijinan dan surat-surat dukungan dari instansi terkait serta data 63 konsumen termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo atas nama Penggugat;

4. Pada tanggal 21 Desember 2006 Tergugat kembali menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Pada tanggal 28 Desember 2006 Tergugat kembali menyerahkan uang sebesar Rp734.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat;
12. Bahwa kemudian guna kebaikan dan keamanan serta keseriusan Penggugat dan Tergugat dalam hal jual beli proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur tersebut maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk selanjutnya dibuat perjanjian secara otentik atau dibuat dengan akta notaris;
13. Bahwa kemudian pada 27 Maret 2007 Penggugat dan Tergugat datang menghadap kepada Notaris Irene Vera Purba, S.H., yang beralamat di Jalan Brigjen Katamso Nomor 81 B Surakarta;
14. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat menyampaikan apa maksud dan tujuan datang kepada Notaris Irene Vera Purba, S.H., tersebut, maka oleh Notaris dibuatkanlah akta dengan judul Perjanjian Jual Beli Proyek;
15. Bahwa di dalam akta notaris tersebut berisi hak dan kewajiban Penggugat maupun Tergugat;
16. Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan ada beberapa kewajiban Tergugat kepada Penggugat yang belum dilaksanakan yaitu berupa:
  1. Pembayaran tahap kedua sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang mana paling lambat tanggal 30 Mei 2007;
  2. Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang mana paling lambat tanggal 30 September 2007;
  3. Pembayaran tahap keempat sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang mana paling lambat tanggal 30 Oktober 2007;
  4. Pembayaran tahap kelima sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang mana paling lambat tanggal 30 November 2007;
  5. Pembayaran tahap keenam sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang mana paling lambat tanggal 30 Desember 2007;
17. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah mengingkari atau tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dituangkan dalam akta yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H., Notaris di Surakarta tersebut adalah merupakan perbuatan ingkar janji/*wanprestasi* yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil

*Halaman 3 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014*



dan immateriil;

18. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi isi perjanjian jual beli proyek sebagaimana yang tertulis dalam akta nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H., Notaris di Surakarta maka selain menimbulkan kerugian secara materiil dan immateriil bagi Penggugat juga mewajibkan Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, seluas 55.908 m<sup>2</sup> (lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan meter persegi) atas nama Penggugat/PT Athaya kepada Penggugat tanpa syarat;
19. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi isi perjanjian jual beli proyek sebagaimana yang tertulis dalam Akta Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H., Notaris di Surakarta maka selain menimbulkan kerugian secara materiil dan immateriil bagi Penggugat juga mewajibkan Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, seluas 55.908 m<sup>2</sup> (lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan meter persegi) atas nama Penggugat/PT Athaya kepada Penggugat tanpa syarat;
20. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut yang berakibat merugikan Penggugat secara materiil dengan perincian sebagai berikut secara materiil 2% (bunga bank) x Rp2.500.000,00 (kekurangan uang yang belum dibayar) x 78 bulan (pembayaran tahap kedua tanggal 30 Mei 2007 sampai gugatan ini diajukan adalah 78 bulan) = Rp3.900.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah) lalu ditambahkan dengan uang yang belum dibayar maka Rp3.900.000.000,00 + Rp2.500.000.000,00 = Rp6.400.000.000,00 maka kerugian secara materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp6.400.000.000,00 (enam miliar empat ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
21. Bahwa kerugian materiil sebesar Rp6.400.000.000,00 (enam miliar empat ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dibayar seketika oleh Tergugat setelah perkara ini diputus walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo agar memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi.

Sehubungan kerugian yang diderita setiap hari bertambah terus maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, seluas 55.908 m<sup>2</sup> (lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan meter persegi) atas nama Peggugat yang dulu diserahkan kepada Tergugat oleh Peggugat untuk dikembalikan lagi kepada Peggugat;

B. Dalam Pokok Perkara.

- I. 1. Mengabulkan gugatan Para Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi* kepada Peggugat;
3. Menyatakan akta Perjanjian Jual Beli Proyek Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H., adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi isi akta Perjanjian Jual Beli Proyek, Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H., adalah merupakan perbuatan ingkar janji atau *wanprestasi*;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah ingkar janji/*wanprestasi* maka diwajibkan Tergugat menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103, terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, seluas 55.908 m<sup>2</sup> (lima puluh lima ribu sembilan ratus delapan meter persegi) atas nama Peggugat kepada Peggugat tanpa syarat;
6. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah ingkar janji/*wanprestasi* tersebut mengakibatkan kerugian bagi Peggugat secara materiil dengan perincian sebagai berikut secara materiil 2 % (bunga bank) x Rp2.500.000.000,00 (kekurangan uang yang belum dibayar) x 78 bulan (pembayaran tahap kedua tanggal 30 Mei 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan adalah 78 bulan) = Rp3.900.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah) lalu ditambahkan dengan uang yang belum dibayar maka Rp3.900.000.000,00 + Rp2.500.000.000,00 = Rp6.400.000.000,00 maka kerugian secara materiil yang diderita oleh Peggugat adalah sebesar Rp6.400.000.000,00 (enam miliar empat ratus juta rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat atas perbuatannya yang merugikan Peggugat secara materiil sebesar Rp6.400.000.000,00 (enam miliar empat ratus juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar

Halaman 5 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



rupiah);

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

II. Mengadili perkara ini seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Mohon apa yang telah tertuang dalam jawaban dalam pokok perkara dapat terbaca pula dalam jawaban rekonvensi ini;
2. Bahwa sebagaimana telah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi uraikan dalam jawaban konvensi, pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setelah melakukan pembayaran tahap pertama maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pembangunan infrastruktur perumahan yang berwujud pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan (memasang paving), pembuatan gapura masuk lokasi perumahan, renovasi rumah contoh sebanyak 4 (empat) unit, pembenahan lingkungan serta pembiayaan operasional kantor dan lain-lain selama  $\pm$  2 (dua) tahun yang diperhitungkan oleh Tergugat telah menghabiskan dana Rp5.597.734.000,00 (lima miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah), yang kemudian pengerjaan pembangunan tersebut terhenti karena tiada konsumen yang membeli dan setiap kali ada calon konsumen yang berminat membeli dengan menghubungi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selalu dihalang-halangi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hingga akhirnya membatalkan minat untuk membeli. Dan puncaknya ketika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pemblokiran atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 103/Mertan, seluas  $\pm$  55.908 m<sup>2</sup> atas nama Perseroan Terbatas PT Athaya di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo maka praktis pengerjaan Proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur terhenti;
3. Bahwa dari 120 konsumen pasti yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terdiri dari rumah tipe 27/60 sebanyak 39 unit sedangkan sisanya sebanyak 81 unit tipe 30/72. Selesai penandatanganan jual beli proyek Perumahan Pesona Mertan Makmur harga yang ditawarkan pada konsumen untuk tipe 27/60 adalah Rp48.000.000,00 (empat puluh delapan juta rupiah). Sedangkan rumah/unit tipe 30/72 seharga Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) per unitnya. Dengan

Halaman 6 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



demikian sebenarnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah bisa memperkirakan berapa keuntungan yang bisa diraihinya jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bisa mewujudkan 120 konsumen pasti dari yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Untuk keuntungan yang diperkirakan pada saat tersebut akan didapatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar 30 % dari harga 120 unit (tipe 27/60 dan tipe 30/72). Sehingga apabila diperhitungkan maka keuntungan yang gagal diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut :

- a) Type 27/60 sebanyak 39 unit:  $Rp48.000.000,00 \times 39 =$   
Rp1.872.000.000,00
- b) Type 30/72 sebanyak 81 unit :  $Rp55.000.000,00 \times 81 =$   
Rp4.455.000.000,00
- Total Rp6.327.000.000,00

Keuntungan yang gagal diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar 30 % dari Rp6.327.000.000,00 yaitu Rp1.898.100.000,00 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah);

4. Bahwa dengan terhentinya pembangunan proyek perumahan dan tiadanya konsumen yang membeli akibat perbuatan melawan hukum yang tidak bertanggung jawab tersebut sebagaimana yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uraikan di atas mengakibatkan kerugian yang tidak kecil bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
5. Bahwa kerugian-kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jika diperinci maka jumlah kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut:
- a) Biaya sarana dan prasarana pembangunan infrastruktur perumahan yang berwujud pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan utama dan lingkungan, jembatan, pembuatan gapura masuk lokasi perumahan, renovasi rumah contoh sebanyak 4 (empat) unit, pembenahan lingkungan dan lain-lain Rp4.195.120.000,00 (empat miliar seratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- b) Biaya umum selama 2 tahun untuk pembiayaan operasional kantor Rp1.402.614.000,00 (satu miliar empat ratus dua juta enam ratus empat belas ribu rupiah);
- c) Biaya kehilangan keuntungan 30 % dari 120 konsumen karena proyek tidak berjalan diakibatkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak



berhasil mewujudkan sejumlah 120 konsumen pasti yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Rp1.898.100.000,00 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah);

- d) 2 % (bunga bank) selama 78 bulan dari biaya-biaya tersebut di atas Rp2.961.036.000,00;

Jika dijumlah maka kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Rp10.456.870.000,00 (sepuluh miliar empat ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Atas kerugian tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk dihukum membayar sebesar Rp10.456.870.000,00 (sepuluh miliar empat ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

6. Bahwa dengan kejadian yang demikian di mana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang sering berbisnis dalam bidang pembangunan perumahan menjadi terganggu dan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di lingkungan masyarakat menjadi tercemar; Atas kerugian tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut yang merupakan kerugian immateriil maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi agar dihukum untuk membayar sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding ataupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik yang berhak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melakukan



segala tindakan hukum yang diperlukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk peralihan hak atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 103 yang terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar semua kerugian materiil sebesar Rp10.456.870.000,00 (sepuluh miliar empat ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan perincian sebagai berikut:

- a) Biaya sarana dan prasarana pembangunan infrastruktur perumahan yang berwujud pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan utama dan lingkungan, jembatan, pembuatan gapura masuk lokasi perumahan, renovasi rumah contoh sebanyak 4 (empat) unit, pembenahan lingkungan dan lain-lain Rp4.195.120.000,00 (empat miliar seratus sembilan puluh lima juta seratus dua puluh ribu rupiah);
- b) Biaya umum selama 2 tahun untuk pembiayaan operasional kantor Rp1.402.614.000,00 (satu miliar empat ratus dua juta enam ratus empat belas ribu rupiah);
- c) Biaya kehilangan keuntungan 30 % dari 120 konsumen karena proyek tidak berjalan diakibatkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhasil mewujudkan sejumlah 120 konsumen pasti yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Rp1.898.100.000,00 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh delapan juta seratus ribu rupiah);
- d) 2 % (bunga bank) selama 78 bulan dari biaya-biaya tersebut di atas Rp2.961.036.000,00;

Total a sampai dengan d Rp10.456.870.000,00 (sepuluh miliar empat ratus lima puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Menyatakan putusan perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., tanggal 5 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisionil tersebut;

Halaman 9 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul yang hingga kini taksir sebesar Rp1.314.000,00 (satu juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., tanggal 5 Mei 2014 yang dibacakan dengan hadirnya kuasa Penggugat pada tanggal 5 Mei 2014 kemudian terhadapnya Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 24 Mei 2014 mengajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 16 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 01/2014/PK jo Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa setelah itu Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat yang pada tanggal 23 September 2014 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat namun tidak mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pemohon menyampaikan peninjauan kembali terhadap putusan perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., karena dalam putusan perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
2. Bahwa putusan perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2013/PN Skh., Pengadilan Negeri Sukoharjo dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 25 alinea

Halaman 10 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



pertama yang bunyinya : “Menimbang, bahwa meskipun dalam jawaban Tergugat tidak mengajukan eksepsi maka sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan pada gugatan ini, majelis berpendapat, bahwa suatu gugatan harus memenuhi syarat formal serta jelas siapa yang menggugat dan kepentingan apa yang ingin dicapai/dipertahankan. Dan dalam perkembangannya tidaklah semata-mata didasarkan pada hubungan hukum semata, tetapi lebih dari itu tetapi penentuan subyek hukum gugatan adalah juga didasarkan pada kepentingan bagaimana putusan nanti dapat dijalankan” dan alenia kedua yang bunyinya : “Menimbang, bahwa berdasarkan alasan di atas dalam perkara ini telah terjadi jual beli proyek yang mana jual beli tersebut juga mengenai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103. Bahwa dalam jawaban Tergugat juga mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan

pemblokiran terhadap Sertifikat tersebut dengan demikian Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai peranan yang penting menyangkut tugas dan fungsinya dalam melakukan pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 103 pada perkara ini maka seharusnya diikutsertakan sebagai sebagai pihak Tergugat II atau setidaknya sebagai Turut Tergugat. Dengan tidak diikut sertakannya Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan Penggugat telah tidak memenuhi syarat formalitas suatu gugatan karena gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak”, merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

3. Bahwa kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dari putusan itu ialah:
  - 3.1. Bahwa dasar dari gugatan Penggugat adalah Akta Notaris Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang mana dalam akta tersebut hanya ada 2 (dua) pihak yaitu Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli;
  - 3.2. Bahwa Penggugat menggunakan akta nomor 14 yang dibuat oleh Notaris Irene Vera Purba, S.H., sebagai dasar gugatan karena Tergugat tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang tertulis didalam akta tersebut;
  - 3.3. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo bukan sebagai pihak di dalam Akta Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Notaris Irene Vera Purba, S.H., tersebut;
  - 3.4. Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo tidak ada hubungan hukum dengan Akta Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Notaris Irene Vera Purba, S.H.;
4. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958 “Syarat materiil dari pada gugatan. Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perselisihan hukum antara kedua pihak”;

5. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 “Pengadilan tidak berwenang untuk karena jabatan (*ex officio*) menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan asas acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Sukoharjo) telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali ANTONIUS HENDRO PRASETYO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan Kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **ANTONIUS HENDRO PRASETYO** tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 30 April 2015, oleh H. Soltoni Mohdally S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama

Halaman 12 dari 13 Putusan Nomor 637 PK/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd/Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.,  
Ttd/Dr. Mukhtar Zamzami S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,  
Ttd.  
H. Soltoni Mohdally S.H.,M.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00	Panitera Pengganti,
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00	Ttd
3. Administrasi Peninjauan Kembali	Rp	<u>2.489.000,00</u>	Frieske Purnama Pohan, S.H.,
Jumlah.....	Rp	2.500.000,00	

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata.

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,**  
NIP: 19610313 198803 1 003