



PUTUSAN

Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Bhakti Tamara, berkantor di Jalan Raya Menganti No. 479, Gedung Royal Square Lantai 3, Perumahan Royal Residence, Kota Surabaya;
dalam hal ini di persidangan tingkat banding dan sebelumnya di tingkat pertama memberikan kuasa kepada Dr. Sudiman Sidabukke , S.H., C.N., M.Hum. dan Kawan-Kawan, para Advokat Kantor Hukum Sidabukke Clan & Associates yang berkantor di Jalan Raya Darmo 135 B Surabaya, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2020 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula Tergugat**;

LAWAN :

Hanapie, bertempat tinggal di Jalan Trunojoyo No. 24 RT.01 RW.04, Kelurahan Songgokerto, Kecamatan Batu, Kota Batu;
dalam hal ini sebelumnya di persidangan tingkat pertama memberikan kuasa kepada Tiara Andyn Mauliana, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum Tiara Andyn & Partners yang berkantor di Griya Kebraon Barat XII CC-23 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula Penggugat**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 13 Mei 2020 Nomor 299/PEN.PDT/2020/PT SBY. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Surabaya, semua surat-surat yang diajukan

Halaman 1 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020, Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN Sby., Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat dan surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan bahwa sebelumnya ternyata Terbanding semula Penggugat telah **menggugat** Pembanding semula Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, terdapat hubungan hukum (perikatan) antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000309 tanggal 9 Juni 2016, Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000303 tanggal 9 Juni 2016, Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000306 tanggal 9 Juni 2016, dan Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000307 tanggal 9 Juni 2016 terkait dengan pemesanan unit office di The Royal 55 Surabaya yang terletak di Royal Residence Surabaya.
2. Bahwa, kesepakatan tertulis *a quo* telah mencantumkan ketentuan dan syarat-syarat yang wajib dilaksanakan oleh para pihak. Salah satu ketentuan dan syarat-syarat tersebut adalah Penggugat melakukan pembayaran sesuai yang disepakati para pihak dan Tergugat melakukan penyerahan (*levering*) unit office pada 36 (tiga puluh enam) bulan setelah pembayaran DP (*down payment*) 1 maka sebagaimana dalam **Pasal 1338 BW** yang menerangkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam hal ini Penggugat telah beritikad baik untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam kesepakatan tertulis *a quo*, salah satunya yaitu melakukan pembayaran tanda jadi hingga pembayaran DP (*down payment*) sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati para pihak namun Tergugat tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam kesepakatan tertulis *a quo*, salah satunya yaitu tidak

Halaman 2 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



menyerahkan unit office tersebut kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati para pihak yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah dilakukannya pembayaran DP (*down payment*) 1 yang mana diketahui bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran DP (*down payment*) 1 sejak tanggal 09 Juni 2016.

3. Bahwa, dengan kedudukan Penggugat sebagai pemesan unit office The Royal 55 dan kedudukan Tergugat sebagai Pengembang The Royal 55 *a quo* maka kedudukan keduanya dapat dikategorikan sebagai kedudukan Pembeli dan Penjual selayaknya Jual Beli mengingat pemesanan yang dilakukan oleh Penggugat dalam hal ini dimaksudkan untuk menindaklanjuti pembelian atas unit office The Royal 55 tersebut.
4. Bahwa, **Pasal 1457 BW** menerangkan bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hal ini Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati para pihak dalam kesepakatan tertulis *a quo* sedangkan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan penyerahan (*levering*) unit office sebagaimana telah disepakati para pihak yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah dilakukannya pembayaran DP (*down payment*) 1 oleh Penggugat.
5. Bahwa, setelah terlewatnya jangka waktu 36 (*tiga puluh enam*) bulan sejak pembayaran DP (*down payment*) 1 oleh Penggugat pada tanggal 09 Juni 2016 namun Tergugat tetap tidak melakukan penyerahan (*levering*) unit office The Royal 55, Penggugat telah menyampaikan konfirmasi termasuk tidak terbatas pada teguran (*somasi*) kepada Tergugat sebagaimana Surat Nomor : 04.HP/VI/19 Tanggal 17 Juni 2019 dan Surat Nomor : 04.2.HP/VI/19 Tanggal 25 Juni 2019 namun tetap tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat.
6. Bahwa, Penggugat jelas sangat keberatan atas tindakan yang ditempuh oleh Tergugat dan Penggugat merasa menyesal serta kecewa telah melakukan pemesanan (ditindaklanjuti dengan pembelian) unit office The Royal 55 yang terletak di Royal Residence Surabaya karena faktanya Tergugat tidak beritikad baik untuk memenuhi tanggungjawabnya sebagai Pengembang, yaitu tidak tepat waktu melakukan penyerahan (*levering*) unit office The Royal



55 kepada Penggugat sedangkan Penggugat telah siap menerima penyerahan (*levering*) tersebut sebagaimana jadwal yang tertera pada kesepakatan tertulis *a quo*.

7. Bahwa, atas tindakan Tergugat tersebut diatas jelas telah menunjukkan bahwa Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya dan telah meletakkan Tergugat dalam keadaan wanprestasi/*breach of contract*, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1238 BW Jo. Pasal 1239 BW, yaitu :

Pasal 1238 BW : *"Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Pasal 1239 BW : *"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."*

8. Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menyimpangi ketentuan mengenai kewajiban utama penjual untuk menyerahkan objek jual kepada pembeli, oleh karenanya penjual dinyatakan lalai dan pembeli berhak menuntut untuk pemenuhan perjanjian berikut dengan penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana tertuang dalam Pasal 1474 BW Jo. Pasal 1480 BW Jis. Pasal 1267 BW yang menerangkan yaitu :

Pasal 1474 BW : *"Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya."*

Pasal 1480 BW : *"Jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut Pasal 1266 dan Pasal 1267."*

Pasal 1267 BW : *"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."*

9. Bahwa, atas tindakan yang dilakukan Tergugat tersebut diatas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun



immateriil, oleh karenanya Penggugat berhak menuntut pemenuhan perjanjian disertai dengan tuntutan ganti kerugian kepada Tergugat.

10. Bahwa, atas tindakan Tergugat sebagaimana terurai diatas, Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Biaya pemesanan (ditindaklanjuti pembelian) unit office The Royal 55 sebesar Rp. 2.060.217.000,- (*dua milyar enam puluh juta dua ratus tujuh belas ribu rupiah*)
- Biaya lain terkait penanganan perkara sebesar Rp.600.000.000,00 (*enam ratus juta rupiah*)

Kerugian Immateriil

- Terhambatnya penggunaan unit office sebesar Rp. 10.000.000.000,00 (*sepuluh milyar rupiah*)
- Rasa kecewa, harga diri serta perlakuan tidak adil (semena-mena) sebesar Rp. 100,00 (*seratus rupiah*)

Sehingga apabila dijumlahkan kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 12.661.217.100,00 (*dua belas milyar enam ratus enam puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu seratus rupiah*)

11. Bahwa, untuk memberikan sanksi kepada Tergugat apabila lalai dalam melakukan segala kewajibannya kepada Penggugat maka sudah logis apabila kepada Tergugat dikenai bunga dan denda sebesar 6% (enam persen) dari seluruh jumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat atas pemesanan (jual beli) unit office The Royal 55, dihitung per-bulan sejak tanggal Penggugat lalai menyerahkan unit office The Royal 55 *a quo* (36 bulan setelah pembayaran DP 1 tertanggal 09 Juni 2016) sampai dengan tanggal penyerahan unit office The Royal 55 tersebut dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat.
12. Bahwa, untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan atas aset milik Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sebagai Kantor PT. Bhakti Tamara *incasu* Tergugat yang terletak di Jalan Raya Menganti No. 479, Gedung Royal Square, Perumahan Royal Residence, Surabaya.



13. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik maka mohon gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara serta mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, atau kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian-uraian dasar/alasan gugatan tersebut diatas maka selanjutnya Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, untuk memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat telah bersalah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan bahwa Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000309 tanggal 9 Juni 2016, Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000303 tanggal 9 Juni 2016, Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000306 tanggal 9 Juni 2016, dan Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000307 tanggal 9 Juni 2016 sebagai kesepakatan tertulis adalah sah menurut hukum.
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian dengan rincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Biaya pemesanan (ditindaklanjuti pembelian) unit office The Royal 55 sebesar Rp. 2.060.217.000,- (*dua milyar enam puluh juta dua ratus tujuh belas ribu rupiah*)
- Biaya lain terkait penanganan perkara sebesar Rp.600.000.000,00 (*enam ratus juta rupiah*)

Kerugian Immateriil

- Terhambatnya penggunaan unit office sebesar Rp.10.000.000.000,00 (*sepuluh milyar rupiah*)
- Rasa kecewa, harga diri serta perlakuan tidak adil (semena-mena) sebesar Rp. 100,00 (*seratus rupiah*)

Sehingga apabila dijumlahkan kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 12.661.217.100,00 (*dua belas milyar enam ratus enam puluh satu juta dua ratus tujuh belas ribu seratus rupiah*)

5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga dan denda sebesar 6% (enam persen) dari seluruh jumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat atas pemesanan (jual beli) unit office The Royal 55,



dihitung per-bulan sejak tanggal Penggugat lalai menyerahkan unit office The Royal 55 *a quo* (36 bulan setelah pembayaran DP 1 tertanggal 09 Juni 2016) sampai dengan tanggal penyerahan unit office The Royal 55 tersebut dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat.

6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan atas aset milik Tergugat yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagai Kantor PT. Bhakti Tamara *incasu* Tergugat yang terletak di Jalan Raya Menganti No. 479, Gedung Royal Square, Perumahan Royal Residence, Surabaya.
7. Menyatakan menurut hukum, Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau Peninjauan kembali.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan pula Jawaban dari Pembanding semula Tergugat terhadap gugatan dari Terbanding semula Penggugat tersebut, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, **Tergugat** menolak dengan tegas semua dalil gugatan **Penggugat**, kecuali yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh **Tergugat** dalam Persidangan;
2. **BAHWA, URAIAN GUGATAN PENGUGAT TIDAK KONSISTEN, KONTRADIKSI SATU DENGAN YANG LAIN, TIDAK JELAS, KABUR (OBSCUR LIBEL).**
 - 2.1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak jelas. Hal tersebut dikarenakan gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** adalah gugatan wanprestasi, dimana apabila melihat dalil-dalil **Penggugat** dalam gugatannya, maka gugatan *a quo* terkait asumsi **Penggugat** yang menyatakan adanya keterlambatan penyerahan unit yang telah dibeli oleh **Penggugat**. Selanjutnya, dalam posisinya **Penggugat** juga menyatakan adanya kerugian baik materiil dan imateriil. KUH Perdata tidak mengatur mengenai ganti rugi immaterial atas

Halaman 7 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



adanya wanprestasi. Dengan demikian, adanya posita dan petitum mengenai kerugian immaterial menunjukkan adanya ketidakjelasan atas gugatan *a quo*;

- 2.2. Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam poin sebelumnya, gugatan *a quo* terkait dengan keterlambatan penyerahan objek jual beli sebagaimana disampaikan oleh **Penggugat** dalam dalil-dalil di posita gugatannya. Namun demikian, setelah mencermati kembali isi gugatan tersebut, tidak ada petitum yang menyatakan dengan jelas tuntutan **Penggugat** kepada **Tergugat**. Tidak ada satupun baik dari posita maupun gugatan yang meminta adanya penyerahan objek jual beli dari **Tergugat** kepada **Penggugat**. Tidak ada pula tuntutan untuk pembatalan jual beli, justru dalam postinya **Penggugat** meminta agar tanda pesanan dinyatakan sebagai kesepakatan tertulis dan sah menurut hukum. **Penggugat** juga hanya meminta pembayaran denda oleh **Tergugat** kepada **Penggugat** hingga adanya serah terima, namun tidak meminta secara terperinci maupun secara eksplisit mengenai penyerahan unit tersebut;
- 2.3. Bahwa dalam posita dan petitumnya, **Penggugat** meminta adanya pembayaran denda yang besarnya 6% (enam persen) dari biaya yang telah dikeluarkan oleh **Penggugat**, yang dihitung hingga dilaksanakannya penyerahan unit kepada **Penggugat**. Di sisi lain, dalam uraian ganti ruginya, **Penggugat** menyatakan bahwa harga pemesanan adalah kerugian materiil yang dialaminya. Berdasarkan dalil tersebut **Penggugat** menginginkan penarikan kembali uang pemesanan yang telah dibayarkannya yang menjadi satu-satunya bentuk pembayaran **Penggugat** kepada **Tergugat** sebab hingga saat ini memang belum ada pelunasan atau bentuk sistem pelunasan yang jelas dari **Penggugat**. Dengan tidak adanya pembayaran dari **Penggugat**, maka tentu menimbulkan adanya pembatalan jual beli.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas bahwasanya dalil-dalil **Penggugat** saling kontradiksi satu dengan yang lain. Dengan demikian, gugatan **Penggugat** tidak jelas dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;



3. GUGATAN PARA PENGUGAT PREMATUR

Bahwa di dalam gugatannya, **Penggugat** menyatakan bahwasanya **Penggugat** telah berhak untuk menerima fisik atas unit-unit yang dibelinya berdasarkan pada tanda pesanan. Namun demikian, jika melihat lagi tanda pesanan, maka terdapat kewajiban **Penggugat** untuk membayar pelunasan yang jatuh temponya tanggal 9 Juni 2019, dimana pelunasan tersebut juga belum dilaksanakan oleh **Penggugat**. Selanjutnya, di dalam tanda pesanan juga terdapat klausul yang menyatakan:

“Bersedia membayar BPHTB sebesar Rp 16.576.045,-, Serah terima Unit maksimal 36 bulan sejak DP 1, ...”

Bahwa meski dalam klausul tersebut disebutkan bahwasanya serah terima unit maksimal 36 (tiga puluh enam) bulan, namun sebelum klausul tersebut terdapat klausul yang mengharuskan **Penggugat** untuk membayar BPHTB. Adapun hingga saat ini BPHTB tersebut belum pernah dibayarkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat**. Dengan demikian, **Penggugat** belum berhak untuk menerima dan/atau menuntut serah terima atas unit-unit yang dibelinya karena belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar BPHTB.

4. Bahwa, oleh karena gugatan **Penggugat** terbukti tidak benar, tidak cermat, kabur (*obscuur libels*), dan *premature* maka gugatan **Penggugat** tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **Tergugat** mohon, apa yang termuat pada eksepsi di atas yang berkaitan erat dengan konpensi ini, seluruhnya dianggap terulang kembali pada konpensi ini;
2. **TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PEMANGGILAN / MENGUNDANG PENGUGAT UNTUK HADIR DALAM PENANDATANGANAN PPJB**

Bahwa **Tergugat** menolak dalil **Penggugat** halaman 1 poin 2 paragraf 2 yang menyatakan:

“Dalam hal ini **Penggugat** telah beritikad baik untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam kesepakatan tertulis *a quo*, salah satunya yaitu melakukan pembayaran tanda



jadi hingga pembayaran DP (down payment) sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati para pihak namun **Tergugat tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam kesepakatan tertulis a quo**, salah satunya yaitu tidak menyerahkan unit office tersebut kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati para pihak yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah dilakukannya pembayaran DP (down payment) 1 yang mana diketahui bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran DP (down payment) 1 sejak tanggal 09 Juni 2016”

(Penebalan dan miringnya huruf adalah dari Tergugat)

Bahwa senyatanya **Tergugat** tidak ada niatan untuk beritikad buruk, sebab **Tergugat** telah mengirimkan surat undangan kepada **Penggugat** sebagaimana tertulis dalam Surat Nomor 044/BT-UN/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019 Perihal: Undangan/Pemberitahuan Penandatanganan PPJB. Pada dasarnya penandatanganan PPJB tersebut adalah tindak lanjut dari Tanda Pesanan Sementara yang harus dilaksanakan setelah terlunasinya DP, sebab di dalam PPJB tersebutlah akan ditentukan mekanisme pelunasan harga unit sebagai pelaksanaan atas kewajiban **Penggugat** dalam jadwal pembayaran di Tanda Pesanan Sementara tersebut. Apabila telah terdapat kejelasan mengenai cara pelunasan, barulah **Tergugat** akan menyerahkan secara fisik unit tersebut. Hal tersebut harus terlebih dahulu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum baik bagi **Penggugat** maupun **Tergugat** dalam hal jual beli unit-unit tersebut.

3. TERGUGAT TIDAK DAPAT MENJALANKAN KEWAJIBANNYA KARENA PENGGUGAT JUGA TIDAK KOOPERATIF

Bahwa **Tergugat** menolak dalil **Penggugat** dalam gugatannya halaman 2 poin 4 yang menyatakan:

“...Dalam hal ini Penggugat telah melakukan pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati para pihak dalam kesepakatan tertulis a quo sedangkan **Tergugat tidak memenuhi kewajibannya** untuk melakukan penyerahan (levering) unit office sebagaimana telah disepakati para pihak yaitu 36 (tiga puluh



enam) bulan setelah dilakukannya pembayaran DP (down payment) 1 oleh Penggugat”

(Penebalan dan miringnya huruf adalah dari Tergugat)

Bahwa bagaimana mungkin **Tergugat** dapat melakukan kewajibannya untuk melakukan penyerahan secara fisik kepada **Penggugat** ketika **Penggugat** tidak juga hadir saat diundang sebagaimana telah dijelaskan dalam poin sebelumnya. Justru dengan tidak hadirnya **Penggugat** menunjukkan bahwa **Penggugat-lah** yang tidak kooperatif dalam pelaksanaan kewajibannya dan penyerahan unit-unit tersebut secara fisik kepada **Penggugat**. Dengan demikian, jelas bahwasanya **Tergugat** bukannya tidak melakukan kewajibannya, melainkan tidak dapat melakukan kewajibannya karena **Penggugat** tidak memiliki itikad baik untuk bersifat kooperatif.

Bahwa **Tergugat** juga menolak dalil **Penggugat** halaman 2 poin 6 yang pada intinya menyatakan **Tergugat** tidak tepat waktu dalam penyerahan unit yang telah dipesan oleh **Penggugat**. Sebab sebagaimana disebutkan di atas, bahwasanya justru **Penggugat** yang tidak kooperatif dan tidak hadir meski **Tergugat** telah menyerahkan undangan kepada **Penggugat**;

4. TERGUGAT TIDAK PERNAH MENGABAIKAN SURAT-SURAT DARI PENGUGAT, Justru PENGUGAT YANG MENGABAIKAN KONFIRMASI DARI TERGUGAT

Bahwa **Tergugat** menolak dalil gugatan **Penggugat** halaman 2 poin 5, **Penggugat** yang menyatakan:

“Bahwa setelah lewatnya jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sejak pembayaran DP (Down Payment) 1 oleh Penggugat pada tanggal 09 Juni 2016 namun Tergugat tidak dapat melakukan penyerahan (levering) unit office The Royal 55, Penggugat telah menyampaikan konfirmasi termasuk tidak terbatas pada teguran (somasi) kepada Tergugat sebagaimana Surat Nomor: 04.HP/VI/19 tanggal 17 Juni 2019 dan Surat Nomor: 04.2.HP/VI/19 tanggal 25 Juni 2019 namun tetap tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat”

(Penebalan dan miringnya huruf adalah dari Tergugat)

Bahwa sesungguhnya **Tergugat** telah mengirimkan tanggapan atas kedua surat **Penggugat** tersebut, yaitu dengan Surat Nomor

Halaman 11 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



029/SK-BT/VI/2019 tanggal 20 Juni 2019 Perihal: Jawaban Surat dan Surat Nomor 032/BT-SK /VI/2019 tanggal 27 Juni 2019 Perihal: Jawaban Surat 04.2.HP/VI/19 dan Undangan PPJB Ke-II. Bahkan **Tergugat** telah berulang-ulang kali mencoba menghubungi **Penggugat** secara langsung melalui telepon dan aplikasi WhatsApp, namun yang bersangkutan menolak panggilan dan juga tidak merespon pesan WhatsApp yang dikirimkan oleh **Tergugat**. Dengan demikian, maka **Tergugat** terbukti telah menunjukkan itikad baik, namun justru **Penggugat** yang tidak memberikan respon apapun;

5. TERGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR-UNSUR DALAM PASAL WANPRESTASI

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka **Tergugat** menolak dalil **Penggugat** dalam gugatan halaman 2 poin 7 yang pada intinya menyatakan bahwa **Tergugat** telah wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1239 KUH Perdata. Sehingga, tidak ada pula kewajiban **Tergugat** untuk membayar ganti rugi kepada **Penggugat**, terlebih karena **Penggugat**-lah yang tidak melaksanakan lebih dahulu kewajibannya yaitu berupa pelunasan, pembayaran BPHTB dan **Penggugat** juga tidak hadir saat **Tergugat** meminta kehadiran **Penggugat** untuk menandatangani PPJB serta melakukan serah terima.

Bahwa **Tergugat** juga menolak dalil **Penggugat** dalam gugatan halaman 2 poin 8 yang menyatakan:

"Bahwa, perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menyimpangi ketentuan mengenai kewajiban utama penjual untuk menyerahkan objek jual kepada pembeli, oleh karenanya penjual dinyatakan lalai dan pembeli berhak menuntut untuk pemenuhan perjanjian berikut dengan penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana tertuang dalam Pasal 1474 BW jo. Pasal 1480 BW Jis. Pasal 1267 BW yang menerangkan yaitu:

Pasal 1474 BW: "Penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya;

Pasal 1480 BW: "Jika penyerahan karena kelalaian si penjual tidak dapat dilaksanakan, maka si pembeli dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut Pasal 1266 dan Pasal 1267"

Halaman 12 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



Pasal 1267 BW: "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga"

(Penebalan dan miringnya huruf adalah dari Tergugat)

Bahwa selain Pasal 1274 KUH Perdata, pada faktanya juga terdapat hak penjual yang tertuang dalam Pasal 1278 KUH Perdata yang menyatakan:

"Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, **jika pembeli belum membayar harganya** sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya"

Bahwa perlu **Tergugat** menekankan, bahwasanya **pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat dengan tepat waktu barulah berupa Down Payment (DP) dan hingga saat ini belum ada pelunasan dari Penggugat.**

6. TERGUGAT TIDAK PATUT UNTUK DIHUKUM MEMBAYAR GANTI RUGI DAN DENDA KEPADA PENGGUGAT KARENA UNSUR WANPRESTASI TIDAK TERPENUHI

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada poin-poin di atas, **Tergugat** tidak memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana dinyatakan oleh **Penggugat**. Sehingga, **Tergugat** juga tidak patut untuk dihukum membayar ganti rugi kepada **Penggugat**.

Bahwa kerugian yang disebutkan oleh **Penggugat** dalam gugatan halaman 3 poin 10 adalah tidak benar dan tidak logis. Hal tersebut dikarenakan biaya pemesanan yang disebutkan oleh **Penggugat** sebagai kerugian pada dasarnya adalah biaya *Down Payment* yang telah dibayarkan oleh **Penggugat** kepada **Tergugat**. Apabila *Down Payment* tersebut harus dikembalikan oleh **Tergugat** kepada **Penggugat**, maka justru akan mempersulit pelaksanaan serah terima, mengingat pembayaran dari **Penggugat** hanya berupa *Down Payment* dan belum ada pembayaran lainnya. Oleh karenanya, **harga pembayaran tidak dapat disebut sebagai kerugian atas tidak dilaksanakannya/terlambatnya serah terima, mengingat tidak dilaksanakannya/terlambatnya serah terima tersebut juga tidak lain dikarenakan Penggugat yang**



belum melaksanakan kewajibannya dan juga mengacuhkan undangan Tergugat.

Bahwa kerugian berupa “biaya lain terkait penanganan perkara sebesar Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)” juga tidak jelas. Hal tersebut dikarenakan tidak diperinci kerugian apa yang dimaksudkan dalam penanganan perkara tersebut, mengingat penetapan biaya perkara di Pengadilan Negeri Surabaya jauh dibawah angka tersebut. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 19 K/Sip/1983 memberikan kaidah bahwasanya kerugian yang tidak diperinci harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, karena kerugian yang disebutkan dalam gugatan **Penggugat** tidak diperinci, maka **sudah sepatutnya kerugian materiil dinyatakan tidak dapat diterima.**

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur wanprestasi dan tidak jelasnya kerugian materiil yang diajukan oleh **Penggugat**, maka **sudah sepatutnya kerugian immaterial yang diajukan Penggugat juga ditolak seluruhnya.** Dengan demikian, sanksi denda dalam dalil **Penggugat** halaman 3 poin 11 juga harus ditolak;

7. SITA JAMINAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT HARUS DITOLAK KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Bahwa sita jaminan diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

Halaman 14 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



Berdasarkan ketentuan tersebut, maka alasan dilaksanakannya sita jaminan adalah:

- a. Adanya kekhawatiran atau persangkaan bahwa tergugat akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya;
- b. Kekhawatiran atau persangkaan itu harus nyata dan beralasan secara objektif;
- c. Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian kepada penggugat.

Adapun dalam perkara *a quo*, **Penggugat** memohon agar dilakukan sita terhadap kantor **Tergugat**. Namun demikian, tidak ada alasan/bukti yang nyata dan jelas yang menunjukkan bahwa **Tergugat** akan menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaan **Tergugat** berupa kantor **Tergugat** tersebut.

Bahwa SEMA Nomor 3 Tahun 2000 mengatur sebagai berikut:

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.



- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht.

Bahwa tidak ada satupun unsur dalam ketentuan di atas yang dipenuhi oleh gugatan *a quo*, terlebih dengan telah dibantahnya seluruh dalil Penggugat oleh Tergugat melalui jawaban ini. Dengan demikian, permohonan putusan serta merta (uitvorbaar bij voorraad) sudah sepatutnya untuk ditolak;

8. Bahwa dengan tidak terbuktinya gugatan-gugatan yang diajukan oleh **Penggugat**, maka sudah sepatutnya gugatan **Penggugat** dinyatakan ditolak seluruhnya, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

III. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa **Tergugat** memohon disebut pula sebagai **PenggugatRekonpensi**, serta **Penggugat** disebut pula sebagai **Tergugat Rekonpensi**;
2. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian eksepsi dan konpensi di atas, mohon untuk dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan bagian yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonpensi;
3. Bahwa di dalam Tanda Pesanan Sementara yang ditandatangani oleh **Tergugat Rekonpensi** terdapat klausul yang menyatakan sebagai berikut:

“...Apabila pembayaran telah mencapai 30% dari harga jual Rumah/Kavling maka Pemesan wajib melakukan penandatanganan perjanjian pembelian unit (Rumah/Kavling)”

Adapun perincian atas unit, harga, dan pembayaran yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonpensi** adalah sebagai berikut:

1. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000303, tanggal 09 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1502 seharga Rp 447.173.000,- (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), telah dibayar oleh **Tergugat Rekonpensi** sebesar Rp 183.869.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);



2. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000306 tanggal 09 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1503 seharga Rp 447.173.000,- (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)), telah dibayar oleh **Tergugat Rekompensi** sebesar Rp 183.869.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah ;
3. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000307 tanggal 09 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1505 seharga Rp 447.173.000,- (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)), telah dibayar oleh **Tergugat Rekompensi** sebesar Rp 183.869.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah ;
4. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000309 tanggal 09 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1506 seharga Rp 718.698.000,- (tujuh ratus delapan belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah), telah dibayar oleh **Tergugat Rekompensi** sebesar Rp 292.479.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah).

Mencermati pembayaran-pembayaran oleh **Tergugat Rekompensi** di atas, maka pembayaran yang sudah dilaksanakannya sudah mencapai 30% (tiga puluh persen) dari harga unit, yang dengan demikian **Tergugat Rekompensi** berkewajiban untuk melakukan penandatanganan PPJB;

4. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam bagian kompensi, bahwasanya **Penggugat Rekompensi** telah berusaha untuk memanggil **Tergugat Rekompensi** guna melakukan penandatanganan PPJB yang juga untuk meniadakan kepastian sikap **Tergugat Rekompensi** dalam hal pelunasan yang menjadi kewajibannya. Undangan tersebut telah dikirimkan kepada **Tergugat Rekompensi** di alamat yang terdaftar/dimintakan sendiri oleh **Tergugat Rekompensi**. Namun demikian **Tergugat Rekompensi** tidak juga memberikan tanggapan. Oleh karena itu, jelas bahwasanya **Tergugat Rekompensi** terbukti telah melakukan wanprestasi atas penandatanganan PPJB;



5. Bahwa, dalam ketentuan-ketentuan di dalam Tanda Pesanan Sementara tertuliskan:

“Apabila dalam tempo 3 (tiga) hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo pembayaran yang tertulis dalam jadwal pembayaran tanda pesanan ini antara lain: pembayaran uang muka dan/atau angsuran dari pemesan belum juga diterima oleh PT. bhakti Tamara, maka untuk tiap hari keterlambatan membayar, pemesan menyatakan bersedia dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dihitung dari sisa angsuran yang belum terbayar yang ditagih dan harus dibayar dengan seketika dan sekaligus”

6. Bahwa dalam tanda pesanan sementara tertuliskan jadwal KPO (Kredit Perolehan Office) yaitu pada tanggal 9 Juni 2019, yang dengan demikian harus telah ada pelunasan/tindakan yang memberikan kepastian mengenai sistem pelunasan pada tanggal tersebut. Namun demikian, hingga **Penggugat Rekonsensi** telah mengirimkan undangan PPJB untuk kedua kalinya, bahkan hingga saat ini belum ada kepastian mengenai tata cara pelunasan unit-unit tersebut, apakah akan menggunakan kredit melalui bank atau menggunakan pelunasan secara langsung (*in house*). Dengan demikian, jelas bahwasanya **Tergugat Rekonsensi** telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pelunasan harga unit-unit yang dipesannya;

7. Bahwa Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Bahwa dengan tidak ditandatanganinya PPJB, yaitu dengan tidak hadirnya **Tergugat Rekonsensi** meski **Penggugat Rekonsensi** telah mengundangnya untuk melakukan penandatanganan PPJB, telah memenuhi unsur pasal 1243 KUH Perdata, yaitu tidak memenuhi suatu perikatan meski telah diperingatkan diantaranya tidak adanya penandatanganan PPJB dan pelunasan harga unit.



Oleh karena itu, **Tergugat Rekonsensi** sudah selayaknya dinyatakan wanprestasi;

8. Bahwa dengan tidak adanya tanggapan dari **Tergugat Rekonsensi** mengenai penandatanganan PPJB dan/atau pelunasan atas unit-unit yang dibelinya tersebut, **Penggugat Rekonsensi** harus menanggung kerugian karena tidak adanya kepastian mengenai jual beli unit-unit tersebut sedangkan pembangunan telah selesai, dan terdapat pula keuntungan yang tertunda yang seharusnya sudah didapatkan oleh **Penggugat Rekonsensi**;
9. Bahwa kerugian yang dialami oleh **Penggugat Rekonsensi** dengan tidak adanya kejelasan mengenai penyelesaian pelunasan dan tidak dilaksanakannya penandatanganan PPJB adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil

No.	Kerugian	JUMLAH
1.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1502	Rp 263.304.000,-
2.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1503	Rp 263.304.000,-
3.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1505	Rp 263.304.000,-
4.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1506	Rp 426.219.000,-
5.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1502 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonsensi membayar seluruhnya	Rp 34.492.824,-
6.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1503 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonsensi membayar seluruhnya	Rp 34.492.824,-
7.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1505 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda	Rp 34.492.824,-

Halaman 19 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



	mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonpensi membayar seluruhnya	
8.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1506 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonpensi membayar seluruhnya	Rp 55.834.689,-
9.	Biaya lawyer fee	Rp 100.000.000,-
TOTAL		Rp 1.475.444.161,-

Terbilang: Satu Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Satu Rupiah.

b. Kerugian Immateriil

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban **Tergugat Rekonpensi**, maka pekerjaan dan proyek **Penggugat Rekonpensi** terganggu yang diakibatkan tertundanya pembayaran dan keuntungan, begitu pula dengan nama baik **Penggugat Rekonpensi** yang apabila dinilai dengan uang setara dengan Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Oleh karena itu, total kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh **Penggugat Rekonpensi** adalah sebesar:

Rp 1.475.444.161,- + Rp 5.000.000.000,- = Rp 6.475.444.161,-

(Enam Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Satu Rupiah);

10. Bahwa dalam ketentuan Tanda Pesanan Sementara juga termuat klausul sebagai berikut:

“Denda mana hanya berlaku selama 3 (tiga) hari kalender dan **bilamana telah lewat, sedangkan Pemesan belum melakukan pembayaran uang muka dan/atau angsuran beserta denda-dendanya bilamana ada, maka Pemesan dengan ini serta merta menyatakan pesanannya batal dengan sendirinya** (batal demi hukum), dan Pemesan membebaskan PT. Bhakti Tamara dari kewajiban mencadangkan/menjual unit (Rumah/Kavling) untuk/kepada Pemesan, maka terhadap seluruh uang yang telah dibayarkan tidak dapat ditarik kembali atau



dianggap hangus, ketentuan ini berlaku juga untuk sanksi pembatalan yang dilakukan oleh Pembeli”

11. Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dengan tidak dilaksanakannya kewajiban **Tergugat Rekonsensi** untuk melaksanakan/memberikan kepastian mengenai pelunasan harga unit dan penandatanganan PPJB telah cukup untuk menjadi syarat adanya pembatalan atas perjanjian oleh dan diantara **Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi**;

12. Bahwa dengan telah terbuktinya wanprestasi oleh **Tergugat Rekonsensi** yaitu dengan tidak dilaksanakannya pembayaran pelunasan harga unit pada batas waktu yang ditentukan, maka sudah sepatutnya perjanjian tanda pesanan sementara oleh dan diantara **Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi** dinyatakan batal;

13. Bahwa sebagaimana tertulis dan disepakati dalam Tanda Pesanan Sementara, maka batalnya perjanjian berupa Tanda Pesanan Sementara oleh dan diantara **Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi** yang diakibatkan dengan adanya wanprestasi oleh **Tergugat Rekonsensi** tidak memberikan kewajiban kepada **Penggugat Rekonsensi** untuk mengembalikan seluruh uang yang telah diserahkan kepada **Penggugat Rekonsensi**. Oleh karena itu, sudah sepatutnya **Penggugat Rekonsensi** dinyatakan sah memiliki dan menguasai uang yang telah diserahkan oleh **Tergugat Rekonsensi** kepada **Penggugat Rekonsensi** sejumlah Rp 844.086.000,- (delapan ratus empat puluh empat juta delapan puluh enam ribu rupiah);

14. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia, maka sudah sepatutnya dilakukan sita jaminan dan menyatakan sah serta berharga sita jaminan atas barang milik **Tergugat Rekonsensi** berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Trunojoyo No. 24, Batu dan Jalan Darmo Baru I Nomor 32 A, Surabaya.

15. Bahwa dikarenakan gugatan rekonsensi ini telah jelas dan berdasar hukum, maka **Penggugat Rekonsensi** memohon

Halaman 21 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbij voorraad*) dari **Tergugat Rekonpensi**.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dengan ini **Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi** memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi dari **Tergugat Konpensi** untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan **Penggugat Konpensi** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat Konpensi** tidak diterima seluruhnya;
3. Menghukum **Penggugat Konpensi** untuk membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan **Penggugat Konpensi** untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat Konpensi** tidak dapat diterima seluruhnya;
2. Menghukum **Penggugat Konpensi** membayar biaya perkara.

Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat Rekonpensi** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Tergugat Rekonpensi** telah melakukan wanprestasi terhadap **Penggugat Rekonpensi** dengan segala akibat hukumnya;
3. Menghukum **Tergugat Rekonpensi** untuk membayar kerugian materiil kepada **Penggugat Rekonpensi** secara tunai dan sekaligus oleh **Tergugat Rekonpensi**, yaitu sebesar :

a. Kerugian materiil

No.	Kerugian	JUMLAH
1.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1502	Rp 263.304.000,-
2.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1503	Rp 263.304.000,-
3.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1505	Rp 263.304.000,-
4.	Biaya Pelunasan yang belum dibayarkan atas unit RO10-1506	Rp 426.219.000,-
5.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1502 sebesar 1% (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18	Rp 34.492.824,-



	Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonsensi membayar seluruhnya	
6.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1503 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonsensi membayar seluruhnya	Rp 34.492.824,-
7.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1505 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonsensi membayar seluruhnya	Rp 34.492.824,-
8.	Bunga atas tidak dibayarnya pelunasan Unit RO10-1506 sebesar 1‰ (satu permil) setiap harinya, yang dihitung dari tanggal 09 Juni 2019 hingga 18 Oktober 2019, denda mana akan terus bertambah hingga Tergugat Rekonsensi membayar seluruhnya	Rp 55.834.689,-
9.	Biaya lawyer fee	Rp 100.000.000,-
TOTAL		Rp 1.475.444.161,-

Terbilang: Satu Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Satu Rupiah.

b. Kerugian Immateriil

Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban **Tergugat Rekonsensi**, maka pekerjaan dan proyek **Penggugat Rekonsensi** terganggu yang diakibatkan tertundanya pembayaran dan keuntungan, begitu pula dengan nama baik **Penggugat Rekonsensi** yang apabila dinilai dengan uang setara dengan Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Oleh karena itu, total kerugian materiil dan immaterial yang dialami oleh **Penggugat Rekonsensi** adalah sebesar:

Rp 1.475.444.161,- + Rp 5.000.000.000,- = Rp 6.475.444.161,-

(Enam Milyar Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Seratus Enam Puluh Satu Rupiah);

4. Menyatakan Perjanjian oleh dan diantara **Penggugat Rekonsensi** dan **Tergugat Rekonsensi** berupa Tanda Pesanan Sementara Nomor 000303, Tanda Pesanan Sementara Nomor 000306, Tanda Pesanan



Sementara Nomor 000307, Tanda Pesanan Sementara Nomor 000309 adalah batal;

5. Menyatakan uang yang telah dibayarkan oleh **Tergugat Rekonsensi** kepada **Penggugat Rekonsensi** sejumlah Rp 844.086.000,- (delapan ratus empat puluh empat juta delapan puluh enam ribu rupiah) adalah hak **Penggugat Rekonsensi** untuk seluruhnya;
 6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
 7. Menyatakan putusan dapat segera dilaksanakan meski terdapat upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 8. Membebankan seluruh biaya perkara kepada **Tergugat Rekonsensi**.
- Atau : apabila majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Memperhatikan dan mencermati semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi Putusan **Pengadilan Negeri Surabaya** tanggal **5 Februari 2020**, Nomor: **687/Pdt.G/2019/PN Sby.** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI.

– Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Peggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat telah bersalah melakukan wanprestasi.
3. Menyatakan bahwa Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000309 tanggal 9 Juni 2016, Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000303 tanggal 9 Juni 2016, Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000306 tanggal 9 Juni 2016, dan Surat Tanda Pesanan Sementara No. 000307 tanggal 9 Juni 2016 sebagai kesepakatan tertulis adalah sah menurut hukum.
4. Menghukum Tergugat membayar kerugian materiil berupa Biaya pemesanan (ditindak lanjuti pembelian) unit office The Royal 55 sebesar Rp. 2.060.217.000,- (*dua milyar enam puluh juta dua ratus tujuh belas ribu rupiah*)
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga dan denda sebesar 6% (enam persen) dari seluruh jumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh Peggugat atas pemesanan (jual beli) unit office The Royal 55, dihitung per-tahun sejak tanggal Peggugat lalai menyerahkan unit office The Royal 55 *a quo* (36 bulan setelah pembayaran DP 1

Halaman **24** dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



tertanggal 09 Juni 2016) sampai dengan tanggal penyerahan unit office The Royal 55 tersebut dipenuhi oleh Tergugat kepada Penggugat.

6. Menolak gugatan selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI.

– Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

– Menghukum Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonsensi membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah);

Membaca secara berturut-turut:

1. Akta Permohonan Banding Nomor : 33/Akta.Pdt.Banding/2020/PN.Sby jo No. 687/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada tanggal **19 Februari 2020**, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020 Nomor 687/Pdt.G/2019/PN Sby.;
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 687/Pdt.G/2019/ PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Malang yang menyatakan bahwa pada tanggal 16 Maret 2020 permohonan banding dari Tergugat tersebut telah di beritahukan dengan cara yang sah dan seksama kepada Penggugat;
3. Tanda Terima Memori Banding Nomor 687/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menyatakan bahwa pada tanggal 30 Maret 2020, Kuasa Tergugat selaku Pembanding telah menyerahkan surat Memori Banding tertanggal 30 Maret 2020;
4. Surat Pengadilan Negeri Surabaya kepada Ketua Pengadilan Negeri Malang tanggal 16 April 2020, No. W14.U1/6292/HK.02/4/2020, perihal : Mohon Bantuan Penyerahan Memori Banding Perkara Nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby.;
5. Kontra memori banding tertanggal **5 Mei 2020**, yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya, pada tanggal **13 Mei 2020** dan dengan surat pengantar Panitera Muda Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 26 Mei 2020 Nomor W14.U/5074/HK.02/05/2020 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memerintahkan

Halaman **25** dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



Jurusita untuk menyerahkan salinan resmi kontra memori banding tersebut kepada pihak lawannya, yaitu Pembanding semula Tergugat;

6. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Malang serta menyatakan bahwa kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Maret 2020 telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;
7. Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas/Inzage Nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dibuat dan ditandatangani oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya serta menyatakan bahwa kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 20 Maret 2020 telah diberitahukan bahwa berkas perkara aquo telah selesai diminutasi dan diberi kesempatan untuk mempelajari (inzage) berkas perkara tersebut, sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

Membaca dan meneliti lebih lanjut **Memori Banding** yang diajukan oleh **Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi** yang pada pokoknya mengemukakan keberatan-keberatannya atas putusan Pengadilan Tingkat Pertama serta **Kontra Memori Banding** yang diajukan oleh **Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi** yang pada pokoknya mengemukakan sependapat dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya tertanggal 18 Juli 2020, nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby.;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab jinawab sebagaimana duduk perkara dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama tanggal 5 Februari 2020 nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby.;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020 nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby., maka selanjutnya Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi



pada tanggal 19 Februari 2020 mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah diteliti pernyataan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, yakni pada tanggal **19 Februari 2020**, dihubungkan dengan tanggal diucapkannya putusan yakni tanggal **5 Februari 2020**, serta dihubungkan dengan cara, syarat pengajuan banding, ternyata tenggang waktu, cara dan syarat telah sesuai dengan undang-undang, dengan demikian permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan banding tersebut, Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, telah mengajukan Memori Banding, yang pada pokoknya adalah putusan a quo tidak mempertimbangkan dengan cermat atas bukti-bukti yang diajukan para pihak, sehingga menimbulkan terjadinya kesalahan dalam memberikan pertimbangan dan selanjutnya memohon putusan a quo dibatalkan, yang untuk selengkapannya dianggap turut termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, kemudian Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 5 Mei 2020 yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, yang kemudian pada kesimpulan akhirnya mohon pada Pengadilan Tingkat Banding agar menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menolak memori banding dari Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020, nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby.;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi, baik di Pengadilan Negeri maupun di Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara aquo beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya, tanggal 5

Halaman 27 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



Februari 2020 Nomor 687/Pdt.G/2019/PN.Sby, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, termasuk Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, dan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Pengadilan Tingkat Pertama tidak cermat dalam mempertimbangkan materi dalam pokok gugatan dan bukti-bukti dalam perkara a quo, sehingga pada akhirnya konklusi putusan menjadi tidak tepat pula;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan perkara a quo, sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka terlebih dahulu, akan dipertimbangkan eksepsi dalam jawaban gugatan Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya sebagaimana diuraikan dalam dalil jawaban gugatan dan dalam memori bandingnya, Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi pada pokoknya menyatakan antara lain telah mengajukan eksepsi dengan menyatakan bahwa gugatan Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi adalah Prematur untuk diajukan gugatan, dan di dalam gugatannya Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi menyatakan bahwa Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi berhak untuk menerima fisik atas unit-unit bangunan office/rumah yang dibelinya berdasarkan pada tanda pesanan sementara, namun demikian, jika melihat lagi tanda pesanan sementara office/rumah, maka terdapat kewajiban Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar pelunasan harga rumah yang jatuh temponya tanggal 9 Juni 2019, dimana pelunasan tersebut juga belum dilaksanakan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, demikian pula selanjutnya di dalam tanda pesanan sementara juga terdapat klausul yang menyatakan:

“Bersedia membayar BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp 16.576.045,-. Serah terima Unit maksimal 36 bulan sejak DP 1, ...”

Menimbang, bahwa meski dalam klausul tersebut disebutkan bahwasanya serah terima unit maksimal 36 (tiga puluh enam) bulan sejak DP-1, namun sebelum klausul tersebut terdapat klausul yang mengharuskan

Halaman 28 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar BPHTB, dan hingga saat ini BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) tersebut belum pernah dibayarkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi kepada Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, dengan demikian, Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi belum berhak untuk menerima dan/atau menuntut serah terima atas unit-unit office/rumah yang dibelinya karena belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi sebagaimana dimuat dalam jawaban atas gugatan, yang kemudian diulang kembali dalam Memori Bandingnya, maka selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana jawab jinawab dalam dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, maka hubungan hukum kedua belah pihak berperkara dalam perkara a quo adalah pihak Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan pesanan pembelian sebanyak 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya yang terletak di Royal Residence Surabaya, sebagaimana Tanda Pesanan Sementara sebagai berikut:

1. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000303, tanggal 9 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1502 seharga Rp 447.173.000,- (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), telah dibayar oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 183.869.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) sesuai bukti P-1 = T-1;
2. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000306 tanggal 9 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1503 seharga Rp 447.173.000,- (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), telah dibayar oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 183.869.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) sesuai bukti P-5 = T- 2;
3. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000307 tanggal 09 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1505 seharga Rp 447.173.000,- (empat ratus empat puluh tujuh juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), telah dibayar oleh



Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 183.869.000,- (seratus delapan puluh tiga juta delapan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) sesuai bukti P-9 = T-3;

4. Tanda Pesanan Sementara Nomor 000309 tanggal 09 Juni 2016, yaitu atas pemesanan Unit RO10-1506 seharga Rp 718.698.000,- (tujuh ratus delapan belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah), telah dibayar oleh Tergugat Rekonpensi sebesar Rp 292.479.000,- (dua ratus sembilan puluh dua juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) sesuai bukti P-13 = T-4;

Menimbang, bahwa Tanda Pesanan Sementara untuk pembelian sebanyak 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya sebagaimana bukti P-1 = T-1, P-5 = T-2, P-9 = T-3 dan P-13 = T-4, apabila diteliti dengan cermat ternyata terdapat keterangan berupa klausul yang ditetapkan dan disepakati serta harus dilaksanakan, yaitu: **"BERSEDIA MEMBAYAR BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) SEBESAR RP.16.756.045,-. SERAH TERIMA UNIT MAKSIMAL 36 BULAN SEJAK DP. TANDA PESANAN SEMENTARA INI BERSIFAT SEMENTARA. DAN AKAN DITINDAK LANJUTI DENGAN TANDA PESANAN DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG MENCANTUMKAN PASAL-PASAL YANG MENGIKAT PARA PIHAK"**;

Menimbang, bahwa dengan demikian, "Tanda Pesanan Sementara" untuk pembelian sebanyak 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya sebagaimana bukti P-1 = T-1, P-5 = T-2, P-9 = T-3 dan P-13 = T-4, hanya bersifat sementara, dan harus ditindak lanjuti pembayaran BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar Rp.16.756.045,- dan hal ini belum dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi selaku pihak pembeli 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya, sehingga pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, belum dapat dilaksanakan, dan demikian pula peyerahan unit-unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo juga belum dilaksanakan;

Menimbang, bahwa Tanda Pesanan Sementara untuk pembelian 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya sebagaimana bukti P-1 = T-1, P-5 = T-2, P-9 = T-3 dan P-13 = T-4, maka apabila dicermati yang menjadi **obyeknya adalah tanah berserta bangunan office/rumah diatasnya**, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditetapkan dalam klausul Tanda Pesanan Sementara tersebut harus dilakukan dihadapan



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu dihadapan Pejabat Notaris sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat 1, yang menyatakan setiap pemindahan hak milik atas tanah dan lain-lain hanya dapat didaftarkan jika dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa dalam transaksi jual beli yang obyeknya berupa tanah, maka ketentuan hukum mensyaratkan adanya kehati-hatian dan ketelitian tidak saja pihak pemilik tanah dengan bangunan rumah/office, tetapi kehati-hatian dan ketelitian harus dilakukan oleh pihak pembeli, dan dalam perkara a quo pihak Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi sebagai pembeli harus aktif dan serius serta penuh tanggung jawab membaca syarat-syarat dan ketentuan dalam Tanda Pemesanan Sementara office/rumah (vide bukti bukti P-1 = T-1 , P-5 = T- 2 , P-9 = T-3 dan P-13 = T-4), kemudian aktif mencari informasi dan mendatangi pihak pengembang dalam hal ini pihak Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk melaksanakan ketentuan dan syarat-syarat dalam pemesanan pembelian office/rumah rumah di The Royal 55 Surabaya, namun demikian perbuatan kehati-hatian dan ketelitian dimaksud dalam perkara a quo tidak pernah dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, oleh karena dalam Tanda Pesanan Sementara untuk pembelian sebanyak 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya sesuai bukti P-1 = T-1 , P-5 = T- 2 , P-9 = T-3 dan P-13 = T-4, telah dibuat kesepakatan akan melanjutkan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tentunya dihadapan PPAT/Notaris, dan juga kewajibannya untuk membayar BPHTB (Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) belum dipenuhi serta belum dibayarkan, kemudian kenyataannya dalam perkara a quo belum dibuat Pengikatan Jual Beli dimaksud, dan pihak Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi hanya memiliki bukti Tanda Pesanan Sementara untuk pembelian 4 (empat) unit office/rumah di The Royal 55 Surabaya sesuai bukti P-1 = T-1 , P-5 = T- 2 , P-9 = T-3 dan P-13 = T-4, maka Pengadilan Tingkat Banding berpendapat gugatan a quo masih prematur diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya,



sehingga eksepsi yang diajukan pihak Pembanding semula sebagai Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena telah dipertimbangkan eksepsi yang diajukan Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi yang memohon agar gugatan ini dinyatakan masih prematur dan belum waktunya untuk diajukan gugatan ke Pengadilan, kemudian eksepsi tersebut telah dinyatakan beralasan hukum dan dapat dikabulkan, maka mengenai pokok perkara pada gugat kompensi dalam perkara a quo dengan tanpa perlu mempertimbangkan lagi, harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa yang menjadi fondamentum petendi gugatannya adalah sebagaimana menunjuk jawaban pertama Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 23 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi jawab jinajawab sebagaimana duduk perkara dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama tanggal 5 Februari 2020 nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby.;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan perkara dalam gugat rekonpensi, Pengadilan Tingkat Banding cukup mengambil alih pertimbangan hukum dalam gugat kompensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugat kompensi, telah dipertimbangkan bahwa eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi, yang mohon agar gugatan Terbanding semula sebagai Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dinyatakan masih prematur dan belum waktunya untuk diajukan gugatan perdata ke Pengadilan, adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan, sehingga karenanya dalam pokok perkara, gugat kompensi dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);



Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugat konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka oleh karenanya dalam gugat rekompensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas, maka mengenai alasan-alasan yang dikemukakan baik oleh Pembanding semula Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekompensi pada Memori Bandingnya, maupun oleh Terbanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekompensi pada Kontra Memori Banding nya, menurut Pengadilan Tinggi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pihak Pembanding semula Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekompensi yang mohon agar gugatan ini dinyatakan masih prematur dan belum waktunya untuk diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah beralasan hukum, dapat dikabulkan serta dinyatakan tidak dapat diterima, demikian pula dengan gugatan rekompensi dari Pembanding semula Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekompensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020, Nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby. tidak dapat dipertahankan lagi serta harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara aquo dengan amar putusan seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dari Terbanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekompensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Terbanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekompensi adalah pihak yang yang dikalahkan dan oleh karena itu semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Terbanding semula Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekompensi;

Mengingat akan ketentuan Pasal-Pasal dalam Bab III, Bagian 1 dari Undang-Undang R. I. Nomor 20 Tahun 1947 dan Pasal-Pasal lain dari Undang-undang serta Peraturan Hukum lain dari peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan bersangkutan dengan perkara ini

Halaman 33 dari 35 halaman Putusan Nomor 299/PDT/2020/PT SBY.



M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 5 Februari 2020, Nomor : 687/Pdt.G/2019/PN Sby. yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi pihak Pembanding/semula sebagai Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi yang memohon agar gugatan yang diajukan pihak Terbanding semula sebagai Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi masih prematur untuk diajukan ke Pengadilan adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan perkara gugatan pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN Sby. masih prematur untuk diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan perkara gugatan pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 687/Pdt.G/2019/PN Sby. masih prematur untuk diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini disemua tingkat peradilan, dimana di tingkat pertama telah ditetapkan sebesar Rp 401.000,- (empat ratus satu ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu tanggal 3 Juni 2020 dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan susunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

H. A. SUBAIDI, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, **H. MULYANI, S.H., M.H.** dan **BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Jumat tanggal 5 Juni 2020** telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut dan **Drs. SYUHADAK, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasa-kuasa mereka;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

dto

1. H. MULYANI, S.H., M.H.

dto

2. BINSAR PAMOPO PAKPAHAN, S.H., M.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

dto

ACHMAD SUBAIDI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

dto

Drs. SYUHADAK, S.H., M.H.

Perincian biaya banding:

1. Redaksi putusan	Rp 5.000,00
2. Materai	Rp 6.000,00
3. Pemberkasan	Rp 139.000,00
Jumlah	Rp 150.000,00