



PUTUSAN
Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mungkid yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SUDARNO, ST, Tempat/tglahir Karanganyar, 12-06-1974, Agama Islam, PekerjaanKaryawanSwasta, Alamat Perum Mangga Permai C-4 Nglempongsari RT/RW 06/26, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, NIK . 3404121206740005, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ir. E.KUSWANDI, SH.,MH, TITIS HERUNO, SH, ANUNG ANTYASUNU, SH, ADISA INDIRA MANDIGANI, SH**, Masing-masingadalahAdvokat / KonsultanHukumpada Kantor Hukum S&P yang beralamat di Perum Villa Taman BungaKav 2H, Jl.CempakaBaru, Leles, Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta , yang bertindak baik secara bersama sama maupun sendiri-sendiri berdasarkanuratkuasakhusustertanggal 11 April 2018 bermaterai cukup yang telah teregister di Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, Untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat

Lawan

BAHRUL HAKIM, selaku Direktur PT.INTERNUSA ARSITAMA MANDIRI yang beralamat di Ketaron RT 01 RW 08, Tamanagung, Muntilan, Magelang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No 3308081902760002, dalam hal ini memberikan kuasa kepada yaitu Advokat R. GIYAT SASMOYO, S.H., Advokat R. SUKOTJO BUDI ARTO YUN ARIADI,S.H.,M.Hum., Advokat EKO WIDI ANTO, S.H., semuanya adalah Advokat & Konsultan Hukum pada KANTOR ADVOKAT DAN KONSULTAN HUKUM R. GIYAT SASMOYO & PARTNERS yang beralamat di Jalan Soekarno-Hatta, Drojogan RT.06/03 Bumirejo, Mungkid, Magelang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini ;
2. Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tentang Hari Sidang ;
3. Telah membaca dan memperhatikan surat-surat lainnya yang terdapat dalam berkas perkara ;
4. Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 18 April 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 18 April 2018 di bawah register Nomor 23/Pdt.G/2018/PN. Mkd telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mempunyai usaha dalam bidang property yaitu Pengembang bangunan rumah/perumahan;
2. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2013 Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian yaitu perjanjian pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang;
3. Bahwa dalam perjanjian pengadaan dan penjualan rumah tinggal antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Penggugat sebagai Pengembang dan Tergugat sebagai Pemodal;
4. Bahwa Penggugat selaku Pengembang kemudian mencari tanah atau lokasi untuk dibangun dan Penggugat mendapatkan tanah/lokasi yang bagus yaitu tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 49 yang terletak di Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang seluas 7.440 m2 atas nama AGUNG DJAYENG KUNCORO (obyek sengketa)dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bengkok
Sebelah Selatan : Jalan/Selokan
Sebelah Timur : Selokan
Sebelah Barat : Jalan

5. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut Penggugat telah membayarkan sejumlah uang sebagai uang muka atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp.955.000.000,- (sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah) yang mana seharusnya biaya tersebut dibayarkan oleh Tergugat selaku Pemodal namun karena kepercayaan Penggugat kepada Tergugat maka

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membayarkan uang muka atas pembelian obyek sengketa tersebut;

6. Bahwa selain uang muka atas pembelian obyek sengketa tersebut, Penggugat juga telah mengeluarkan biaya fasum, peijinan, pembangunan rumah dan biaya-biaya lain yang apabila dijumlah sebesar Rp.798.250.000,- (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Bahwa secara tiba-tiba dan secara sepihak Tergugat mengalihkan proyek pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang kepada Pihak lain tanpa seijin ataupun sepengetahuan Penggugat;
8. Bahwa walaupun demikian Penggugat tetap berusaha untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Tergugat secara kekeluargaan dikarenakan Penggugat juga telah mengeluarkan uang banyak atas proyek pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang;
9. Bahwa pada tanggal 26 September tahun 2014 Penggugat dengan Tergugat kembali mengadakan perjanjian yaitu perjanjian pengambilalihan Tanah dan Bangunan berupa Sertifikat Hak Milik No 49 yang terletak di Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang seluas 7.440 m2 atas nama AGUNG DJAYENG KUNCORO (**obyek sengketa**);
10. Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat sanggup mengembalikan sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat yang apabila dijumlah sebesar Rp.1.753.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
11. Bahwa terhadap sejumlah uang tersebut dalam point 10 gugatan ini, Tergugat sanggup mengembalikan dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatangani perjanjian tersebut yaitu tanggal 26 September 2014 dan seharusnya Tergugat telah melakukan pembayaran sebelum tanggal 26 Maret 2015;
12. Bahwa sampai dengan tanggal 26 Maret 2015 Tergugat tidak juga melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada Penggugat, dikarenakan sampai waktu yang telah ditentukan tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat kembali menanyakan perihal pembayaran kewajiban Tergugat kepada Penggugat namun

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Tergugat hanya memberikan alasan-alasan yang tidak jelas guna menunda-nunda pembayaran kewajibannya kepada Penggugat;

13. Bahwa pada sekitar bulan Januari tahun 2018 Penggugat kembali mendatangi Tergugat guna menanyakan kembali terkait kewajiban Tergugat kepada Penggugat yaitu pembayaran hutang yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat kemudian membuat kembali surat pernyataan yang intinya sanggup mengembalikan kewajibannya kepada Penggugat pada Tanggal 10 Februari 2018;
14. Bahwa samapai dengan tanggal 10 Februari 2018 tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat, dengan demikian Tergugat tidak mencerminkan adanya itikad baik guna membayar/melunasi kewajibannya kepada Penggugat sampai gugatan ini kami ajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Penggugat;
15. Bahwa oleh karena Penggugat adalah sebagai seorang pengusaha, maka dengan adanya tindakan Tergugat tersebut Penggugat telah dirugikan karenanya sebab apabila uang tersebut dikembalikan tepat pada waktunya dan apabila dipakai usaha, maka minimal akan menghasilkan 5 % Keuntungan (*windsorving*) setiap bulannya, oleh karena itu sudah sepantasnyalah apabila kerugian tersebut dibebankan kepada Tergugat;
16. Bahwa atas tidak dibayarnya kewajibannya oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil dan moril yaitu apabila ditafsirkan sebesar :

Kerugian Materiil

Hutang /Kewajiban Tergugat

Rp.1.753.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Keuntungan (*windsorving*)

**Rp. 87.662.500,- X 58 bulan =
Rp.5.084.425.000,- (lima milyar delapan puluh empat juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah)**

Total

Rp.6.837.675.000,- (enam milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Kerugian Moril

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Penggugat merasa sangat tidak dihormati dan dilecehkan atas perbuatan Tergugat dan atau oleh sikap-sikap Tergugat yang apabila dinilai dengan uang sebesar **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah);

Bahwa apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Penggugat, maka jumlah kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar **Rp.7.337.675.000,-** (tujuh milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

17. Bahwa dengan tidak dibayarkannya kewajiban yang seharusnya telah dibayarkan, namun sampai waktu yang ditentukan tidak dibayarkan secara sengaja oleh Tergugat kepada Penggugat, jelaslah bahwa Tergugat telah dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana Perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama dan atas perbuatan tersebut telah memenuhi kualifikasi dari perbuatan **cidera janji (wanprestasi)**;
18. Bahwa wanprestasi adalah suatu perbuatan ketiada pelaksanaan prestasi oleh debitor. Bentuk ketidaklaksanaan ini dapat terwujud dalam hal debitor sama sekali tidak dapat melaksanakan kewajibannya, debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya atau melaksanakan kewajibannya tetapi tidak sebagaimana mestinya, debitor tidak melaksanakan kewajibannya tepat waktu, dan debitor melaksanakan sesuatu yang dilarang (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, cetakan kedua, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 69.)
19. Bahwa dalam pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi, dan bunga.
20. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini kepada Tergugat dengan jalan kekeluargaan, namun Tergugat tidak menunjukkan iktikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan baik-baik, hingga akhirnya Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Mungkid;
21. Bahwa demi kepastian hukum, Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atastanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 49 yang terletak di Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang seluas 7.440 m2 atas nama



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

AGUNG DJAYENG KUNCORO (**obyek sengketa**) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bengkok
Sebelah Selatan : Jalan/Selokan
Sebelah Timur : Selokan
Sebelah Barat : Jalan

22. Bahwa gugatan ini diajukan dengan alat bukti yang sah dan autentik, karena itu kami mohon agar putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Vooerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

PETITUM GUGATAN

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Mungkid agar berkenan kiranya untuk memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan gugatanPenggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Mungkid berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Wanprestasi (cidera janji) dan merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian sebesar :

Kerugian Materiil

Hutang /Kewajiban Tergugat

Rp.1.753.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Keuntungan (winsdorving)

**Rp. 87.662.500,- X 58 bulan =
Rp.5.084.425.000,- (lima milyar delapan puluh empat juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah)**

Total

Rp.6.837.675.000,- (enam milyar delapan ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Kerugian Moril

Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Penggugat merasa sangat tidak dihormati dan dilecehkan atas perbuatan Tergugat dan atau oleh sikap-sikap Tergugat yang apabila dinilai dengan uang sebesar **Rp.500.000.000,-** (lima ratus juta rupiah);

Bahwa apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Penggugat, maka jumlah kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar **Rp.7.337.675.000,- (tujuh milyar tiga ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);**

5. Menetapkan sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas obyek sengketa milik Tergugat berupa tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 49 yang terletak di Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang seluas 7.440 m² atas nama AGUNG DJAYENG KUNCORO (**obyek sengketa**);
6. Menghukum Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voer Bij Voo Raad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun Verzet dari Tergugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, kedua belah pihak hadir, untuk pihak Penggugat hadir kuasanya, untuk pihak Tergugat pada siding pertama hadir prinsipalnya dan kemudian pada siding selanjutnya hadir kuasanya tersebut di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara dengan menunjuk saudara MASDUKI, S.H., sebagai mediator, namun berdasarkan laporan Mediator tertanggal 28 Mei 2018 mediasi tidak berhasil, sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyangkut hal-hal sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa pada intinya Tergugat membantah, menyangkal dan menolak dengan sangat seluruh dalil dan alasan Gugatan Wanprestasi yang

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat, terkecuali yang secara tegas diakuiinya menurut hukum.

2. Bahwa kepala gugatan yang berbunyi “Gugatan Wanprestasi” adalah tidak benar, sebab mengandung kecacatan yuridis yang fatal dikarenakan antara Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi perbuatan hukum riil yang mengarah pada peristiwa hukum apalagi dalam bentuk Perjanjian Hukum sebagaimana yang diasumsikan sebagai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat.

Sehingga dengan demikian Gugatan Wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat adalah menjadi tidak jelas, kabur atau obscur libel dan selayaknyalah gugatan perkara a quo adalah ditolak dan atau tidak diterima menurut hukum.

Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab telah terjadi “error in persona” yang mengakibatkan kesesatan identitas hukum seseorang dikarenakan pada saat ini Tergugat adalah bukan berkedudukan sebagai Direktur PT. Internusa Arsitama Mandiri, sebagaimana tersurat dalam Gugatan Wanprestasi perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat.

Sehingga dengan demikian Gugatan Wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak jelas, kabur atau obscur libel dan selayaknya gugatan perkara a quo adalah ditolak dan atau tidak dapat diterima menurut hukum.

3. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Penggugat adalah tidak pernah berkedudukan selaku Pengembang/Developer dari institusi profit manapun dikarenakan Penggugat adalah hanya selaku pembimbing/pendamping pekerjaan atau Konsultan Properti. ---

Sehingga dengan demikian Gugatan Wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak jelas, kabur atau obscur libel dan selayaknya gugatan perkara a quo adalah ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum.

Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Penggugat adalah tidak pernah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.0009.000,- kepada Pemilik bidang tanah ber-SHM. Nomor 49 (tanah obyek sengketa) atas nama Agung Jayeng Kuncoro dikarenakan justru

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Tergugat-lah yang telah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.000.000,- tersebut via transfer bank (bukti terlampir) kepada Agung Jayeng Kuncoro sebagai Pemilik bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro pada 29 Oktober 2014.

Sehingga dengan demikian Gugatan Wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak jelas, kabur atau obscur libel dan selayaknya gugatan perkara a quo adalah ditolak atau tidak dapat diterima menurut hukum. ----

4. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab nilai nominal gugatan perkara a quo yang diasumsikan sebagai nilai dari sebuah bentuk wanprestasi tidak disertai rincian detail tentang nilai nominal sejumlah Rp. 1.753.250.000,- sebagaimana diasumsikan oleh Penggugat. --

Sehingga dengan demikian Gugatan Wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak jelas, kabur atau obscur libel dan selayaknyalah gugatan perkara a quo adalah ditolak dan atau tidak dapat diterima. --

5. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Sita Jaminan (conserrvatoir beslag) yang dimohonkan bidang tanah obyek sengketa adalah masih merupakan hak milik dari Sdr. Agung Jayeng Kuncoro (pihak ketiga) sedangkan Tergugat bukan merupakan hak milik dari Tergugat dikarenakan masih adanya kekurangan pembayaran harga keseluruhan bidang tanah obyek sengketa tersebut.

Sehingga dengan demikian Gugatan Wanprestasi dari Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak jelas, kabur atau obscur libel dan selayaknyalah gugatan perkara a quo adalah ditolak dan atau tidak dapat diterima. -

Berdasarkan deskripsi dan argumentasi hukum di atas, maka dengan ini Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid u.b. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk berkenan membuka sidang dan memeriksa perkara ini serta untuk selanjutnya berkenan menjatuhkan Putusan Sela dalam perkara ini, yaitu sebagai berikut :

Menyatakan secara hukum Gugatan ini ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM KONVENSI.

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



1. Bahwa pada intinya Tergugat membantah dan menyangkal dengan sangat seluruh dalil dan alasan Gugatan Wanprestasi dari Penggugat untuk seluruhnya terkecuali yang secara tegas diakui menurut hukum.
2. Bahwa pada posita angka 1 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat **adalah tidak benar dan harus ditolak**, sebab dalam perkara a quo Penggugat bukan selaku Pengembang/Developer dari institusi profit manapun tetapi adalah selaku Pembimbing/Pendamping Pekerjaan atau Konsultan Properti.
3. Bahwa pada posita angka 2 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak sepenuhnya benar dan harus ditolak**, sebab pada tanggal 3 Juni 2013 memang terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tetapi kompetensi materi hukumnya yaitu Penggugat selaku Pembimbing/Pendamping atau Konsultan Properti BUKAN selaku Pengembang/Developer dengan Tergugat selaku Pemilik Pekerjaan atau Pemilik Proyek, pada waktu itu.
4. Bahwa pada posita angka 3 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **benar tidak dan harus ditolak**, sebab Penggugat adalah Pembimbing/Pendamping Pekerjaan atau Konsultan Properti BUKAN Pengembang/Developer sedangkan Tergugat adalah selaku Pemilik Pekerjaan atau Pemilik Proyek BUKAN Pemilik Modal. -----
5. Bahwa pada posita angka 4 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, sekedar perihal identitas bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro yang diasumsikan Penggugat sebagai obyek sengketa adalah benar adanya. –
6. Bahwa pada posita angka 5 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat Terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab sebab Penggugat adalah tidak pernah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.0009.000,- kepada Pemilik bidang tanah ber-SHM. Nomor 49 (tanah obyek sengketa) atas nama Agung Jayeng Kuncoro dikarenakan justru Tergugat-lah yang telah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.000.000,- tersebut via transfer bank (bukti terlampir) kepada Agung Jayeng Kuncoro sebagai Pemilik bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro pada 29 Oktober 2014. ---
7. Bahwa pada posita angka 6 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus**

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak, sebab disamping tanpa adanya rincian detail juga untuk hal tersebut Tergugat justru telah membayarkan uang bernominal sejumlah Rp. 500.000.000,- dan sejumlah Rp. 661.500.000- kepada Pemilik bidang tanah obyek sengketa yaitu Agung Jayeng Kuncoro sebagaimana diperjanjikan.

8. Bahwa pada posita angka 7 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab dalam Perjanjian tertanggal 26 September 2014, Penggugat adalah hanya selaku Pembimbing pekerjaan atau Konsultan Properti BUKAN Pemilik Proyek, sehingga dengan demikian yang bertindak sah dalam perjanjian tersebut adalah Tergugat selaku Pemilik Proyek dengan Pemilik bidang tanah termaksud.
9. Bahwa pada posita angka 8 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab semua dan segala sesuatu pembiayaan serta administrasi terkait dengan perijinan berupa Ijin Prinsip, SKRK, Rekomendasi UKL-RPL, SK.BPN tentang Ijin Lingkungan Atas Kegiatan Pembangunan Perumahan dan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian, adalah dipenuhi seluruhnya oleh Tergugat tanpa kecuali.
10. Bahwa pada posita angka 9 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak sepenuhnya benar dan harus ditolak, sebab Dalam Perjanjian tertanggal 26 September 2014 tersebut dalam kapasitas selaku Pemilik Pekerjaan/Pemilik Proyek sehingga dalam hal ini tidak merugikan Penggugat sebagai Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti.
11. Bahwa pada posita angka 10 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab dalam perjanjian tersebut tidak ada klausula yang mensyaratkan pembayaran nominal uang sejumlah Rp. 1.753.250.000,- terkecuali sebuah perjanjian pekerjaan dimana hak serta kewajiban Para Pihak akan dibayarkan pada saat pekerjaan / proyek termaksud telah selesai.
12. Bahwa pada posita angka 11, 12, 13 dan 14 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab dalam hal perjanjian pekerjaan tersebut Tergugat tetap beritikad baik kepada Penggugat untuk pemenuhan hak serta kewajiban secara bersama-sama, tidak merugikan satu sama lain, tetapi justru Penggugat yang tidak memegang komitmen serta berinterpretasi

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



lain tentang perjanjian tersebut sehingga tanpa dasar yang jelas mengasumsikan Tergugat melakukan Wanprestasi.

13. Bahwa pada posita angka 15 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab Penggugat adalah bukan Pengusaha (Pengembang/Developer) tetapi selaku Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti, sehingga pernyataan Penggugat hanyalah sebuah retorika dan justifikasi belaka terkait perkara a quo. -----
14. Bahwa pada posita angka 16 dan 17 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab belum telah terjadi kerugian materiil dan moril yang terjadi baik secara riil baik perihal jumlah nominal uang yang diasumsikan dikeluarkan oleh Penggugat selaku Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti maupun honorarium Penggugat sebagai Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti dikarenakan pekerjaan/proyek termaksud belum selesai, sehingga oleh karena itu Tergugat tidak melakukan Wanprestasi. -----
15. Bahwa pada posita angka 18, 19 dan 20 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab meskipun statemen hukum berupa teorisasi hukum dan pemasalan hukum via KUH Perdata tersebut adalah sah TETAPI dalam aplikasi yuridisnya terkait perkara a quo adalah tidak tepat dengan legal standing dan lebih daripada itu masih dikaji menurut Hukum Pembuktian tanpa kecuali. -----
16. Bahwa pada posita angka 21 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan bidang tanah obyek sengketa adalah masih merupakan hak milik dari Sdr. Agung Jayeng Kuncoro (pihak ketiga) sedangkan Tergugat bukan merupakan hak milik dari Tergugat dikarenakan masih adanya kekurangan pembayaran harga keseluruhan bidang tanah obyek sengketa tersebut. -----
17. Bahwa pada posita angka 22 dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat adalah **tidak benar dan harus ditolak**, sebab demi menjamin kepastian hukum dan Hak Asasi Manusia serta Tergugat adalah WNI yang taat hukum dan menjunjung tinggi hukum. -----

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



III. REKONVENSI. -

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon kiranya semua alasan dan dalil yang telah dikemukakan pada Eksepsi dan Jawaban Konvensi dianggap pula dikemukakan dan terbaca kembali pada alasan dan dalil dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi **adalah tidak melakukan wanprestasi tetap** beritikadbaikterhadap Tergugat Rekonvensi terkait dengan Perjanjian Pekerjaan.
3. Bahwa sebenarnya Tergugat Rekonvensi adalah selaku Konsultan Properti yang handal dan berkantor tetap serta dikenal di seantero wilayah Propvinsi DIJ dan Jawa Tengah.
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah Konsultan Properti yang berpengalaman lebih dari 15 tahun di bidang properti dengan berkantor di Perum Mangga Permai C-4 Nglempongsari, Sariharjo, Ngaglik, Sleman.
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah seorang Konsultan Properti dengan mobilitas berupa Mobil HONDA Brio warna putih dengan taksiran harga Rp.130.000.000,-
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah seorang Konsultan Properti dengan kisaran nominal honorarium/uang jasa sebesar Rp. 5.000.000,- sampai dengan Rp. 7.500.000,- perbulan.
7. Bahwa dengan adanya Gugatan Wanprestasi ini dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang menimbulkan merugikan terhadap Penggugat Rekonvensi, berupa :
 - a. Kerugian Materiil dikarenakan harus mengalihkan pekerjaan dan pemikiran dan kemungkinan kehilangan pekerjaan atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 2.500.000.000,-
 - b. Kerugian Immateriil dikarenakan menanggung malu dan dianggap tidak mempunyai fatsun bisnis atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 3.000.000.000,-
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi harus bersedia melaksanakan putusan dari perkara ini nantinya.
9. Bahwa menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan mempertimbangkan alasan-alasan dan dalil-dalilnya

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut, yaitu ;

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.
2. Menyatakan Gugatan dari Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelij verklaard).
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat.

DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan dari Penggugat untuk seluruhnya
2. Menolak pembayaran kerugian baik materiil maupun moril untuk seluruh.
3. Menolak permohonan Sita Jaminan karena tidak berdasarkan hukum.
4. Menolak Uit voerbar bij vorraad karena tidak berdasarkan hukum.
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan rincian sebagai berikut ;
 - a). Kerugian Materiil dikarenakan harus mengalihkan pekerjaan dan pemikiran dan kemungkinan kehilangan pekerjaan atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 2.500.000.000,-
 - b). Kerugian Immateriil dikarenakan menanggung malu dan dianggap tidak mempunyai fatsun bisnis atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 3.000.000.000,-
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Agama Mungkid berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 12 Juli 2018, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;



Menimbang, bahwa atas Replik tersebut, Tergugat telah mengajukan Dupliknya, tertanggal 19 Juli 2018, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan maka jawab-jinawab antara para pihak dicukupkan dengan menunjuk hal tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa guna memperkuat dalil – dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan surat – surat bukti yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy Kartu Penduduk atas nama Sudarno,ST, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 03 Juni 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy sertifikat hak milik No.49/Banjarnegoro, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Perjanjian Pengambilalihan Tanah dan Bangunan tertanggal 26 September 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 26 Januari 2018, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa terhadap Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.3 berupa fotocopy dari fotocopy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **SAKSI FANY KURNIA PRATAMA HIRAWAN**, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan tergugat karena Saksi rekan bisnis dengan Penggugat dan tergugat, tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat sudah lama karena karena rekan bisnis ;
 - Bahwa saksi tahu permasalahan ini dimana awalnya saksi bersama Penggugat mencari tanah lokasi di Magelang dan mendapatkan lokasi tersebut pada bulan Mei 2012 , sedangkan penggugat sebagai pengusaha property yaitu pengembang/pengadaan tempat tinggal di yoga ada beberapa lokasi dan pada tahun 2012 bikin di wilayah Magelang dengan cara setelah dapat lokasi ditawarkan ke teman-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

temannya untuk membiayai proyek tersebut dan yang tertarik adalah tergugat ,kemudian proyek dimulai tapi di saat sudah dimulai kemudian ditengah perjalanan dana yang keluar tidak sesuai yang dijanjikan mengakibatkan proyek tersebut berhenti, padahal penggugat sudah keluar uang ;

- Bahwa Lokasinya proyek tersebut di banjarnegoro dengan luas sekitar 7.000 m2 ;
- BAHwa Pemilik tanah atas nama bapak Agung Jayeng ;
- Bahwa saksi tahu Jual belinya tanah tersebut awalnya dirembug Penggugat dengan pemilik tanah;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat hanya keluar uang sebgain kecil ;
- Bahwa untuk uang Pembiayaan dari tergugat uagnya diserahkan kepada siapa Saksi tidak tahu ;
- Bahwa untuk Proses jual beli Saksi sampai terakhir kali tahu Saksi masih belum dan baru sekarang tahu ;
- Bahwa dulunya kesepakatan harga jual belinya dua koma satu milyar dan dibayar kontan ;
- Bahwa Setelah perjanjian jual beli selesai, penggugat mulai melakukan pengerjaan fisik berupa perumahan untuk rencana untuk 37 unit dan baru mulai 10 unit tapi untuk fasilitas umum sudah dibuat , yaitu pagar , jalan masuk lokasi ;
- Bahwa Penggugat tidak membiayai sendiri karena penggugat untuk membangun perumahan tidak punya uang cukup kemudian penggugat menawarkan untuk pembiayaan kepada orang lain dan tergugat yang mau, tetapi semua urusan yang tangani penggugat ;
- Bahwa Intinya penggugat dan Saksi mau membanguin perumahan dan akan dibiayai oleh tergugat sekitar lima milyar tapi dananya macet dari tergugat kemudian proyek berhenti atau macet ;
- Bahwa untuk biaya yang sudah dikeluarkan penggugat sekitar satu milyar lebih tapi persisnya Saksi tidak tahu ;
- Bahwa setelah proyek macet kemudian tergugat berhubungan langsung dengan pemilik tanah lalu semua anngota tim tidak boleh bertemu dengan pemilik tanah dan semua diambil oleh tergugat ;
- Bahwa saksi tahu mengenai surat perjanjian tanggal 3 Juni 2013 karena Saksi sebagai saksi ;

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kedudukan saksi dalam bisnis dengan Penggugat adalah Posisi Saksi untuk urusan lapangan dan penjualan, sedangkan penggugat legalitasnya ;
- Bahwa yang bertemu dengan pemilik tanah awalnya penggugat, karena tidak ada uang lalu mengajak tergugat untuk membiayai;
- Bahwa setahu saksi Pada tahun 2017 tanah sudah dibayar lunas tapi yang bayar Saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak tahu yang melanjutkan proyek siapa Saksi tidak tahu ;
- Bahwa semenjak urusan dengan pemilik tanah diambil alih oleh tergugat kemudian Saksi tidak tahu kelanjutannya proyek tersebut ;
- Bahwa setahu saksi ada kerugian Penggugat yaitu kerugian penggugat yang dikeluarkan di lapangan , biaya legalitas akan tetapi secara pasti Saksi tidak tahu ;
- Bahwa Saksi hubungannya dengan penggugat adalah selaku marketing Managernya penggugat ;
- Bahwa badan usaha atau PT nya waktu itu belum ada kemudian ada PT Sendang Royalti dengan Kop Grand Mulia Imperium sebagai model bisnis antara penggugat Saksi dan tergugat ;
- Bahwa dalam proyek ini seratus persen modal milik pak Bahrul Hakim/tergugat Saksi sebagai saksinya ;
- Bahwa Modal yang dimiliki penggugat adalah skil/keahlian dibidang perumahan ;
- Bahwa Penggugat dalam proyek ini sebagai peroprangan;
- Bahwa yang membuat PT Internusa Aristama Mandiri adalah tergugat/Bahrul Hakim ;
- Bahwa Setahu Saksi tergugat memanipulasi keadaan sejak tergugat mengambil alih pemilik tanah ;
- Bahwa setahu pemilik tanah yaitu pak Agung Jayeng yang membeli tanah nya adalah penggugat , sebab penggugat dengan pak Agung Jayeng ada perjanjiannya dan ada juga kwitansi pembayaran dengan penggugat ;
- Bahwa waktu itu Sertifikat ada pada penggugat untuk ditingkatkan statusnya;
- Bahwa Tidak atas perintah tergugat dalam pengurusan sarana dan prasarana proyek tersebut ;

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Perjanjian dalam proyek tersebut sifatnya secara lisan ;
 - Bahwa saksi tahu tanda jadi pengadaan tanah sebesar sepuluh juta rupiah;
 - Bahwa Perjanjian tidak di notaris Cuma kesepakatan secara lisan antara penggugat dengan tergugat kemudian baru tertulis ;
 - Bahwa sewaktu Proyek dihentikan ada perjanjian antara penggugat dan tergugat ;
 - Bahwa Harga per satu unit Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) ;
 - Bahwa sampai saat ini belum ada penyelesaian ;
 - Bahwa Fasilitas yang telah dibangun oleh penggugat yaitu pagar, pos satpam, jalan ;
 - Bahwa waktu itu sudah sepuluh unit rumah yang dibangun tapi belum jadi kemudian berhenti ;
2. SAKSI AGUNG JAYENG KUNCORO, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena Saksi jual tanah kepada penggugat, tidak ada hubungan keluarga, dan tidak terikat hubungan kerja;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat waktu jual beli tanah tahun 2012 milik Saksi ;
 - Bahwa waktu jual beli ada yaitu tanda jadi dan pembayaran secara diangsur;
 - Bahwa waktu pembayara tanda jadi tidak ada rinciannya;
 - Bahwa berapa tanda jadinya saksi lupa;
 - Bahwa yang membayar tanda jadi adalah Penggugat;
 - Bahwa luas tanah tersebut adalah sekitar 7000 m2 dengan harga per meter Harganya Rp300.000/m ;
 - Bahwa waktu itu ada kesepakatan setelah ada tanda jadi sebelum lunas tidak boleh dibangun, tapi penggugat minta untuk dibangun pagar dan Saksi membolehkan ;
 - Bahwa mengenai siapa yang mendanai Saksi tidak tahu Saksi tahunya Saksi jual tanah sesuai dengan yang Saksi minta ya sudah ;
 - Bahwa selain dibuat pagar, dilokasi juga dibuat jalan dan ada lima unit rumah dan yang lainnya masih pendek pendek ;
 - Bahwa Penggugat membayar tanah Saksi lebih dari satu kali ;

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terakhir kali Penggugat membayar kapan saksi sudah lupa karena sudah lama Saksi sudah tidak ingat lagi kapan bayarnya , kemudian penggugat tidak memberikan pembayaran lagi lalu oleh tergugat dan Saksi, lokasi ditutup akan tetapi Saksi masih tetap berhubungan dengan penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah ke lokasi lagi atau tidak;
- Bahwa waktu terjadi jual beli ada pak Darno, pak Fani, Saksi dan pak Bahrul Hakim yang rembugan pak Darno,kemudian setelah ada masalah ini pak Bahrul Hakim yang meneruskan dan menjual tanah tersebut ke pak Andi;
- Bahwa sebelum ada kemacetan yang membayar kepada saksi sebelumnya pak Darno empat kali dan pak Bahrul Hakim sekali ;
- Bahwa Yang melunasi pembayaran tanah tersebut pak Bahrul Hakim ;
- Bahwa Sertifikat sudah diserahkan kepada penggugat sebelum ada pelunasan lalu ditarik kembali dan yang ambil pak Bahrul Hakim lalu diurus ke notaris Giyardi di Mertoyudan ;
- Bahwa Di notaris proses jual beli Saksi dengan pak Bahrul Hakim sedang pembelinya pak Andi ;
- Bahwa yang tawar tanah tersebut pertama kali pak Darno kemudian terjadi kesepakatan dan diberi tanda jadi DP Rp.25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) ;
- Bahwa selain DP Penggugat juga membayar sekitar empat ratus jutaan ;
- Bahwa Saksi juga terima pembayaran dai pak Bahrul hakim/tergugat Rp.600.000.000,- yang dari pak Darno sekitar satu koma empat milyar sampai satu koma lima milyar dibayar empat kali ;
- Bahwa Saksi mau dibayar oleh tergugat/pak Bahrul Hakim karena sepengetahuan Saksi sudah ada kompromi dengan penggugat /pak Darno dan pak Bahrul Hakim bilang bahwa yang nanggung pembayarannya adalah tergugat/Bahrul Hakim dan setelah lunas yang bawa ke notaris juga tergugat/Bahrul Hakim ;
- Bahwa Pembayaran dari rekening pak Bahrul Hakim /tergugat tapi dalam kwitansi atas nama penggugat ;
- Bahwa tanah sekarang dijual kepada pak Andi dengan harga tiga setengah milyar lewat notaris Giyardi di Mertoyudan;
- Bahwa Saksi terima satu koma empat milyar sisanya tergugat ;
- Bahwa saksi tidak menghubungi penggugat setelah terima uang satu koma empat milyar;

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. FotocopyKartu Tanda Penduduk an.Bahrul Hakim, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 03 Juni 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. FotocopySertifikat HGB an.PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotocopy Surat Keputusan Kepala BPN Kab.Magelang Nomor 1/HGB/BPN-11.22/2017 tertanggal 05 Januari 2017, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama antara Agung Jayeng Kuncoro dengan Tergugat tertanggal 14 Oktober 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. FotocopyPerjanjian Pembayaran Tanah antara Agung Jayeng Kuncoro dengan Tergugat tertanggal 29 Oktober 2014, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotocopy Akta Pendirian PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. FotocopySurat Pengesahan PT.Internusa Arsitama Mandiri sebagai badan hukum, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Fotocopy Surat Tanda Daftar Perusahaan PT.Internusa Arsitama Mandiri , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-9;
10. Fotocopy Surat Ijin Usaha PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-10 ;
11. Fotocopy Surat Ijin Ganggugan PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
12. FotocopySurat Keterangan Tata Ruang PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-12;
13. Fotocopy dari Fotocopy Surat Persetujuan Bupati untuk PT.Internusa Arsitama Mandiri , selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-13;
14. Fotocopy dari fotocopy Surat Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke non pertanian untuk PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-14 ;

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



15. Fotocopy sesuai dengan salinan Akta Jual Beli Saham dari PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-15;
16. Fotocopy dari fotocopy Dokumen UKL-RPL atas nama PT.Internusa Arsitama Mandiri, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T-16;
17. Fotocopy aplikasi setoran, diberi tanda T. – 17 ;
18. Fotocopy aplikasi kiriman uang, diberi tanda T. – 18 ;
19. Fotocopy kwitansi pembayaran tanah tahap II atas SHM no.49,S III an.Agung Jayeng Kuncoro, diberi tanda T – 19 ;
20. Fotocopy aplikasi kiriman uang, diberi tanda T. – 20 ;
21. Fotocopy aplikasi kiriman uang, diberi tanda T. – 21 ;
22. Fotocopy kwitansi pembayaran tanah tahap IVo, diberi tanda T – 22 ;
23. Fotocopy aplikasi setoran, diberi tanda T. – 23 ;
24. Fotocopy aplikasi kiriman uang, diberi tanda T. – 24 ;

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T-13, T-14 dan T- 16 adalah bukti fotocopy dari fotocopy

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. SAKSI ANDI TRI HANDOKO, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - BAhwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga, dan tidak terikat hubungan kerja, dengan Penggugat tidak kenal;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat dua tahun yang lalu dan tidak kenal dengan penggugat ;
 - Bahwa untuk Hubungan kerja sama dengan penggugat saksi tidak ada hubungan;
 - Bahwa saksi ada hubungan kerja sama dengan Tergugat yaitu Ada kerja sama di wilayah Magelang ;
 - Bahwa kerjasama tersebut adalah di bidang perumahan;
 - Bahwa saksi Tidak tahu kalau ada masalah dalam perumahan ;
 - Bahwa setahu saksi Pemilik tanahnya yang akan dibangun perumahan adalah pak Agung Jayeng dan sudah selesai tidak ada masalah ;
 - Bahwa bangunan yang ada di lokasi adalah bangunan baru setengah jadi yang sudah dibangun ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Lokasinya tanah dar Agung Jayeng dulunya ;
- Bahwa Ijin – ijinnya atas nama tergugat ;
- Bahwa Jual beli tanah dan perumahan tersebut sekitar dua sampai tiga bulan di notaris Giyardi ;
- Bahwa dokumen ada di tergugat dan ditempat Saksi ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena sama – sama kontraktor dan ada bisnis perumahan dan Saksi dikenalkan oleh Hayin kepada tergugat untuk jual beli tanah yang dibangun perumahan di wilayah Magelang ini;
- Bahwa proyek ini dijual kepada saksi karena tergugat tidak bisa selesai kemudian Saksi yang menyelasikan antara tahun 2016 sampai 2017 waktu itu tergugat/Bahrul Hakim ke Jakarta kemudian Saksi ke Magelang untuk penyelesaiannya langsung berkas dibawa ke notaris Giyardi ;
- Bahwa Saksi belum pernah bekerja sama dengan pak bahrul Hakim/tergugat sebelumnya ;
- Bahwa dalam dokumen perusahaan bernama PT .Internusa Arsitama Mandiri ;
- Bahwa yang jadi Direkturnya pak Bahrul Hakim/Tergugat;
- Bahwa sewaktu saksi ke lokasi saksi melihat ada pagar tembok dan ada rumah sekitar tiga unit , jalan tanah ;
- Bahwa Luasnya sekitar satu hektar ;
- Bahwa waktu ke lokasi Saksi ketemu pemilik tanah dan Saksi beli tiga setengah milyar ;
- Bahwa setelah saksi mulai pekerjaan di perumahan tersebut, beberapa waktu Saksi jalankan kemudian berhenti karena ada masalah ;
- Bahwa di dalam akta jual beli yang bertindak sebagai Direkturnya pak Irwan sedangkan Saksi sebagai komisarisnya ;
- Bahwa Saksi beli perumahan tersebut secara pribadi dan pakai uang Saksi sendiri ;
- Bahwa Saksi tidak tau kalau hubungannya Agung Jayeng dengan Sudarno/penggugat ;
- Bahwa sekarang Sertifikat atas nama PT.Internusa Arsitama Mandiri dan dulunya atas nama Agung Jayeng;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli yang sebelumnya ;
- Bahwa Saksi beli tiga setengah milyar itu tanah beserta perusahaannya ;

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu ada masalah sekitar satu bulan ini dari keterangan tergugat/Bahrul Hakim ;
- Bahwa sekarang PT. Internusa Arsitama Mandiri dan lokasi tanah sudah milik Saksi ;

2. SAKSI SUNARDI, memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menyatakan kenal dengan Tergugat dengan Penggugat tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga, dan tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Saksi tidak kenal penggugat dan kenalnya dengan tergugat ;
- Bahwa Saksi sebagai konsumen dari proyek perumahan ini ;
- Bahwa sampai sekarang saksi belum menempati perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi ke pengadilan minta kejelasan pembangunan perumahan yang Saksi beli ;
- Bahwa Saksi sudah pernah memberi uang muka dan tranfer dua kali, cash Rp.10.000.000,- dan transfer Rp.40.000.000,- dan Rp.47.000.000,;
- Bahwa Saksi belinya sejak awal berdirinya perumahan tersebut ;
- Bahwa Saksi tahunya waktu itu berhubungan dengan pak Fani dan pak Bahrul Hakim ;
- Bahwa saksi tahu dengan pak Bahrul Hakim akhir akhir ini;
- Bahwa Saksi ditawari oleh pak Fani kemudian bayar uang muka Rp.10.000.000,- lalu transfer Rp.40.000.000,- kemudian yang kedua transfer Rp.47.000.000,- atas nama anak Saksi Fajar Dwi Cahyo ke BNI;
- Bahwa Harga rumah sekitar Rp.300.000.000,-;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Pihak Penggugat dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 20 September 2018;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak menyatakan tidak akan mengajukan hal yang baru lagi dan masing-masing menerangkan telah cukup serta memohon putusan, maka Majelis Hakim akan menjatuhkan putusannya;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya segala sesuatu yang terjadi dan yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



TENTANG HUKUMNYA :

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang terurai diatas ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa di dalam Jawabannya, selain mengenai jawaban pokok perkara, Tergugat juga mengajukan eksepsi, yang setelah dikelompokkan, eksepsi tersebut adalah sebagai berikut :

Gugatan kabur/obscur libel karena :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi perbuatan hukum riil yang mengarah pada peristiwa hukum apalagi dalam bentuk Perjanjian Hukum sebagaimana yang diasumsikan sebagai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat.
2. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab telah terjadi “ error in persona “ yang mengakibatkan kesesatan identitas hukum seseorang dikarenakan pada saat ini Tergugat adalah bukan berkedudukan sebagai Direktur PT. Internusa Arsitama Mandiri, sebagaimana tersurat dalam Gugatan Wanprestasi perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Penggugat adalah tidak pernah berkedudukan selaku Pengembang/Developer dari institusi profit manapun dikarenakan Penggugat adalah hanya selaku pembimbing/pendamping pekerjaan atau Konsultan Properti.
--Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Penggugat adalah tidak pernah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.0009.000,- kepada Pemilik bidang tanah ber-SHM. Nomor 49 (tanah obyek sengketa) atas nama Agung Jayeng Kuncoro dikarenakan justru Tergugat-lah yang telah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.000.000,- tersebut via transfer bank (bukti terlampir) kepada Agung Jayeng

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Kuncoro sebagai Pemilik bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro pada 29 Oktober 2014.

4. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab nilai nominal gugatan perkara a quo yang diasumsikan sebagai nilai dari sebuah bentuk wanprestasi tidak disertai rincian detail tentang nilai nominal sejumlah Rp. 1.753.250.000,- sebagaimana diasumsikan oleh Penggugat. –
5. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang dimohonkan bidang tanah obyek sengketa adalah masih merupakan hak milik dari Sdr. Agung Jayeng Kuncoro (pihak ketiga) sedangkan Tergugat bukan merupakan hak milik dari Tergugat dikarenakan masih adanya kekurangan pembayaran harga keseluruhan bidang tanah obyek sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa adapun terhadap eksepsi tersebut, selanjutnya dari Tergugat yaitu mengenai eksepsi kabur/obscur libel berdasarkan alasan point ke-1, 2, 3 dan 5, menurut Majelis Hakim materi eksepsi ini sudah masuk dalam pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga terhadap eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur dengan alasan Penggugat tidak pernah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.0009.000,- kepada Pemilik bidang tanah ber-SHM Nomor 49 (tanah obyek sengketa) atas nama Agung Jayeng Kuncoro dikarenakan justru Tergugat-lah yang telah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.000.000,- tersebut via transfer bank (bukti terlampir) kepada Agung Jayeng Kuncoro sebagai Pemilik bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro pada 29 Oktober 2014 dan terkait dengan Sita Jaminan yang dimohonkan bidang tanah obyek sengketa adalah masih merupakan hak milik dari Sdr. Agung Jayeng Kuncoro (pihak ketiga) sedangkan Tergugat bukan merupakan hak milik dari Tergugat dikarenakan masih adanya kekurangan pembayaran harga keseluruhan bidang tanah obyek sengketa tersebut menurut Majelis hal tersebut bukan merupakan materi eksepsi sehingga terhadap eksepsi tersebut haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi-eksepsi Tergugat I harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti diuraikan dalam surat gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatannya, Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mempunyai usaha dalam bidang property yaitu Pengembang bangunan rumah/perumahan;
- Bahwa pada tanggal 3 Juni 2013 Penggugat dengan Tergugat telah mengikatkan diri dalam sebuah Perjanjian yaitu perjanjian pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang;
- Bahwa dalam perjanjian pengadaan dan penjualan rumah tinggal antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Penggugat sebagai Pengembang dan Tergugat sebagai Pemodal;
- Bahwa Penggugat selaku Pengembang kemudian mencari tanah atau lokasi untuk dibangun dan Penggugat mendapatkan tanah/lokasi yang bagus yaitu tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No 49 yang terletak di Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang seluas 7.440 m2 atas nama AGUNG DJAYENG KUNCORO (**obyek sengketa**) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Bengkok
 - Sebelah Selatan : Jalan/Selokan
 - Sebelah Timur : Selokan
 - Sebelah Barat : Jalan
- Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut Penggugat telah membayarkan sejumlah uang sebagai uang muka atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp.955.000.000,- (sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah) yang mana seharusnya biaya tersebut dibayarkan oleh Tergugat selaku Pemodal namun karena kepercayaan Penggugat kepada Tergugat maka Penggugat membayarkan uang muka atas pembelian obyek sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain uang muka atas pembelian obyek sengketa tersebut, Penggugat juga telah mengeluarkan biaya fasum, peijinan, pembangunan rumah dan biaya-biaya lain yang apabila dijumlah sebesar Rp.798.250.000,- (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa secara tiba-tiba dan secara sepihak Tergugat mengalihkan proyek pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang kepada Pihak lain tanpa seijin ataupun sepengetahuan Penggugat;
- Bahwa walaupun demikian Penggugat tetap berusaha untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan Tergugat secara kekeluargaan dikarenakan Penggugat juga telah mengeluarkan uang banyak atas proyek pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang;
- Bahwa pada tanggal 26 September tahun 2014 Penggugat dengan Tergugat kembali mengadakan perjanjian yaitu perjanjian pengambilalihan Tanah dan Bangunan berupa Sertifikat Hak Milik No 49 yang terletak di Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang seluas 7.440 m² atas nama AGUNG DJAYENG KUNCORO (**obyek sengketa**);
- Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat sanggup mengembalikan sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Penggugat yang apabila dijumlah sebesar Rp.1.753.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa terhadap sejumlah uang tersebut dalam point 10 gugatan ini, Tergugat sanggup mengembalikan dalam kurun waktu 6 (enam) bulan sejak ditandatangani perjanjian tersebut yaitu tanggal 26 September 2014 dan seharusnya Tergugat telah melakukan pembayaran sebelum tanggal 26 Maret 2015;
- Bahwa sampai dengan tanggal 26 Maret 2015 Tergugat tidak juga melakukan pembayaran atas kewajibannya kepada Penggugat, dikarenakan sampai waktu yang telah ditentukan tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat maka Penggugat kembali menanyakan perihal pembayaran kewajiban Tergugat kepada Penggugat namun Tergugat hanya memberikan alasan-alasan yang

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak jelas guna menunda-nunda pembayaran kewajibannya kepada Penggugat;

- Bahwa pada sekitar bulan Januari tahun 2018 Penggugat kembali mendatangi Tergugat guna menanyakan kembali terkait kewajiban Tergugat kepada Penggugat yaitu pembayaran hutang yang telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat kemudian membuat kembali surat pernyataan yang intinya sanggup mengembalikan kewajibannya kepada Penggugat pada Tanggal 10 Februari 2018;
- Bahwa samapai dengan tanggal 10 Februari 2018 tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat, dengan demikian Tergugat tidak mencerminkan adanya itikad baik guna membayar/melunasi kewajibannya kepada Penggugat sampai gugatan ini kami ajukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid Tergugat sama sekali tidak menunjukkan itikad baiknya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa pada intinya Tergugat membantah dan menyangkal dengan sangat seluruh dalil dan alasan Gugatan Wanprestasi dari Penggugat untuk seluruhnya terkecuali yang secara tegas diakui menurut hukum.
- Bahwa dalam perkara a quo Penggugat bukan selaku Pengembang/Developer dari institusi profit manapun tetapi adalah selaku Pembimbing/Pendamping Pekerjaan atau Konsultan Properti.
- Bahwa pada tanggal 3 Juni 2013 memang terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tetapi kompetensi materi hukumnya yaitu Penggugat selaku Pembimbing/Pendamping atau Konsultan Properti BUKAN selaku Pengembang/Developer dengan Tergugat selaku Pemilik Pekerjaan atau Pemilik Proyek, pada waktu itu.
- Bahwa Penggugat adalah Pembimbing/Pendamping Pekerjaan atau Konsultan Properpi BUKAN Pengembang/Developer sedangkan Tergugat adalah selaku Pemilik Pekerjaan atau Pemilik Proyek BUKAN Pemilik Modal.
- Bahwa Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat, sekedar perihal identitas bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro yang diasumsikan Penggugat sebagai obyek sengketa adalah benar adanya. –

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat adalah tidak pernah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.0009.000,- kepada Pemilik bidang tanah ber-SHM. Nomor 49 (tanah obyek sengketa) atas nama Agung Jayeng Kuncoro dikarenakan justru Tergugat-lah yang telah membayarkan sejumlah uang bernominal jumlah Rp. 955.000.000,- tersebut via transfer bank (bukti terlampir) kepada Agung Jayeng Kuncoro sebagai Pemilik bidang tanah ber-SHM Nomor 49 atas nama Agung Jayeng Kuncoro pada 29 Oktober 2014. ---
- Bahwa disamping tanpa adanya rincian detail juga untuk hal tersebut Tergugat justru telah membayarkan uang bernominal sejumlah Rp. 500.000.000,- dan sejumlah Rp. 661.500.000- kepada Pemilik bidang tanah obyek sengketa yaitu Agung Jayeng Kuncoro sebagaimana diperjanjikan.
- Bahwa dalam Perjanjian tertanggal 26 September 2014, Penggugat adalah hanya selaku Pembimbing pekerjaan atau Konsultan Properti BUKAN Pemilik Proyek, sehingga dengan demikian yang bertindak sah dalam perjanjian tersebut adalah Tergugat selaku Pemilik Proyek dengan Pemilik bidang tanah termaksud.
- Bahwa semua dan segala sesuatu pembiayaan serta administrasi terkait dengan perijinan berupa Ijin Prinsip, SKRK, Rekomendasi UKL-RPL, SK.BPN tentang Ijin Lingkungan Atas Kegiatan Pembangunan Perumahan dan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian, adalah dipenuhi seluruhnya oleh Tergugat tanpa kecuali.
- Bahwa Dalam Perjanjian tertanggal 26 September 2014 tersebut dalam kapasitas selaku Pemilik Pekerjaan/Pemilik Proyek sehingga dalam hal ini tidak merugikan Penggugat sebagai Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti.
- Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak ada klausula yang mensyaratkan pembayaran nominal uang sejumlah Rp. 1.753.250.000,- terkecuali sebuah perjanjian pekerjaan dimana hak serta kewajiban Para Pihak akan dibayarkan pada saat pekerjaan / proyek termaksud telah selesai.
- Bahwa dalam hal perjanjian pekerjaan tersebut Tergugat tetap beritikad baik kepada Penggugat untuk pemenuhan hak serta kewajiban secara bersama-sama, tidak merugikan satu sama lain, tetapi justru Penggugat yang tidak memegang komitmen serta

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd

Disclaimer

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



berinterpretasi lain tentang perjanjian tersebut sehingga tanpa dasar yang jelas mengasumsikan Tergugat melakukan Wanprestasi.

- Bahwa Penggugat adalah bukan Pengusaha (Pengembang/Developer) tetapi selaku Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti, sehingga pernyataan Penggugat hanyalah sebuah retorika dan justifikasi belaka terkait perkara a quo. -----
- Bahwa belum telah terjadi kerugian materiil dan moril yang terjadi baik secara riil baik perihal jumlah nominal uang yang diasumsikan dikeluarkan oleh Penggugat selaku Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti maupun honorarium Penggugat sebagai Pembimbing Pekerjaan atau Konsultan Properti dikarenakan pekerjaan/proyek termaksud belum selesai, sehingga oleh karena itu Tergugat tidak melakukan Wanprestasi

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang dipertimbangkan bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat di dalam jawabannya juga mengajukan eksepsi yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan obscur libel dengan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi perbuatan hukum riil yang mengarah pada peristiwa hukum apalagi dalam bentuk Perjanjian Hukum sebagaimana yang diasumsikan sebagai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat.
2. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab telah terjadi “error in persona” yang mengakibatkan kesesatan identitas hukum seseorang dikarenakan pada saat ini Tergugat adalah bukan berkedudukan sebagai Direktur PT. Internusa Arsitama Mandiri, sebagaimana tersurat dalam Gugatan Wanprestasi perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat.
3. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab Penggugat adalah tidak pernah berkedudukan selaku Pengembang/Developer dari institusi profit manapun dikarenakan Penggugat adalah hanya selaku pembimbing/pendamping pekerjaan atau Konsultan Properti.



4. Bahwa Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab nilai nominal gugatan perkara a quo yang diasumsikan sebagai nilai dari sebuah bentuk wanprestasi tidak disertai rincian detail tentang nilai nominal sejumlah Rp. 1.753.250.000,- sebagaimana diasumsikan oleh Penggugat. –

Menimbang, bahwa terkait dengan alasan eksepsi yang pertama yaitu bahwa antara Penggugat dan Tergugat tidak ada hubungan hukum, menurut Majelis berdasarkan bukti bertanda P-2 yang dalam hal ini ternyata sama dengan bukti bertanda T-2, yaitu Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 03 Juni 2013, dimana dalam perjanjian tersebut yang berkedudukan sebagai pihak pertama adalah Bahrul Hakim (Tergugat) dan yang berkedudukan sebagai Pihak kedua adalah Sudarno, ST (Penggugat) dan juga diperkuat dengan adanya bukti bertanda P-4 berupa Fotocopy Perjanjian Pengambilalihan Tanah dan Bangunan tertanggal 26 September 2014 dimana yang berkedudukan sebagai Pihak Pertama dalam perjanjian tersebut adalah Sudarno (Penggugat) dan yang berkedudukan sebagai Pihak Kedua adalah Bahrul Hakim (Tergugat) dengan demikian membuktikan bahwa memang antara Penggugat dan Tergugat memang ada hubungan hukum, dengan demikian eksepsi gugatan kabur dengan alasan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur dengan alasan bahwa Gugatan Penggugat Error In Persona dikarenakan pada saat ini Tergugat adalah bukan berkedudukan sebagai Direktur PT. Internusa Arsitama Mandiri, dimana menurut Majelis Hakim, berdasarkan bukti P-2 dan P-4 telah ternyata bahwa kedudukan Bahrul Hakim (Tergugat) dalam perjanjian tersebut adalah sebagai direktur dari PT Internusa Arsitama, sedangkan berdasarkan bukti bertanda T-15 yaitu berupa Akta Notaris Nomor 124 tanggal 17 Desember 2016 tentang Jual Beli Saham atas nama PT Internusa Arsitama dari Bahrul Hakim kepada Irwan Setiawan yang mengakibatkan direktur PT Internusa Arsitama beralih kepada Irwan Setiawan, sehingga kegiatan apapun yang terkait dengan PT Internusa Arsitama tentunya harus melibatkan Irwan Setiawan sebagai direktur yang baru pada PT Internusa Arsitama tersebut, sehingga dengan



demikian menurut Majelis Hakim terhadap eksepsi ini cukup beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan Gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah tidak pernah berkedudukan selaku Pengembang/Developer dari institusi profit manapun dikarenakan Penggugat adalah hanya selaku pembimbing/pendamping pekerjaan atau Konsultan Properti, menurut Majelis Hakim, berdasarkan bukti surat bertanda P-2 yang juga sesuai dengan T-2 ternyata memang menyebutkan bahwa Penggugat adalah bertindak sebagai pembimbing pendamping pekerjaan sedangkan di dalam Posita Gugatan Penggugat point ke 3 disebutkan bahwa Penggugat berkedudukan sebagai pengembang, sehingga berdasarkan hal inilah terjadi kerancuan posisi Penggugat dalam gugatan tersebut, karena pengembang dan pembimbing pendamping pekerjaan adalah dua pekerjaan yang berbeda dengan tanggung jawab yang berbeda pula, sehingga dengan demikian menurut Majelis, eksepsi ini patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur yang disebabkan karena Gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat adalah tidak benar, sebab nilai nominal gugatan perkara a quo yang diasumsikan sebagai nilai dari sebuah bentuk wanprestasi tidak disertai rincian detail tentang nilai nominal sejumlah Rp. 1.753.250.000,- sebagaimana diasumsikan oleh Penggugat, menurut Majelis ternyata dalam posita gugatan Penggugat point ke-5 dan ke-6 menjelaskan tentang uang yang dikeluarkan oleh Penggugat, dimana untuk point ke-6 khususnya tidak dirinci secara detail, berapa uang yang dipergunakan untuk biaya fasum, berapa uang yang dipergunakan untuk perijinan, berapa jumlah uang yang dipergunakan untuk pembangunan rumah dan berapa uang yang dikeluarkan Penggugat untuk biaya lain-lain serta tidak dijelaskannya hal-hal tersebut secara detail oleh Penggugat di dalam Gugatannya menurut Majelis mengakibatkan gugatan menjadi kabur atau tidak jelas, sehingga dengan demikian menurut Majelis sudah cukup patut dan beralasan menurut hukum terhadap eksepsi ini haruslah dikabulkan;



Menimbang, bahwa selain eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, Majelis juga akan mempertimbangkan mengenai formalitas gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila dipelajari lebih lanjut telah ternyata bahwa jenis gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini adalah gugatan wan prestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai gugatan wan prestasi tentunya hal tersebut tidak lepas dari adanya perjanjian yang muncul dan terjadi antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa system pengaturan hukum kontrak di Indonesia adalah system terbuka (open system) yang mengandung maksud bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam Undang-Undang. Di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH perdata secara tegas menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Jika dianalisa lebih lanjut, maka Pasal tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya serta
- d. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan;

Menimbang, bahwa perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih." Adapun syarat-syarat menegnai sahnya perjanjian diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab/causa yang halal;

Dengan dipenuhinya empat syarat tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yaitu bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yaitu bukti surat bertanda P-2 yang dalam hal ini ternyata sama dengan bukti bertanda T-2, yaitu Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 03 Juni 2013, dimana dalam



perjanjian tersebut yang berkedudukan sebagai pihak pertama adalah Bahrul Hakim (Tergugat) dan yang berkedudukan sebagai Pihak kedua adalah Sudarno, ST (Penggugat) adapun hal yang diperjanjikan pada pokoknya bahwa kedua pihak tersebut bekerja sama dalam bidang pengadaan dan penjualan rumah tinggal di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang. Pihak Kedua/Sudarno/Penggugat berkedudukan sebagai pembimbing pendamping pekerjaan sedangkan pihak pertama/Bahrul Hakim/Tergugat adalah sebagai pemilik pekerjaan;

Menimbang, bahwa ternyata menurut Penggugat terhadap perjanjian tersebut setelah Penggugat mendapatkan lokasi dan mengeluarkan uang yang seharusnya menjadi kewajiban Tergugat yaitu sebagai uang muka atas pembelian obyek sengketa sebesar Rp.955.000.000,- (sembilan ratus lima puluh lima juta rupiah) dan Penggugat juga telah mengeluarkan biaya fasum, perijinan, pembangunan rumah dan biaya-biaya lain yang apabila dijumlah sebesar Rp.798.250.000,- (tujuh ratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jumlah total Rp.1.753.250.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), akan tetapi justru secara tiba-tiba dan secara sepihak Tergugat mengalihkan proyek pengadaan dan penjualan rumah tinggal yang berlokasi di Dusun Manggis RT 02 RW 10 Desa Banjarnegoro Kecamatan Meroyudan, Kabupaten Magelang kepada Pihak lain tanpa seijin ataupun sepengetahuan Penggugat, dan uang Penggugat yang seharusnya diganti oleh Tergugat belum kunjung diganti meskipun berdasarkan perjanjian bukti bertanda P-4 berupa FotocopyPerjanjian Pengambilalihan Tanah dan Bangunan tertanggal 26 September 2014 dinyatakan bahwa uang akan dikembalikan dalam kurun 6 bulan setelah perjanjian ditandatangani yaitu tanggal 26 Maret 2015. Akan tetapi tanggal 26 Maret 2015 belum juga dikembalikan hingga Tergugat membuat surat Pernyataan (Bukti P-5) bahwa uang akan dikembalikan tanggal 10 Februari 2018, akan tetapi sampai saat ini belum dikembalikan sehingga Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi atas perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan wanprestasi, maka sebelumnya perlu dikaji terlebih dahulu mengenai wanprestasi;



Menimbang, bahwa untuk dapat seseorang dikatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi maka dalam hukum perjanjian terdapat 4 (empat) kriteria, yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata dinyatakan bahwa "Si berutang 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 berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan." Selanjutnya di dalam Pasal 1243 KUHPerdata diatur bahwa tuntutan atas wanprestasi suatu perjanjian hanya dapat dilakukan apabila si berutang telah diberi peringatan bahwa ia melalaikan kewajibannya, namun kemudian ia tetap melalaikannya. Adapun untuk peringatan tersebut dilakukan secara tertulis yang selanjutnya disebut somasi. Sehingga demikian untuk bisa menentukan seseorang melakukan wanprestasi diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur kepada Debitur, dimana surat peringatan tersebut disebut somasi;

Menimbang, bahwa setelah diteliti lebih lanjut, telah ternyata bahwa dalam dalil gugatan Penggugat tidak dijelaskan mengenai somasi-somasi atau surat peringatan-peringatan tertulis yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat yang ada baru upaya kekeluargaan yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian, demikian juga dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat ternyata tidak ada satupun bukti yang menunjukkan telah dilakukannya somasi/peringatan kepada Tergugat yang ada hanya perjanjian baru sebagai wujud upaya kekeluargaan yang ditempuh oleh Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan demikian menuurt Majelis masih ada satu langkah yang belum ditempuh oleh Penggugat untuk bisa menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu somasi tertulis yang diajukan kepada Tergugat untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan lalai terhadap perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena surat peringatan/somasi belum dilakukan atau belum ditempuh oleh Penggugat untuk menyatakan bahwa Tergugat lalai, sehingga secara hukum masih ada syarat



sebagaimana diatur dalam Undang-Undang yaitu Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara belum dilakukan maka menurut Majelis terhadap gugatan ini masih terlalu dini/premature;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, telah ternyata bahwa eksepsi Tergugat dikabulkan karena gugatan kabur dan juga telah ternyata gugatan masih premature sehingga mengakibatkan gugatan tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka Majelis Hakim harus menyatakan bahwa gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka dalil-dalil gugatan Penggugat yang mengikuti dan melandasinya menjadi tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut serta dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pada konvensi juga merupakan pertimbangan dalam rekonvensi dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan;

Menimbang, bahwa di dalam Gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon kiranya semua alasan dan dalil yang telah dikemukakan pada Eksepsi dan Jawaban Konvensi dianggap pula dikemukakan dan terbaca kembali pada alasan dan dalil dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi **adalah tidak melakukan wanprestasi tetap** beritikad baik terhadap Tergugat Rekonvensi terkait dengan Perjanjian Pekerjaan.
3. Bahwa sebenarnya Tergugat Rekonvensi adalah selaku Konsultan Properti yang handal dan berkantor tetap serta dikenal di seantero wilayah Propinsi DIJ dan Jawa Tengah.
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah Konsultan Properti yang berpengalaman lebih dari 15 tahun di bidang properti dengan berkantor di Perum Mangga Permai C-4 Nglempongsari, Sariharjo, Ngaglik, Sleman.

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah seorang Konsultan Properti dengan mobilitas berupa Mobil HONDA Brio warna putih dengan taksiran harga Rp.130.000.000,-
6. Bahwa Tergugat Rekonvensi adalah seorang Konsultan Properti dengan kisaran nominal honorarium/uang jasa sebesar Rp. 5.000.000,- sampai dengan Rp. 7.500.000,- perbulan.
7. Bahwa dengan adanya Gugatan Wanprestasi ini dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan yang menimbulkan merugikan terhadap Penggugat Rekonvensi, berupa :
 - a. Kerugian Materiil dikarenakan harus mengalihkan pekerjaan dan pemikiran dan kemungkinan kehilangan pekerjaan atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 2.500.000.000,-
 - b. Kerugian Immateriil dikarenakan menanggung malu dan dianggap tidak mempunyai fatsun bisnis atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 3.000.000.000,-
8. Bahwa Tergugat Rekonvensi harus bersedia melaksanakan putusan dari perkara ini nantinya.
9. Bahwa menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan rincian sebagai berikut ;
 - a. Kerugian Materiil dikarenakan harus mengalihkan pekerjaan dan pemikiran dan kemungkinan kehilangan pekerjaan atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 2.500.000.000,-
 - b. Kerugian Immateriil dikarenakan menanggung malu dan dianggap tidak mempunyai fatsun bisnis atas adanya perkara a quo dengan perhitungan global dengan jumlah nominal Rp. 3.000.000.000,-
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara.

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Agama Mungkid berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas untuk membuktikan Gugatan Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengambil alih keseluruhan bukti baik itu bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan dalam Gugatan Konvensi dan diambil alih menjadi pembuktian dalam Gugatan Rekonvensi ini sama dengan yang diajukan dalam Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan Tergugat Rekonvensi juga mengambil alih keseluruhan bukti baik itu bukti surat maupun bukti saksi yang diajukan dalam Gugatan Konvensi dan diambil alih menjadi pembuktian dalam Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa meskipun Undang-Undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonvensi dengan gugatan konvensi, namun dalam praktek peradilan cenderung menerapkannya, karena salah satu tujuan pokok sistem rekonvensi adalah untuk menyederhanakan proses serta sekaligus untuk menghemat biaya dan waktu, dan jika demikian halnya, membolehkan pengajuan gugatan Rekonvensi yang tidak mempunyai hubungan sama sekali dengan gugatan konvensi akan menjauhkan proses penyelesaian ke arah yang bertentangan dengan tujuan tersebut. Sebab apabila gugatan Rekonvensi jauh berbeda dan menyimpang dari gugatan konvensi cara penyelesaiannya akan memerlukan perlakuan khusus dan tersendiri sehingga besar kemungkinan akan mengenyampingkan penyelesaian gugatan Konvensi. Oleh karena itu agar tujuan yang diamanatkan dalam sistem ini tidak menyimpang dari arah yang dicita-citakan, sedapat mungkin gugatan rekonvensi mempunyai koneksitas yang substansial dan relevan dengan gugatan konvensi;

Menimbang, bahwa memang benar bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini tidak jauh berbeda dan tidak menyimpang jauh, dengan demikian Majelis Hakim mengambil alih keseluruhan pertimbangan dalam Konvensi sebagaimana di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan Gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan demikian menurut Majelis Hakim Gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal demikian dinyatakan pula dalam putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/SIP/1976 yang menyatakan :

(1) *"Karena gugatan rekonvensi yang telah diputus oleh judex factie sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi sedang gugatan konvensi ini*

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



tidak/belum diperiksa, karena dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan reconvensi mustinya tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensinya baru diperiksa/diputus."

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan gugatan reconvensi dari Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Reconvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah dipertimbangkan dengan jelas oleh Majelis di atas, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 181 HIR, oleh karenanya biaya yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat Konvensi Tergugat Reconvensi;

Memperhatikan *HIR, Burgerlijke Rechtsvordering* (Rv), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/tergugat Reconvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 394.000,- (tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mungkid pada hari Senin, tanggal 1 Oktober 2018 dengan susunan : Dian Nur Pratiwi, S.H., M.H.Li., sebagai Hakim Ketua Majelis, Meilia Christina Mulyaningrum, S.H dan David Darmawan, S.H., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Mkd



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 4 Oktober 2018 oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Waris, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Meilia Christina Mulyaningrum, S.H.

Dian Nur Pratiwi, S.H., M.H.Li

David Darmawan, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Waris

Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Administrasi	: Rp	50.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	298.000,00
4. PNB	: Rp	5.000,00
5. Materai	: Rp	6.000,00
6. Redaksi	: Rp	5.000,00+
Jumlah		Rp. 394.000,00 (tiga ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)