



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT. PERINTIS NUSANTARA PROPERTI, tempat kedudukan Jalan Banjarsari No. 43, Kec. Tembalang, Kel. Tembalang, Kota Semarang, sekarang berkantor di Jalan Prof. Sudarto No. 127 C, Kel. Tembalang, Kec. Tembalang, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Dr. Arief Rochman, S.H., M.H. Advokat dan Penasehat pada Kantor Advokat & Penasehat Hukum "Dr. Arief Rochman, S.H., M.H. & Partners yang beralamat di Jl. Pemuda Gang II No. 06 Pecangaan Kulon Rt 01 Rw 07 Pecangaan Jepara, Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat I**;

lawan:

DEI SURYA LESTARI mewakili **CV. TATA SURYA PROPERTY**, bertempat tinggal di Jalan Tembalang Pesona Asri Blok R - 4, RT.006 / RW.004, Kel. Kramas, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Prov. Jawa Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada YUDA BIMAPUTRA, S.H., M.H., DEDDY SOELISTIJONO, S.H. dan MELISA SOEDIONO, S.H., Kesemuanya Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office Bimaputra & Partners, yang beralamat di Jalan Veteran No. 34 Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

dan

Sdr. NOPTAVIA SUDIARTI, S.E, bertempat tinggal di Desa Kalibeluk, RT 005 / RW 002, Kel. Kalibeluk, Kec. Warungasem, Kab. Batang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula Tergugat II**;

Nomor 1 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 169/Pdt/2021/ PT SMG Tanggal 15 April 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang menyidangkan/memutus perkara ini ditingkat banding;
2. Berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021, serta surat-surat lain yang berkenaan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca, atas gugatan Penggugat sekarang Terbanding dengan surat gugatan tanggal 3 Juni 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam Register Nomor 215/Pdt/G/2020/PN Smg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur CV. TATA SURYA PROPERTY beralamat di Jalan Tembalang Pesona Asri Blok R - 4, RT 006 / RW 004, Kel. Kramas, Kec. Tembalang, Kota Semarang, Prov. Jawa Tengah, dengan Akta Pendirian Perseroan Komanditer No. 20 tertanggal 22 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Kabupaten Semarang SARI DARMAWATI, S.E., S.H.;
2. Bahwa Penggugat bekerja sebagai Pemborong atau Kontraktor bangunan dalam bidang penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan jasa pengadaan tenaga kerja, yang pada sekira bulan Pebruari 2019 mendapatkan informasi bahwa akan ada pembangunan Perumahan *Metro Park* oleh Tergugat I yaitu PT. PERINTIS NUSANTARA PROPERTY yang berkedudukan di Semarang;
3. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2019, Tergugat I diwakili oleh Tergugat II mengadakan pertemuan dengan Penggugat, yang mana dalam rapat keduanya bersepakat untuk melakukan kerjasama pembangunan Perumahan *Metro Park Residence* yang berlokasi di Jalan Gunung Sari, Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, diatas tanah Ex. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01513 / Meteseh atas nama Akhmad yang berlokasi di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, seluas ± 10.070 m² (kurang lebih sepuluh ribu tujuh puluh meter persegi), yang dalam perkara *aquo* disebut sebagai *Metro Park Residence*;

Nomor 2 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



4. Bahwa tanah Ex. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01513 / Meteseh atas nama Akhmad yang berlokasi di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, seluas \pm 10.070 m² (kurang lebih sepuluh ribu tujuh puluh meter persegi), saat ini telah dibalik nama oleh Para Tergugat menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) N0. 7361 / Meteseh atas nama PT. PERINTIS NUSANTARA PROPERTY;
5. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2019, Para Tergugat membuat perjanjian Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 001 / PNP / SPMK / III / 2019 dengan Penggugat untuk pembangunan Perumahan Metro Park Residence berupa 6 (enam) unit rumah *type* 36/60 di Blok C No. 10, C No. 11, D No. 2, D No. 3, D No. 4, dan D No. 5, dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) bulan yang jatuh pada 12 Juli 2019, dengan harga pekerjaan sebesar Rp378.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang pembayarannya akan dilakukan secara *full finance sharing*;
6. Bahwa untuk pembangunan Metro Park Residence tersebut, Penggugat membutuhkan modal awal yang di pinjam dari PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk melalui BRI Kantor Cabang Kudus Unit Udaan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan bunga sebesar Rp15.058.800,00 (lima belas juta lima puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) untuk waktu paling lama 6 (enam) bulan;
7. Bahwa selama pembangunan berlangsung, Para Tergugat meminta kepada Penggugat untuk melakukan pekerjaan – pekerjaan tambahan dengan total biaya sebesar Rp66.250.575,00 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), antara lain sebagai berikut :
 - a. Pekerjaan karena adanya pembangunan tanggul yang mengakibatkan armada material tidak dapat masuk ke lokasi, sehingga menimbulkan biaya sebesar Rp8.640.000,00 (delapan juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) untuk upah tenaga 12 (dua belas) orang pekerja selama 6 (enam) hari;
 - b. Proyek perbaikan akses jalan (dalam perkara *aquo* disebut Perbaikan Jalan Tahap I) berdasarkan SPMK No. 008 / PNP – SPMK / V / 2019 dengan nilai kontrak kerja sebesar Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah);
 - c. Proyek perbaikan akses jalan (dalam perkara *aquo* disebut Perbaikan Jalan Tahap II) yang disampaikan secara lisan dengan nilai kontrak kerja yang telah disepakati yaitu sebesar Rp20.830.575,00 (dua

Nomor 3 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



puluh juta delapan ratus tiga puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

d. Pembangunan pondasi di proyek perumahan dengan biaya pelaksanaan pekerjaan yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);

e. Penunjang pelaksanaan survey dari sebuah Bank di lokasi dengan biaya pelaksanaan pekerjaan yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp2.160.000,00 (dua juta seratus enam puluh ribu rupiah);

f. Pekerjaan perataan jalan dalam perumahan dengan biaya pelaksanaan sebesar Rp480.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah).

8. Bahwa total kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp444.250.575,00 (empat ratus empat puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

9. Bahwa pada sekira akhir bulan Mei 2019, Penggugat telah menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit rumah yaitu Blok D No. 2 dan C No. 10 secara 100 % (seratus persen). Pada tanggal 13 Juni 2019, Penggugat mendapatkan informasi bahwa 1 (satu) unit rumah Blok C No. 10 telah laku terjual secara tunai seharga Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah). Namun atas hasil penjualan tersebut, Penggugat tidak diberikan haknya sebagaimana tertuang dalam Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 001 / PNP / SPMK / III / 2019 tanggal 23 Maret 2019;

10. Bahwa Penggugat tetap berusaha menyelesaikan pekerjaannya dan Penggugat tetap melakukan beberapa kali teguran lisan kepada Para Tergugat untuk segera memenuhi hak-haknya;

11. Bahwa sekira bulan Oktober 2019, Penggugat mendapat informasi telah terjadi peralihan saham dan/atau kepemilikan perusahaan PT. PERINTIS NUSANTARA PROPERTY, atas perubahan ini Penggugat tidak mendapat pemberitahuan apapun baik lisan maupun tertulis;

12. Bahwa Penggugat mengunjungi Kantor Pemasaran Tergugat I yang dahulu berada di Jalan Banjarsari No. 43, Kec. Tembalang, Kel. Tembalang, Kota Semarang, namun saat ini telah pindah di Jalan Prof. Sudarto No. 127 C, Kel. Tembalang, Kel. Tembalang, Kota Semarang, namun Penggugat hanya bertemu dengan Sdr. Dani Nur Astria sebagai Karyawan Para Tergugat ;

Nomor 4 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



13. Bahwa dalam pertemuan di Kantor Para Tergugat tersebut, Karyawan Para Tergugat telah menerbitkan rincian total biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam melaksanakan proyek Metro Park *Residence* beserta pekerjaan - pekerjaan tambahan lain, rincian tersebut dituliskan dan ditandatangani pada tanggal 17 Oktober 2019 dengan uraian sebagai berikut:

- a. Pekerjaan Perbaikan Jalan Tahap I adalah sebesar Rp33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah);
- b. Pekerjaan Perbaikan Jalan Tahap II adalah sebesar Rp20.830.575,00 (dua puluh juta delapan ratus tiga puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
- c. Pekerjaan pondasi atas saluran adalah sebesar Rp Rp1.140.000,00 (satu juta seratus empat puluh ribu rupiah);
- d. Pekerjaan penunjang survey untuk kunjungan salah satu bank adalah sebesar Rp2.160.000,00 (dua juta seratus enam puluh ribu rupiah);
- e. Pekerjaan gelar pasir batu dan perataan jalan adalah sebesar Rp480.000,00 (empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
- f. Pembangunan rumah Blok C No. 10 dan Blok D No. 2 dengan progres fisik sebesar 100 % (seratus persen) sebesar Rp126.000.000,00 (seratus dua puluh enam juta rupiah);
- g. Pembangunan rumah Blok D No. 5 dengan progres fisik sebesar 95 % (sembilan puluh lima persen) sebesar Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) ; dan
- h. Pembangunan rumah Blok C No. 11, Blok D No. 3, dan Blok D No. 4, dengan progres fisik rata-rata sebesar 50 % (lima puluh persen) sebesar Rp102.000.000,00 (seratus dua juta rupiah).

Maka total biaya yang dikeluarkan Penggugat adalah sebesar Rp343.610.575,00 (tiga ratus empat puluh tiga juta enam ratus sepuluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), dikurangkan dengan pembayaran sebesar Rp77.000.000,00 (tujuh puluh tujuh juta rupiah), dan dikurangkan pekerjaan Penggugat yang dinilai oleh Para Tergugat tidak sesuai spesifikasi yang disepakati yaitu sebesar Rp1.890.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah). Sehingga total kekurangan pembayaran/kewajiban yang hari dipenuhi oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

Nomor 5 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



14. Bahwa Penggugat tetap berupaya agar Para Tergugat, bertanggungjawab atas kewajiban-kewajibannya yang belum dipenuhi, Penggugat telah melakukan teguran-teguran melalui telepon, tertulis via *Whatsapp*, namun demikian Para Tergugat mengelak dan tidak memberikan jawaban apapun sehingga Penggugat mengirimkan teguran secara tertulis melalui Somasi I hingga Somasi terakhir, sebelum akhirnya Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi / Ingkar Janji ini pada Pengadilan Negeri Semarang;

15. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah lalai dan tidak memenuhi suatu perikatan tersebut, dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata:

16. Bahwa atas perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji yang dilakukan oleh Para Tergugat jelas telah merugikan secara materiil dan in materiil yang diderita Penggugat, mewajibkan membayarnya secara tunai dan seketika sehubungan dengan pengajuan perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan Negeri Semarang, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil :

- a. Atas perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar ± Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
- b. Bahwa, oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan sisa kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (*Lost Oppurtunity Income*), berupa keuntungan yang sepatutnya diraih oleh Penggugat apabila Para Tergugat sudah membayar seluruh tagihan, dengan asumsi apabila tagihan pokok tersebut disimpan dalam bentuk deposito dengan bunga sebesar 3% (tiga persen) perbulan dari tagihan pokok sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), yaitu sebesar Rp7.941.617,00 (tujuh juta sembilan ratus empat puluh satu enam ratus tujuh belas rupiah) perbulan, terhitung sejak Bulan Juli 2019 hingga diajukannya gugatan ini (10 bulan), maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diraih $10 \text{ bulan} \times \text{Rp } 7.941.617,- = \text{Rp}79.416.170,00$;

Nomor 6 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Bahwa, dengan demikian adalah patut apabila Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian *Lost Opportunity Income* sebesar Rp79.416.170,00 (tujuh puluh sembilan juta empat ratus enam belas ribu seratus tujuh puluh rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;

c. Bahwa, oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan uang Penggugat yang merupakan uang pinjaman dari Bank, maka Penggugat harus membayar bunga bank (*moratoire Interessen*) sebesar 6% (enam persen) pertahun dari total tagihan pokok sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), sehingga Penggugat menderita kerugian membayar bunga bank sebesar Rp15.883.234,00 (lima belas juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) pertahun, sedangkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sejak Bulan Juli 2019 hingga diajukannya gugatan ini bulan Maret 2020 (1 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebesar sebesar $1 \times \text{Rp}15.883.234,00 = \text{Rp}15.883.234,00$;

Bahwa, oleh karena itu Tergugat harus dihukum membayar kerugian *moratoire Interessen* kepada Penggugat sebesar Rp 15.883.234,- (lima belas juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;

d. Bahwa oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan uang Penggugat, yang merupakan uang pinjaman dari pendana sesuai jangka waktu sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang disepakati, mengakibatkan timbulnya beban bunga pada diri Penggugat dengan rincian antara lain sebagai berikut:

- Pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk melalui BRI Kantor Cabang Kudus Unit Udaan dengan bunga sebesar Rp30.536.048,00 (tiga puluh juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat puluh delapan rupiah);
- Pinjaman pada Investor dengan bunga sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah); dan
- Pinjaman pada KSPPS BMT ALHIKMAH SEMESTA Cabang Kalirejo Kudus dengan bunga sebesar Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Bahwa oleh karena itu Para Tergugat harus dihukum membayar untuk membayar kerugian yang timbul pada diri Penggugat atas bunga

Nomor 7 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



pinjaman tersebut Rp58.836.048,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh enam empat puluh delapan rupiah).

e. Membayar biaya Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Kerugian In materiil :

Atas perbuatan yang diakibatkan Para Tergugat, Penggugat merasa stress karena telah kehilangan asset dan perasaan malu karena dikejar-kejar hutang sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang sulit untuk dinilai, namun untuk mudahnya apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

17. Bahwa agar Para Tergugat melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ;

18. Bahwa agar gugatan perkara ini tidak menjadi *illusoir* kelak dikemudian hari karena adanya kekhawatiran dan sangkaan yang beralasan dari Penggugat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Para Tergugat berupa rumah beserta tanahnya untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini antara lain:

a. Tanah Ex. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01513 / Meteseh, Surat Ukur tanggal 2 Januari 1997 Nomor 11.01.05.01.02472 / 1997, seluas ± 10.070 m² atas nama Akhmad yang berlokasi di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, saat ini telah dibalik nama oleh Para Tergugat menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 7361 / Meteseh atas nama PT. PERINTIS NUSANTARA PROPERTY ; dan

b. Tanah dan Bangunan di Desa Kalibeluk, RT 005 / RW 002, Kel. Kalibeluk, Kec. Warungasem.

19. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu

Nomor 8 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);

20. Bahwa Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

M a k a oleh karena itu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* agar berkenan memeriksa Gugatan ini dan selanjutnya mohon memutuskan sebagai hukum adalah sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 001 / PNP / SPMK / V / 2019 tanggal 23 Maret 2019 dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) Nomor 008 / PNP - SPMK / V /2019 yang menjadi dasar dalam gugatan ini adalah sah;
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat diklasifikasikan sebagai perbuatan “Wanprestasi/Ingkar Janji”;
4. Menyatakan atas perbuatan Para Tergugat telah menimbulkan kerugian yaitu :

Kerugian Materil :

- a. Atas perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar ± Rp 264.720.575,- (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
 - b. Bahwa, oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan sisa kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (*Lost Oppurtunity Income*), berupa keuntungan yang sepatutnya diraih oleh Penggugat apabila Para Tergugat sudah membayar seluruh tagihan, dengan asumsi apabila tagihan pokok tersebut disimpan dalam bentuk deposito dengan bunga sebesar 3% (tiga persen) perbulan dari tagihan pokok sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), yaitu sebesar Rp7.941.617,00 (tujuh juta sembilan ratus empat puluh satu enam ratus tujuh belas rupiah) perbulan, terhitung sejak Bulan Juli 2019 hingga diajukannya gugatan ini (10 bulan), maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diraih $10 \text{ bulan} \times \text{Rp } 7.941.617,- = \text{Rp}79.416.170,00$;
- Bahwa, dengan demikian adalah patut apabila Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian *Lost Oppurtunity Income* sebesar

Nomor 9 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Rp79.416.170,00 (tujuh puluh sembilan juta empat ratus enam belas ribu seratus tujuh puluh rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;

c. Bahwa, oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan uang Penggugat yang merupakan uang pinjaman dari Bank, maka Penggugat harus membayar bunga bank (*moratoire interessen*) sebesar 6% (enam persen) pertahun dari total tagihan pokok sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), sehingga Penggugat menderita kerugian membayar bunga bank sebesar Rp15.883.234,00. (lima belas juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) pertahun, sedangkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sejak Bulan Juli 2019 hingga diajukannya gugatan ini bulan Maret 2020 (1 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebesar sebesar $1 \times \text{Rp}15.883.234,00 = \text{Rp}15.883.234,00$;

Bahwa, oleh karena itu Tergugat harus dihukum membayar kerugian *moratoire interessen* kepada Penggugat sebesar Rp 15.883.234,- (lima belas juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus ;

d. Bahwa oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan uang Penggugat, yang merupakan uang pinjaman dari pendana sesuai jangka waktu sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang disepakati, mengakibatkan timbulnya beban bunga pada diri Penggugat dengan rincian antara lain sebagai berikut :

- Pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk melalui BRI Kantor Cabang Kudus Unit Udaan dengan bunga sebesar Rp30.536.048,00 (tiga puluh juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat puluh delapan rupiah);
- Pinjaman pada Investor dengan bunga sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah); dan
- Pinjaman pada KSPPS BMT ALHIKMAH SEMESTA Cabang Kalirejo Kudus dengan bunga sebesar Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah).

Bahwa oleh karena itu Para Tergugat harus dihukum membayar untuk membayar kerugian yang timbul pada diri Penggugat atas bunga pinjaman tersebut Rp58.836.048,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh enam empat puluh delapan rupiah).

Nomor 10 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



- e. Membayar biaya Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Kerugian In materiil :

Atas perbuatan yang diakibatkan Para Tergugat, Penggugat merasa stress karena telah kehilangan asset dan perasaan malu karena dikejar-kejar hutang sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang sulit untuk dinilai, namun untuk mudahnya apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)

5. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika, kerugian Penggugat berupa :

Kerugian Materiil :

- a. Atas perbuatan Para Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar ± Rp 264.720.575,- (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
- b. Bahwa, oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan sisa kerugian kepada Penggugat, maka Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan (*Lost Oppurtunity Income*), berupa keuntungan yang sepatutnya diraih oleh Penggugat apabila Para Tergugat sudah membayar seluruh tagihan, dengan asumsi apabila tagihan pokok tersebut disimpan dalam bentuk deposito dengan bunga sebesar 3% (tiga persen) perbulan dari tagihan pokok sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), yaitu sebesar Rp7.941.617,00 (tujuh juta sembilan ratus empat puluh satu ribu enam ratus tujuh belas rupiah) perbulan, terhitung sejak Bulan Juli 2019 hingga diajukannya gugatan ini (10 bulan), maka Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diraih 10 bulan x Rp7.941.617,00 = Rp79.416.170,00 ; Bahwa, dengan demikian adalah patut apabila Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian *Lost Oppurtunity Income* sebesar Rp79.416.170,00 (tujuh puluh sembilan juta empat ratus enam belas ribu seratus tujuh puluh rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;
- c. Bahwa, oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan uang Penggugat yang merupakan uang pinjaman dari Bank, maka Penggugat harus membayar bunga bank (*moratoire interessen*) sebesar 6% (enam persen) pertahun dari total tagihan pokok sebesar Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh

Nomor 11 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), sehingga Penggugat menderita kerugian membayar bunga bank sebesar Rp15.883.234,00 (lima belas juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) pertahun, sedangkan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) sejak Bulan Juli 2019 hingga diajukannya gugatan ini bulan Maret 2020 (1 tahun), maka kerugian Penggugat adalah sebesar sebesar $1 \times \text{Rp}15.883.234,00 = \text{Rp}15.883.234,00$;

Bahwa, oleh karena itu Tergugat harus dihukum membayar kerugian *moratoire Interessen* kepada Penggugat sebesar Rp 15.883.234,- (lima belas juta delapan ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus;

d. Bahwa oleh karena Para Tergugat belum mengembalikan/membayarkan uang Penggugat, yang merupakan uang pinjaman dari pendana sesuai jangka waktu sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang disepakati, mengakibatkan timbulnya beban bunga pada diri Penggugat dengan rincian antara lain sebagai berikut:

- Pinjaman pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk melalui BRI Kantor Cabang Kudus Unit Udaan dengan bunga sebesar Rp30.536.048,00 (tiga puluh juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat puluh delapan rupiah);
- Pinjaman pada Investor dengan bunga sebesar Rp25.500.000,00 (dua puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) ; dan
- Pinjaman pada KSPPS BMT ALHIKMAH SEMESTA Cabang Kalirejo Kudus dengan bunga sebesar Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah).

Bahwa oleh karena itu Para Tergugat harus dihukum membayar untuk membayar kerugian yang timbul pada diri Penggugat atas bunga pinjaman tersebut Rp58.836.048,00 (lima puluh delapan juta delapan ratus tiga puluh enam empat puluh delapan rupiah).

e. Membayar biaya Pengacara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Kerugian In materiil :

Atas perbuatan yang diakibatkan Para Tergugat, Penggugat merasa stress karena telah kehilangan asset dan perasaan malu karena dikejar-kejar hutang sehingga menyebabkan kerugian in materiil yang sulit untuk dinilai,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun untuk mudahnya apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conserveitoir beslag*) yang dilakukan Pengadilan Negeri Semarang atas rumah beserta tanah milik Para Tergugat yang berada di beberapa lokasi antara lain :

- a. Tanah dan Bangunan di atas tanah Ex. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 01513 / Meteseh, Surat Ukur tanggal 2 Januari 1997 Nomor 11.01.05.01.02472 / 1997, seluas ± 10.070 m² atas nama Akhmad yang berlokasi di Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang, saat ini telah dibalik nama oleh Para Tergugat menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) NO. 7361 / Meteseh atas nama PT. PERINTIS NUSANTARA PROPERTY; dan
- b. Tanah dan Bangunan di Desa Kalibeluk, RT 005 / RW 002, Kel. Kalibeluk, Kec. Warungasem.

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*); dan

9. Membebaskan biaya perkara kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

ATAU

Dalam Peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca, atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Komulasi Subyektif Terlarang (*Restrictive Subjective Commulation Exception*)

Bahwa Penggugat pada Posita No.15 dan 16, halaman 4, mendalilkan antara Tergugat I maupun Tergugat II adalah sama kedudukannya yakni dikomulasikan sama-sama sebagai subyek hukum yang telah lalai atau telah melakukan perbuatan *wanprestasi* (ingkar janji) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Nomor 13 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



(KUHPerduta). Padahal realitasnya antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak pernah terjadi hubungan kontraktual keperdataan secara langsung. Sehingga apabila Tergugat I dikualifikasikan dan dikomulasikan secara pukul rata dengan Tergugat II sebagai pihak yang telah *wanprestasi* adalah jelas-jelas terlalu berlebih-lebihan dan mengada-ada oleh Penggugat. Piutang pokok milik Penggugat yakni tagihan pekerjaan proyek Metro Park Residence sejumlah Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) pada Posita Penggugat No.13 halaman 4 tersebut sejatinya tidak pernah dilaporkan secara resmi tertulis oleh Tergugat II kepada Tergugat I pada waktu negosiasi rencana akuisisi melalui Ringkasan Rancangan Akuisisi yang seharusnya dibuat dan diajukan oleh Tergugat II. Termasuk juga pada penentuan harga jual/akuisisi PT.PNP yang dalam hal ini adalah harga jual aset (aktiva-pasiva). Piutang pokok Penggugat tersebut tidak dikurangkan/dipotongkan pada harga akuisisi PT.PNP yakni apabila kewajiban pelunasan piutang Penggugat tersebut pada akhirnya dibebankan kepada Tergugat I. Hal ini jelas-jelas membuktikan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak pernah terjadi hubungan kontraktual keperdataan baik secara langsung maupun tidak langsung, karena masalah piutang Penggugat ini memang benar-benar tidak pernah disajikan/dilaporkan secara resmi tertulis dalam Ringkasan Rancangan Akuisisi PT.PNP tersebut. Tergugat I hanya wajib bertanggung jawab atas sejumlah piutang milik calon konsumen Metro Park Residence sejumlah 213 (dua ratus tiga belas) orang ditambah calon konsumen Citra Indah Residence sejumlah 143 (seratus empat puluh tiga) orang. Kesepakatan tersebut pada akhirnya diresmikan dalam kesepakatan bersama antara Tergugat I & Tergugat II secara di bawah tangan bermaterai cukup pada tanggal 25 September 2019, yang dilanjut dengan dibuatkan Akta Notariil No. 37 Tanggal 27 September 2019. Jadi, terhadap keberadaan tagihan piutang pokok milik Penggugat tersebut secara hukum masih tetap melekat dan sekaligus menjadi tanggung jawab Tergugat II dalam hal kewajiban pelunasannya. Bahwa oleh karena Penggugat telah dengan secara gegabah mengkomulasikan kedudukan antara Para Tergugat seajar/setaraf sebagai para pihak yang telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka hal tersebut jelas tidak sesuai dengan aturan/kaidah hukum acara maupun hukum kontrak yang benar. Sehingga sangatlah tepat apabila gugatan Penggugat ini dinyatakan sebagai telah salah mengkomulasikan kedudukan

Nomor 14 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Para Tergugat, sehingga oleh karenanya pula gugatan ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankeljik verklaard*) ;

2. Eksepsi Kewajiban/Obligasi Kontraktual Timbal-Balik (*Exceptio Non-Adimpleti Contractus*)

Bahwa Penggugat pada Petita No.5, halaman 8 dan 9, menuntut kepada Tergugat I untuk secara tanggung renteng dihukum membayar kerugian berupa : kerugian pokok, *lost opportunity in-come*, bunga bank (*moratoire interressent*), serta tanggungan pembayaran pinjaman para investor lainnya. Sementara di antara Para Tergugat tidak pernah terjadi kesepakatan kontraktual secara langsung, baik kesepakatan segitiga dengan Penggugat (trilateral), maupun kesepakatan segi dua di internal Para Tergugat (bilateral). Termasuk juga piutang tagihan pekerjaan proyek milik Penggugat juga tidak pernah dimasukkan dalam Rancangan Rencana Akuisisi, sehingga menjadi tidak termasuk passiva (hutang) yang mengurangi harga jual/akuisisi PT.PNP, yang menjadi tanggung jawab Tergugat I, atau dengan kata lain benar-benar di luar konteks obyek hutang-piutang antara Penggugat dengan PT.PNP. Terlebih lagi Penggugat belum pernah menyerahkan hasil pekerjaan proyeknya yang berupa : pekerjaan perbaikan jalan Tahap I & Tahap II, pekerjaan pondasi saluran atas, pekerjaan penunjang survey, pekerjaan progress fisik yang diklaim oleh Penggugat telah mencapai 100%, 95% dan 50%, kepada Tergugat I secara langsung maupun melalui pihak Tergugat II secara tidak langsung, yang seharusnya ditandai dengan penandatanganan suatu berita acara serah terima proyek termasuk ditandai dengan diserahterimkannya kunci-kunci unit rumah yang diklaim telah diselesaikan pembangunannya oleh Penggugat. Hal ini justru menunjukkan bahwa Penggugat hanya berkeinginan mendapatkan hak-haknya sementara di pihak lain kewajiban serah terima pekerjaan belum resmi diserahterimkan kepada Tergugat I. Tanpa adanya serah terima resmi tertulis serta belum diserahterimkannya kunci unit-unit rumah hasil pekerjaan Tergugat ini, maka secara otomatis juga menyebabkan Tergugat I tidak dapat memasarkan unit-unit rumah tersebut karena alas hak-nya belum muncul. Sementara Penggugat mengajukan tuntutan beserta aneka macam kompensasi denda maupun yang sejenisnya. Maka merujuk kepada kaidah Asas Keseimbangan Berkontrak, hal mana antara hak maupun kewajiban para pihak harus dituntut secara seimbang, maka terbukti bahwa Penggugat telah melanggar/menabrak asas keseimbangan berkontrak tersebut. Hal ini termasuk menunjukkan bahwa Penggugat

Nomor 15 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



adalah kreditur (pemilik piutang) yang tidak berkualitas, karena melanggar asas '*Ad-impleti Contractus*'. Oleh karenanya adalah sangat beralasan apabila gugatan Penggugat yang tidak berimbang ini wajib dikesampingkan atau setidaknya wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankeljik verklaard*).

3. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Sinkron/Tidak Jelas (*Obscuur Libel Exceptie*)

Bahwa Penggugat pada Posita No.6, halaman 2 mendalilkan telah meminjam modal awal dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, melalui Kantor Cabang Kudus, yakni pada Unit Undaan, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan kewajiban pembayaran beban bunga sebesar Rp15.058.800,00 (lima belas juta lima puluh delapan ribu delapan ratus rupiah) selama 6 (enam) bulan, atau dengan kata lain beban pembayaran bunga sebesar Rp2.509.800,00 (dua juta lima ratus sembilan ribu delapan ratus rupiah) per bulannya atau apabila dihitung dengan persentase adalah sebesar 1,67% (satu koma enam puluh tujuh persen) per bulannya. Sementara pada Petita No.4, huruf d, halaman 8, Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk membayar beban bunga pinjaman Penggugat tersebut dihitung sejak bulan Juli 2019 sampai dengan bulan Juni 2020, atau selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp30.536.048,00 (tiga puluh juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat puluh delapan rupiah). Tuntutan Penggugat ini jelas sekali keliru dalam penghitungannya. Karena seharusnya (apabila gugatan Penggugat dikabulkan), maka penghitungan tagihan bunga tersebut adalah sejumlah Rp2.509.800,00 (dua juta lima ratus sembilan ribu delapan ratus rupiah) dikalikan 12 (dua belas) bulan, maka tagihan beban bunga tersebut adalah hanya sebesar Rp30.117.600,00 (tiga puluh juta seratus tujuh belas ribu enam ratus rupiah). Sehingga terjadi selisih nilai tagih sebesar Rp. 418.448,- (empat ratus delapan belas ribu empat ratus empat puluh delapan rupiah). Maka terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak sinkron antara posita dan petita, sehingga menyebabkan pula gugatan Penggugat tersebut kabur, tidak jelas dan tidak berkesesuaian, sehingga gugatan Penggugat wajib untuk dinyatakan *obscur libel*, serta gugatan wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankeljik verklaard*) ;

4. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*)

Bahwa Penggugat dalam Posita No.18, halaman 8 maupun pada Petita No. 6 huruf a, halaman 10, memohon agar Pengadilan Negeri Semarang meletakkan sekaligus menyatakan sah dan berharga sita jaminan

Nomor 16 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



(*conservatuure beslag*), terhadap : Tanah & Bangunan di atas tanah ex-SHM No.01513/Meteseh, atas nama Akhmad, seluas ± 10.070 M² (sepuluh ribu tujuh puluh meter persegi), dengan Surat Ukur No. 11.01.05.01.02472/1997 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang yang telah dibalik nama menjadi SHGB No.7361/Meteseh, atas nama PT. Perintis Nusantara Properti. Hal mana terhadap SHM No. 01513/Meteseh tersebut telah terikat oleh Akad Pembiayaan Murabahah No. 11 Tanggal 26 November 2018, yang dilengkapi pula dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 372/2018 Tanggal 26 November 2018, yang dibuat/diberikan secara notariil, untuk kepentingan krediturnya yaitu PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah Suriyah, Kantor Cabang Semarang (selanjutnya dalam berkas ini cukup disingkat 'PT.BPRS Suriyah') beralamat di Jalan Indraprasta No.39, Kelurahan Pendrikan Lor, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam rangka menjamin sejumlah hutang atas nama PT. PNP, sesuai dengan Akad Pembiayaan Murabahah tersebut. Maka sudah seharusnya PT. BPRS Suriyah turut serta ditarik dan dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara ini. Hal tersebut mutlak wajib dilakukan mengingat Penggugat bersikeras memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar meletakkan sita jaminan di atas hak tanggungan dari obyek SHGB tersebut. Tanpa dijadikannya PT. BPRS Suriyah selaku pemegang SKMHT sebagai pihak Tergugat, maka gugatan maupun putusan perkara ini kelak menjadi tidak sempurna karena terdapat hak jawab dari pihak PT. BPRS Suriyah yang dihilangkan sehingga PT. BPRS Suriyah menjadi dirugikan karena tidak diikutsertakan dalam perkara ini. Oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum apabila gugatan Penggugat ini wajib dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelrijk verklaard*).

I. **DALAM POKOK PERKARA**

II. **DALAM KONPENSI**

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang secara jelas dan tegas diakui oleh Tergugat I pada Jawaban bagian konpensi ini;
2. Bahwa segala apa yang dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak seluruhnya benar, agar supaya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka bersama ini Tergugat I perlu menanggapi satu-per satu dasar gugatan Penggugat, supaya terungkap hal-hal yang sebenarnya terjadi dalam perkara ini;

Nomor 17 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



3. Bahwa Posita Penggugat No.2, halaman 2, yang menyatakan Tergugat I pada bulan Pebruari 2019 memberikan informasi kepada Penggugat tentang rencana pembangunan proyek perumahan Metro Park Residence adalah tidak benar, karena pada bulan tersebut Tergugat I belum mengakuisisi PT.PNP dari Tergugat II, sehingga belum berkedudukan sebagai pemilik mayoritas/keseluruhan saham PT.PNP tersebut, sehingga belum punya *legal standing* apapun. Oleh karenanya Posita Penggugat No. 2 ini wajib ditolak;
4. Bahwa Posita Penggugat No.3, halaman 2 yang menyatakan pada tanggal 4 Maret 2019, Tergugat I diwakili oleh Tergugat II mengadakan pertemuan dengan Penggugat dan sepakat untuk melaksanakan kerjasama pembangunan Perumahan Metro Park Residence, yang berlokasi di Jalan Gunungsari, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang adalah tidak benar. Karena Tergugat I baru resmi menjadi pemilik PT.PNP sejak tanggal 27 September 2019, sesuai Akta RUPS-LB No. 37, yang dibuat dan ditandatangani oleh/dihadapan Notaris Arlini Rahmi Damayanti, S.H. di Semarang. Oleh karenanya dapat dipastikan bahwa pertemuan tanggal 4 Maret 2019 tersebut adalah murni inisiatif antara Tergugat II dengan Penggugat.Oleh karenanya Posita Penggugat No.3 ini wajib ditolak;
5. Bahwa Posita Penggugat No.5 halaman 2 yang menyatakan Tergugat I turut serta membuat Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) No.001/PNP/SPMK/III/2019 kepada Penggugat untuk pembangunan perumahan Metro Park Residence berupa 6 (enam) unit rumah Type 36/60 di Blok C No. 10, C No.11, D No.2, D No.3, D No.4 dan D No.5 dalam jangka waktu paling lama selama 4 (empat) bulan yang jatuh tempo pada bulan Juli 2019, dengan nilai/harga pekerjaan sebesar Rp378.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang pembayarannya akan dilakukan secara *full finance sharing* adalah tidak benar. Yang benar adalah, penandatanganan SPMK tersebut adalah murni inisiatif Tergugat II, yang pada waktu tersebut Tergugat II masih menjabat sebagai Direksi/Pemegang saham PT.PNP, dan pada tanggal 23 Maret 2019 tersebut, Tergugat I belum mengakuisisi saham PT.PNP sehingga belum pula berhak atas pengendalian serta bertindak mengatasnamakan perseroan tersebut. Oleh karenanya Posita Penggugat No. 5 ini wajib ditolak;
6. Bahwa Posita Penggugat No.7 halaman 2, yang mana menyatakan

Nomor 18 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Tergugat I turut serta meminta/ memerintahkan kepada Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan-pekerjaan tambahan dengan total biaya sejumlah Rp66.250.575,00 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), adalah tidak benar, karena Tergugat I pada tanggal/waktu tersebut belum mempunyai kapasitas sebagai pemilik PT.PNP, dan sudah barang tentu perintah tersebut berasal dari Tergugat II yang pada waktu tersebut berkedudukan sebagai Direktur/pemegang saham PT.PNP. Oleh karenanya Posita Penggugat No.7 ini wajib ditolak;

7. Bahwa Posita Penggugat No.9, halaman 3, yang menyatakan Tergugat I (cq. Para Tergugat), telah menjual 1 (satu) unit rumah hasil pekerjaan pembangunannya di Blok C No.10 seharga Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) pada akhir bulan Mei 2019 adalah tidak benar. Tergugat I tidak pernah menerima/memakai uang hasil penjual unit rumah tersebut, karena pada akhir Mei 2019 Tergugat I belum berkedudukan sebagai pemilik PT.PNP tersebut. Sehingga bagaimana mungkin belum berkedudukan sebagai pemilik perusahaan properti berhak menjual sekaligus menikmati uang hasil penjualan unit rumah yang mana didalamnya terdapat piutang milik perusahaan kontraktor/pemborong lain. Oleh karenanya Posita Penggugat No. 9 ini wajib ditolak;

8. Bahwa Posita Penggugat No.11 halaman 3, menyatakan Penggugat tidak mendapatkan informasi tentang terjadinya akuisisi/ peralihan mayoritas saham/ kepemilikan PT.PNP baik secara lisan maupun tulisan pada sekira bulan Oktober 2019 dari Para Tergugat. Sedangkan menurut aturan hukum tentang akuisisi perseroan terbatas ini sebenarnya telah diatur dalam ketentuan Pasal 127 Ayat (2) UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang mana mengatur : “Direksi perseroan yang akan melakukan penggabungan, peleburan, pengambilalihan, atau pemisahan wajib mengumumkan Ringkasan Rancangan paling sedikit dalam 1 (satu) surat kabar, dan mengumumkan secara tertulis kepada karyawan dari perseroan yang akan melakukan penggabungan, peleburan, pengambilalihan, atau pemisahan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan rapat umum pemegang saham”.

Dalam konteks perkara ini, Tergugat II telah dengan sengaja tidak menginformasikan melalui media surat kabar dalam tempo 30 (tiga

Nomor 19 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



puluh) hari pra RUPS-LB, termasuk tidak memasukkan rincian piutang tagihan pekerjaan pembangunan proyek milik Penggugat ke dalam Ringkasan Rancangan Akuisisi PT.PNP. Sehingga pada kenyataan dan/atau pada akhirnya Tergugat I sebagai pemilik baru PT.PNP menjadi tersangkut-paut dengan gugatan Penggugat, bahkan tersangkut aneka macam gugatan penggugat dalam perkara lainnya baik secara perdata maupun pidana. Sehingga kedudukan Tergugat I sebagai pemilik baru PT.PNP menjadi sangat dirugikan. Sehingga kejadian tidak diberikannya informasi tentang rencana akuisisi PT. PNP ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab Tergugat II selaku Direksi perseroan penjual. Adalah tidak benar apabila Penggugat menggeneralisir tanggung jawab penginformasian akuisisi tersebut kepada Tergugat I. Oleh karenanya Posita Penggugat No.11 ini wajib ditolak;

9. Bahwa terhadap Posita Penggugat No. 13, halaman 3, yang mana didalilkan adanya rincian total biaya pelaksanaan proyek Metro Park Residence beserta pekerjaan-pekerjaan tambahan lainnya yang diterbitkan oleh karyawan PT.PNP dan sekaligus ditandatangani oleh Sdri. Dani Nur Astria pada tanggal 17 Oktober 2019, termasuk mendalilkan bahwa hal tersebut menjadi tanggung jawab pembayarannya oleh Tergugat I, maka hal tersebut adalah tidak benar dan tidak dapat dijadikan kesimpulan/fakta hukum bahwa Tergugat I mengakui/ menyatakan sanggup/bersedia melunasi tagihan milik Penggugat tersebut. Realitasnya adalah : Tergugat I hanya meneruskan/ menyampaikan kembali (mem-forward ulang) catatan keuangan pekerjaan proyek milik Penggugat tersebut, yang sejatinya informasi tersebut diperoleh dari laporan/catatan keuangan milik Tergugat II pada sekira awal bulan Oktober 2019, yang justru dilaporkan oleh Tergugat II setelah akuisisi PT.PNP yakni setelah penandatanganan Akta RUPS-LB No.37 secara notariil tanggal 27 September 2019 tersebut. Jadi jelas, tanggung jawab pembayaran piutang pekerjaan proyek milik Penggugat masih melekat dan sekaligus menjadi tanggung jawab Tergugat II, dalam hal ini Tergugat I sangat menyangkan adanya penyembunyian tagihan/piutang milik Penggugat oleh Tergugat II tersebut. Oleh karenanya Posita Penggugat No.13 ini wajib ditolak;
10. Bahwa terhadap Posita Penggugat No.14 halaman 4, yang mana telah men-somasi, menegur via telepon, tertulis via WhatsApp, maka

Nomor 20 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



menurut hemat Tergugat I, hal tersebut seharusnya hanya difokuskan kepada Tergugat II dan bukan kepada Tergugat I. Mengingat tagihan/piutang proyek milik Penggugat sejatinya bukan menjadi tanggung jawab Tergugat I, karena tagihan tersebut tidak dimasukkan sebagai komponen pengurang harga jual/akuisisi PT.PNP ke dalam Ringkasan Rancangan Akuisisi, maupun pada saat acara RUPS-LB tanggal 25 maupun 27 September 2019. Keseluruhan teguran/somasi dari Penggugat tersebut adalah tidak tepat karena salah pihak (*error in persona*). Oleh karenanya Posita Penggugat No.14 ini wajib ditolak;

11. Bahwa Posita Penggugat pada No.15 halaman 4, yang mana memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang menyatakan Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) sebagaimana dirumuskan dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata adalah tidak tepat, karena salah pihak (*error in persona*), serta terlalu mengada-ada. Tergugat I sama sekali tidak memenuhi ketentuan Pasal KUHPerdata tentang perbuatan wanprestasi, sebagaimana dirumuskan pada Pasal 1238, yang sekiranya dapat Tergugat I uraikan sebagai berikut :

- Unsur “ Si berutang adalah lalai”

Tergugat I tidak dapat dikualifikasikan lalai, karena sama-sekali tidak ada kewajiban pembayaran hutang kepada Penggugat oleh Tergugat I baik kewajiban dalam Notulensi Rapat RUPS-LB tanggal 25 September 2019, maupun dalam Akta RUPS-LB Notariil No.37, tanggal 27 September 2019;

- Unsur “ Apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ”

Tergugat I tidak pernah terikat dengan perjanjian/perikatan maupun Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) dengan Penggugat karena SPMK tersebut ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II jauh-jauh hari sebelum Tergugat I berkedudukan sebagai pemilik PT.PNP, sehingga sama sekali tidak ada alasan/dasar hukum yang mampu menghakimi/men-justifikasi Tergugat I sebagai pihak yang telah lalai;

- Unsur “ Bahwa Si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Tergugat I tidak dapat dikualifikasi sebagai ‘pihak berutang yang lalai’ karena tidak terikat oleh satu perjanjian/perikatan apapun yang

Nomor 21 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



didalamnya mengatur tentang klausul lewatnya waktu untuk berprestasi. Termasuk dalam perikatan SPMK milik Penggugat tersebut. Karena Tergugat I tidak menerima pendelegasian kewajiban pembayaran piutang Penggugat dalam SPMK tersebut maupun dalam Akta RUPS-LB No.37 tanggal 27 September 2019, maupun Notulensi Rapat RUPS-LB tanggal 25 September 2019, yang disertai pengurangan harga akuisisi PT. PNP;

Oleh karenanya Posita Penggugat No.15 ini wajib ditolak;

12. Bahwa Posita Penggugat No.17 halaman 6, yang mana memohon Pengadilan Negeri Semarang, agar menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per satu hari keterlambatan dihitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*), agar supaya Tergugat I menjalankan isi putusan perkara ini adalah petita yang terlalu illusionir,. Mengingat gugatan Penggugat terhadap Tergugat I adalah salah pihak (*error in persona*), sehingga seharusnya cukup ditujukan kepada Tergugat II, yang terbukti mengikat aneka kesepakatan /perikatan/ perjanjian dengan Penggugat secara langsung. Oleh karenanya Posita Penggugat No.17 ini wajib ditolak;

13. Bahwa Posita Penggugat No.18, halaman 6, yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar meletakkan sita jaminan (*conservatuur beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I berupa : Tanah & Bangunan seluas ± 10.070 M² (sepuluh ribu tujuh puluh meter persegi), sesuai dengan SHGB No.7361/Meteseh yang berlokasi di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, tercatat atas nama PT.Perintis Nusantara Properti adalah sangat tidak berdasar hukum. Karena terhadap keberadaan maupun kedudukan SHGB No.7361/Meteseh tersebut pada saat sekarang masih terikat oleh Akad Pembiayaan Murabahah No.11 Tanggal 26 November 2018 sebagai penjaminan pinjaman PT.PNP terhadap krediturnya yakni PT. BPRS Suriyahsesuai dengan SKMHT No. 372/2018 Tanggal 26 November 2018 dalam rangka menjamin pelunasan hutang PT. PNP yang keduanya dibuat secara otentik/notariil. Oleh karenanya apabila Penggugat tetap bersikeras untuk memohon diletakkannya sita jaminan atas obyek tersebut, maka hal ini sangat bertentangan dengan hukum, yakni ketentuan Pasal 6, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. PT. BPRS Suriyah selaku pemegang hak

Nomor 22 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



tanggungan mempunyai hak preferen (*droit de preferent*) untuk dapat menjual pertama kali (urutan I) dengan kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Oleh karena Petita Penggugat tersebut wajib untuk ditolak. Penggugat hanya berhak atas sita persamaan (*vergelijken beslag*) yang mana hanya cukup dicatatkan dalam buku tanah persil tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 463 RV (*Reglement op de Rechtvorderings*) dengan syarat mutlak adanya persetujuan/pemberitahuan kepada pihak pemegang hak tanggungan, yang dalam hal ini adalah pihak PT. BPR Suriyah tersebut. Oleh karenanya Posita Penggugat No.18 tersebut wajib ditolak;

14. Bahwa Posita Penggugat No.19 halaman 6, yang telah meng-klaim secara sepihak, yang mana gugatannya telah didukung dengan bukti-bukti otentik, sehingga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voerraad*) adalah terlalu berlebihan dan mengada-ada. Mengingat dokumen maupun lampiran-lampiran dalam SPMK No.001/PNP/SPMK/III/2019 beserta perjanjian sejenisnya/ turunannya/ pendukung lainnya, kesemuanya adalah jelas-jelas jenis akta di bawah tangan bukan jenis akta otentik. Sehingga Posita Penggugat No. 19 tersebut wajib ditolak;

15. Bahwa Posita Penggugat pada No.20, halaman 6, yang mana memohon agar Pengadilan Negeri Semarang menghukum Para Tergugat secara bersama-sama/tanggung-renteng atas biaya perkara ini adalah sangat tidak berdasar hukum. Karena Penggugat telah salah dan mengkomulasikan subyek hukum Para Tergugat sejajar/ setaraf pada perkara ini yang mana hal tersebut jelas dilarang. Mengingat pula Tergugat I sama sekali tidak pernah mempunyai hubungan kontraktual keperdataan secara langsung dengan Penggugat. Oleh karenanya Posita Penggugat No.20 tersebut wajib untuk ditolak;

DALAM REKONPENSI

- III. Bahwa segala dalil maupun dasar hukum yang telah Tergugat Konpensi I
IV. kemukakan pada bagian eksepsi, maupun konpensi dalam Surat Jawaban ini, maka mohon kiranya untuk dapat dibaca ulang dan dipergunakan kembali sebagai satu kesatuan yakni turut dijadikan sebagai *fundamentum petendi* pada bagian rekonsensi ini. Selanjutnya pada bagian rekonsensi ini kedudukan Para Pihak dalam Perkara ini mohon dibaca dan didudukkan tanpa mengurangi ketentuan pada kaidah hukum acara (*Herziene Indishce*

Nomor 23 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reglement / H.I.R.) akan tetapi demi tercapainya proses peradilan yang efektif dan efisien, yakni sebagai berikut :

- I. PT. Perintis Nusantara Properti (PT.PNP), beralamat di Jl. Prof. H. Sudarto, SH No. 127 C, Kelurahan/Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang sebelumnya berkedudukan sebagai Tergugat Kompensi I, maka pada bagian rekonpensi ini mohon dibaca dan didudukkan sebagai Penggugat Rekonpensi;
- II. Noptavia Sudiarti, S.E. beralamat di Dk. Kalibeluk RT. 005/RW.02, Kelurahan Kalibeluk, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, yang sebelumnya berkedudukan sebagai Tergugat Kompensi II, maka pada bagian rekonpensi ini mohon dibaca dan didudukkan sebagai Tergugat Rekonpensi I;
- III. Dei Surya Lestari, dalam kapasitasnya selaku Direktur CV. Tata Surya Property, beralamat di Jl. Tembalang Pesona Asri Blok R-4, RT.006/RW.04, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang sebelumnya pada bagian kompensi berkedudukan sebagai Penggugat Kompensi, maka pada bagian rekonpensi ini mohon dibaca dan didudukkan sebagai Tergugat Rekonpensi II.

Selanjutnya antara Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II, secara bersama-sama pada bagian rekonpensi ini mohon dibaca dan didudukkan sebagai Para Tergugat Rekonpensi.

Selanjutnya Penggugat Rekonpensi pada bagian rekonpensi ini hendak mengajukan gugat balasan tentang perbuatan melawan hukum (on rechmatige daad) terhadap Para Tergugat Rekonpensi tersebut. Adapun yang menjadi dasar/landasan (*fundamentum petendi*) pada rekonpensi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2019, antara Tergugat Rekonpensi I dengan Tergugat Rekonpensi II telah menandatangani Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) No. 001/PNP/SPMK/III/2019serta SPMK No.008/PNP/SPMK/V/2019 pada sekira bulan Mei 2019 beserta segala perikatan kerja pengikutnya termasuk lampiran-lampirannya secara dua pihak (bilateral), bukan perikatan segitiga (trilateral) tidak termasuk pihak Penggugat Rekonpensi, mengingat pada tanggal tersebut Penggugat Rekonpensi belum mengakuisisi PT. PNP tersebut;
2. Bahwa pada tanggal 25 September 2019 antara Tergugat Rekonpensi I dengan Penggugat Kompensi telah menandatangani Notulensi Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPS-LB)

Nomor 24 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



bermaterai cukup secara di bawah tangan, yang pada pokoknya isi/materi RUPS-LB tersebut adalah : pengalihan saham dalam perseroan, perubahan susunan pemegang saham dalam perseroan, perubahan susunan direksi dan komisaris dalam perseroan, dan hal-hal lain yang timbul dalam rapat;

3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 September 2019, kesepakatan pada notulensi RUPS-LB tersebut diresmikan ke dalam bentuk akta otentik/notariil oleh dan di hadapan Notaris di Semarang, Arlini Rahmi Damayanti, S.H. dengan No.Akta 37, sebagai syarat untuk pendaftaran/pencatatan secara resmi pada Sisminbakum Dirjen AHU, Kemenkumham RI, dan akhirnya pada tanggal 03 Oktober 2019, Akta No.37 tersebut telah resmi tercatat dengan No.Register Daftar Perseroan AHU-0185752.AH.01.11 Tahun 2019. Sehingga menurut ketentuan UU No.40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, Penggugat Rekonpensi baru bertanggung jawab atas kinerja perseroan PT.PNP sejak tanggal 03 Oktober 2019 tersebut;

4. Bahwa pada acara kesepakatan yang dicatat pada Notulensi RUPS-LB pada tanggal 25 September 2019, khususnya pada sub pembahasan 'Hal-hal lain yang timbul dalam rapat' telah disepakati tentang tatacara dan harga akuisisi terhadap PT.PNP oleh Tergugat Rekonpensi I kepada Penggugat Rekonpensi, yakni Penggugat Rekonpensi akan mendapatkan asset/aktiva PT.PNP dengan cara membayar/melunasi passiva (hutang) Tergugat Rekonpensi I yang ada pada PT.PNP yakni berupa piutang calon konsumen PT.PNP yang wajib ditindaklanjuti oleh Penggugat Rekonpensi dengan membangunkan unit rumah pesanan calon konsumen tersebut, yang mana telah membayar uang tanda jadi maupun uang muka pada proyek perumahan Metro Park Residence sejumlah 213 (dua ratus tiga belas) orang, dengan nominal sebesar Rp2.461.200.000,00 (dua milyar empat ratus enam puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan calon konsumen pada proyek perumahan Citra Indah Residence sejumlah 143 (seratus empat puluh tiga) calon konsumen dengan nilai nominal piutang sebesar Rp1.759.905.558,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh sembilan juta sembilan ratus lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah). Sehingga total keseluruhan hutang Tergugat Rekonpensi I tersebut adalah sebesar Rp4.221.105.558,00 (empat milyar dua ratus dua puluh satu juta seratus lima ribu lima ratus lima puluh delapan rupiah). Akhirnya Penggugat

Nomor 25 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Rekonpensi mendapat keseluruhan saham PT.PNP sejumlah 1885 (seribu delapan ratus delapan puluh lima) lembar saham pada waktu tersebut;

5. Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi sepakat untuk membayar hutang Tergugat Rekonpensi I tersebut, maka diserahkanlah aset fisik PT.PNP berupa :(a). Sebidang tanah ex-SHM No.01513/Meteseh atas nama Akhmad, seluas ± 10.070 M² (sepuluh ribu tujuh puluh meter persegi) yang mana telah dibalik nama menjadi SHGB No.7361/Meteseh atas nama PT. Perintis Nusantara Properti. Terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Setempat dikenal sebagai proyek perumahan Metro Park Residence,dan (b). Sebidang tanah terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang,setempat dikenal sebagai proyek perumahan Citra Indah Residence, secara simbolis, mengingat terhadap SHGB/SHM tersebut keberadaannya telah dijadikan jaminan hak tanggungan pada lembaga perbankan sebagai pihak krediturnya;

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi baru mendapat informasi dari Tergugat Rekonpensi I tentang jumlah tagihan piutang proyek perumahan Metro Park milik Tergugat Rekonpensi II dengan perincian sebagaimana diuraikan oleh Tergugat Rekonpensi II pada Posita No. 13 halaman 4 pada gugatannya tersebut, yakni sejumlah Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah), justru setelah ditandatanganinya Akta Notariil No.37 tentang akuisisi PT. PNP tersebut, yakni sekira bulan Oktober 2019. Kemudian catatan tentang piutang pekerjaan proyek milik Tergugat Rekonpensi II tersebut diinformasikan kembali (di-forward ulang) oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi II pada tanggal 17 Oktober 2019 melalui catatan keuangan yang diserahkan oleh karyawan PT.PNP bernama Sdri. Dani Nur Astria tersebut. Penginformasian ulang cacatan/laporan keuangan dan/atau piutang pekerjaan proyek milik Tergugat Rekonpensi II tersebut tidak serta-merta dapat dijadikan landasan hukum bahwa Penggugat Rekonpensi mengakui dan sanggup membayar piutang tersebut;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum, yakni Pasal 127 Ayat (2) UU No.40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, yang mana mensyaratkan :

Nomor 26 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



“ Direksi perseroan yang akan melakukan penggabungan, peleburan, pengambilalihan atau pemisahan, wajib mengumumkan ringkasan rancangan paling sedikit dalam 1 (satu) surat kabar dan mengumumkan secara tertulis kepada karyawan dari perseroan yang akan melakukan penggabungan, peleburan, pengambilalihan atau pemisahan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum pemanggilan RUPS”,

Maka ketika Tergugat Rekonpensi I dengan secara sengaja tidak melakukan pengumuman ringkasan rancangan secara tertulis paling sedikit dalam 1 (satu) surat kabar, sehingga Tergugat Rekonpensi II menjadi tidak mengetahui kelangsungan/keberadaan tagihan piutang proyeknya menjadi tanggung jawab pihak mana, hingga akhirnya terjadilah persengketaan tagihan piutang yang berujung gugatan ini. Jadi dapat Penggugat Rekonpensi sampaikan bahwa pemicu permasalahan tagihan piutang ini, tidak lain adalah karena kesengajaan Tergugat Rekonpensi I untuk tidak menginformasikan sebagaimana mestinya informasi tentang rencana akuisisi PT.PNP ini kepada pihak Tergugat Rekonpensi II yang di dalamnya terdapat tagihan piutang Tergugat Rekonpensi II. Sehingga murni bukan merupakan kelalaian/kealpaan Penggugat Rekonpensi;

8. Bahwa apabila terdapat itikat baik dari Tergugat Rekonpensi I untuk menginformasikan kepada Tergugat Rekonpensi II baik melalui pengumuman media masa maupun surat pemberitahuan/undangan RUPS-LB secara langsung, maka persengketaan ini tentunya dapat diatasi serta diambil langkah solusi terbaiknya. Akankah dialihkan tanggung jawabnya kepada Penggugat Rekonpensi dengan kompensasi pengurangan/pemotongan harga jual PT.PNP sebesar hutang pokok Tergugat Rekonpensi II Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) ataukah tetap menjadi tanggung jawab pembayarannya oleh Tergugat Rekonpensi I. Tanpa adanya pengalihan tanggung jawab pembayaran piutang Tergugat Rekonpensi II tersebut, maka tanggung jawab pelunasan secara hukum masih tetap melekat pada pihak Tergugat Rekonpensi I;

9. Bahwa Tergugat Rekonpensi I bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi terhadap adanya cacat-cacat tersembunyi pada laporan keuangan (aktiva-pasiva) PT.PNP

Nomor 27 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



karena terdapat hak tagih Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Konpensi yang dengan sengaja disembunyikan. Aturan hukum tersebut, khususnya Pasal 1504 KUHPerdara, dengan tegas mengatur :

“ Si penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijual, yang membuat barang itu tidak sanggup untuk pemakaian yang dimaksud, atau yang demikian mengurangi pemakaian itu sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat itu, ia sama sekali tidak akan membeli barangnya, atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang”;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum, yakni Pasal 1491 KUHPerdara, tentang perlindungan hukum terhadap pembeli suatu barang/aset terhadap cacat-cacat tersembunyi, maka dengan tegas diatur bahwa :

“Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi.....”

Maka dikaitkan dengan konteks perkara ini, sudah seharusnya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi I untuk menjamin/menanggung kedudukan Penggugat Rekonpensi sebagai pembeli beritikad baik atas barang/aset PT.PNP termasuk pada laporan keuangannya, terhadap segala adanya gugatan dari pihak lain (dalam perkara ini adalah pihak Tergugat Rekonpensi II), maupun cacat-cacat tersembunyi lainnya yakni disembunyikannya tagihan piutang proyek milik Tergugat Rekonpensi II pada Rancangan Rencana Akuisi dalam RUPS-LB tanggal 25 September 2019 tersebut, tanpa adanya pengurangan/pemotongan harga jual akuisisi PT. PNP tersebut;

11. Bahwa ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara tersebut juga setidaknya mengamanatkan kepada Tergugat Rekonpensi I sebagai pihak penjual untuk menjamin kedudukan Penggugat Rekonpensi sebagai pihak pembeli PT.PNP dalam dua hal :

- a. Penguasaan aset-aset PT.PNP secara aman dan tenteram (tidak ada gugatan dari Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Konpensi);
- b. Tidak adanya cacat-cacat tersembunyi terhadap aset-aset PT.PNP tersebut termasuk laporan keuangannya (tidak adanya kesengajaan penyembunyian tagihan piutang milik Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Konpensi sebesar Rp264.720.575,00 beserta segala

Nomor 28 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



beban bunga/kompensasi lainnya yang tidak dilaporkan pada rencana rancangan akuisisi PT. PNP);

Sehingga oleh karenanya, sesuai hukum, seluruh kewajiban pembayaran piutang tagihan proyek milik Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Kompensi wajib dibayar dan tetap melekat sebagai tanggung jawab Tergugat Rekonpensi I;

12. Bahwa dengan adanya gugatan hukum dari Tergugat Rekonpensi II sebagai akibat dari kesengajaan Tergugat Rekonpensi I yang tidak menginformasikan tanggung jawab pembayaran piutang tersebut, ditambah lebih parahnya lagi dengan dimohonkannya sita jaminan (*conservatuur beslag*) oleh Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Kompensi yang mana memohon agar Pengadilan Negeri Semarang meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah & bangunan sebagaimana terbukti pada SHGB No.7361/Meteseh atas nama PT. Perintis Nusantara Properti, sehingga menyebabkan Penggugat Rekonpensi kesulitan menjual unit-unit rumah beserta tanah yang sudah pasti akan dipecah dari SHGB No.7361/Meteseh pada saat unit-unit rumah tersebut terjual, karena calon konsumen menjadi cemas dan khawatir bahwa rumah yang akan mereka beli masih dalam status persengketaan dan terancam di-sita jaminankan. Sehingga calon konsumen membatalkan pembelian yang pada akhirnya menyebabkan Penggugat Rekonpensi menjadi dirugikan. Perbuatan Para Tergugat Rekonpensi tersebut terbukti bertentangan dengan hak subyektif Penggugat Rekonpensi dan telah pula memenuhi kualifikasi/rumusan perbuatan melawan hukum (*on rechmatige daad*), sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerduta;

13. Bahwa perbuatan melawan hukum (*on rechmatige daad*), yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut yang telah memenuhi kualifikasi Pasal 1365 KUHPerduta tersebut, setidaknya dapat Penggugat Rekonpensi uraikan unsur-unsur maupun penjelasannya sebagai berikut :

- Unsur "tiap perbuatan yang melanggar hukum "

Perbuatan Tergugat Rekonpensi II mengajukan sita jaminan (*conservatuur beslag*), terhadap aset SHGB No.7361/Meteseh milik Penggugat Rekonpensi sehingga calon konsumen pembeli unit rumah dagangan Penggugat Rekonpensi menjadi cemas, khawatir karena membeli unit rumah yang bermasalah sehingga membatalkan pembelian tersebut, serta perbuatan Tergugat Rekonpensi I menjual

Nomor 29 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



barang (asset/aktiva PT.PNP) dengan terdapat cacat tersembunyi pada laporan keuangannya, karena tidak melaporkan tagihan piutang proyek milik Tergugat Rekonpensi II, sehingga Penggugat Rekonpensi turut digugat untuk membayar piutang tersebut oleh Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Kompensi adalah nyata-nyata dan jelas-jelas dua perbuatan yang melanggar hukum karena merugikan hak subyektif pihak Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi I;

- Unsur "membawa kerugian orang lain"

Perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonpensi tersebut jelas-jelas merugikan Penggugat Rekonpensi karena menjadi merugi, dengan tidak adanya calon konsumen yang membeli unit rumah stock dagangan milik Penggugat Rekonpensi, ditambah dengan adanya gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi II yang menuntut Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi I membayar sejumlah piutang pokok beserta aneka kompensasi kerugiannya, hal mana menyebabkan pula Penggugat Rekonpensi harus membayar biaya berperkara / jasa advokasi;

- Unsur "mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"

Terhadap aneka kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, maka demi hukum, mewajibkan Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian beserta segala kompensasinya kepada Penggugat Rekonpensi selaku pihak korban/yang dirugikan;

14. Bahwa uraian/perincian kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi sebagai akibat terjadinya perbuatan melawan hukum (*on rechte matige daad*) oleh Para Tergugat Rekonpensi, setidaknya dapat diuraikan sebagai berikut :

Kerugian materiil :

- Tidak terjual/tidak tercapainya keuntungan dari penjualan unit-unit tanah & bangunan stock barang dagangan milik Penggugat Rekonpensi selama masa berlangsungnya persidangan perkara gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi II ini, yang dihitung minimal selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal akuisisi PT. PNP 27 September 2019 sampai dengan tanggal diajukannya gugatan rekonpensi ini pada bulan September 2020 (namun belum termasuk jangka waktu pemeriksaan perkara di tingkat

Nomor 30 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



banding dan kasasi karena potensi untuk upaya hukum lanjutan sangat besar kemungkinannya). Perhitungannya adalah sebagai berikut :

100 (seratus) unit tanah & bangunan stock dagangan × 20% (dua puluh persen) laba/keuntungan × harga jual per satu unit tanah & bangunan dagangan Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah sebesar = Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

- Biaya jasa advokasi + biaya transportasi & akomodasi dari kediaman Penggugat Rekonpensi ke Pengadilan Negeri Semarang yang dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi sebagai *in-person* sebesar = Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian im-materiil :

- Kerugian rusaknya reputasi dan nama baik perseroan PT. PNP yang seharusnya menjadi lebih *bonafide* dimulai ketika diakuisisi/diambil alih oleh H.Farisal Adib, S.H., SP.Not selaku pengusaha properti yang memiliki pengalaman, konduite maupun *track record* yang baik, pada skala daerah Jawa Tengah, dan seketika dengan adanya gugatan Penggugat Rekonpensi ini menjadi merusak bonafiditas PT,PNP. Secara lebih simpel dapat Penggugat Rekonpensi tentukan nilai kerugian im-materiil tersebut adalah sebesar = Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);

Sehingga total kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi yang harus ditanggung oleh Para Tergugat Rekonpensi ini adalah sebesar = Rp5.150.000.000,00 (lima milyar seratus lima puluh juta rupiah);

15. Bahwa demi menjamin agar supaya gugatan rekonpensi tidak hanya menjadi angan-angan (*illusioner*) belaka di kemudian hari, karena adanya kekhawatiran atau sangkaan yang sangat beralasan, yakni Para Tergugat Rekonpensi akan mengalihkan harta/aset kekayaannya kepada pihak-pihak lain, maka Penggugat Rekonpensi mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, melalui Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan/bersedia meletakkan sita jaminan (*conservatuur beslag*), terhadap harta kekayaan Para Tergugat Rekonpensi, yaitu berupa tanah beserta bangunannya untuk dijadikan jaminan atas gugatan rekonpensi ini, antara lain :

a. Tanah dan bangunan terletak di Dk. Kalibeluk RT.005/RW.02, Desa Kalibeluk, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah, hak milik Tergugat Rekonpensi I;

Nomor 31 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



b. Tanah dan bangunan terletak di Jl.Tembalang Pesona Asri Blok R-4, RT.006/RW.04, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, hak milik Tergugat Rekonpensi II;

16. Bahwa agar supaya Para Tergugat Rekonpensi dapat melaksanakan putusan perkara rekonpensi ini dengan sebagaimana mestinya, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Para Tergugat Rekonpensi juga dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000.00 (dua juta rupiah) untuk tiap-tiap satu hari keterlambatan pelaksanaan pembayaran isi putusan perkara ini, yakni apabila Para Tergugat Rekonpensi lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan/menolak menjalankan putusan perkara rekonpensi ini, terhitung sejak putusan rekonpensi ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*);

17. Bahwa mengingat perbuatan melawan hukum (*on rechmatige daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi ini dilakukan secara bersama-sama yang pada akhirnya merugikan hak subyektif Penggugat Rekonpensi, maka Para Tergugat Rekonpensi tersebut wajib di hukum secara bersama-sama (tanggung renteng) atas semua biaya yang timbul pada persidangan perkara ini;

18. Bahwa mengingat gugatan rekonpensi ini diajukan oleh Penggugat Rekonpensi dengan di dukung dengan alat bukti otentik, yakni berupa akta notariil otentik, maupun alat bukti pendukung lainnya yang sah menurut hukum, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi (*uit voerbaar bij voerraad*).

Berdasarkan uraian fakta maupun materi dasar hukum yang telah Penggugat Rekonpensi uraikan pada bagian eksepsi, pokok perkara/konpensi, maupun rekonpensi, maka bersama ini Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar berkenan menerima, memeriksa, mengadili serta menjatuhkan putusan perkara *a quo*, menjadi hukum sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat Konpensi I, untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verklaard*);

Nomor 32 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



DALAM POKOK PERKARA

II. DALAM KOMPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sebagai hukum bahwa Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) No. 001/PNP/SPMK/III/2019 tanggal 23 Maret 2019, maupun SPMK No.008/PNP/SPMK/2019 bulan Mei 2019 beserta segala perikatan kerja pengikutnya termasuk lampiran-lampirannya adalah perikatan kerja dua pihak (bilateral) antara Para Tergugat Rekonpensi, dan Penggugat Rekonpensi tidak terikat oleh perjanjian-perjanjian kerja tersebut;
3. Menyatakan sebagai hukum, Para Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*on rechte matige daad*) terhadap Penggugat Rekonpensi;
4. Menetapkan sebagai hukum piutang pokok milik Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Kompensi sejumlah Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) beserta kompensasinya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi I/Tergugat Kompensi II untuk melunasinya;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara bersama-sama/tanggung renteng untuk membayar secara tunai dan lunas seketika terhadap kerugian materiil maupun im-materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi I sebesar Rp5.150.000.000,00 (lima milyar seratus lima puluh juta rupiah), terhitung sejak putusan perkara rekonpensi ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatuur beslag*), yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Semarang, terhadap aset tanah beserta bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi, yang terletak di :
 - a. Tanah dan bangunan terletak di Dk. Kalibeluk RT.005/RW.02, Desa Kalibeluk, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah;
 - b. Tanah dan bangunan terletak di Jl.Tembalang Pesona Asri Blok R-4, RT.006/RW.04, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;

Nomor 33 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara bersama-sama / tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), tiap satu hari keterlambatan pembayaran apabila Para Tergugat Rekonpensi lalai dan/atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara rekonpensi ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*);

8. Menyatakan putusan perkara rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi (*uit voerbaar bij voerraad*);

IV. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari persidangan perkara ini secara bersama-sama/tanggung renteng;

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat/berkeputusan lain, maka mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Membaca, atas gugatan Penggugat sekarang Terbanding tersebut, Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021 yang amarnya sebagai berikut

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) nomor.001 / PNP / SPMK / V 2019 tanggal 23 Maret 2019 dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) nomor 008 / PNP-SPMK / V /2019 adalah sah.
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat diklasifikasikan sebagai perbuatan "wanprestasi / ingkar janji".
4. Menghukum tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp280.603.809,00 (dua ratus delapan puluh juta enam ratus tiga ribu delapan ratus Sembilan rupiah).
5. Menghukum kepada Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu) untuk setiap hari keterlambatan apabila

Nomor 34 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Tergugat I lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi I / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu rupiah);

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg Jo. No.6/Pdt.U/2021/PN Smg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Selasa, tanggal 26 Januari 2021 Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa permintaan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah kepada:

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 28 Januari 2021;
- Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 22 Pebruari 2021;

Membaca, memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 03 Pebruari 2021 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 03 Pebruari 2021 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada :

- Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Pebruari 2021;
- Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 9 Pebruari 2021;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Pebruari 2021 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 19 Pebruari 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada kuasa hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 3 Maret 2021;

Nomor 35 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Kontra Memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Pebruari 2021 yang diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 22 Pebruari 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 3 Maret 2021;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg Jo. No. 06/Pdt.U/2021/PN Smg masing-masing pada tanggal 24 Maret 2021, 29 Maret 2021 dan 30 Maret 2021 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Salatiga, yang memberi kesempatan kepada Pihak-pihak yang berperkara untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai tata cara yang di tentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I mengajukan permohonan banding dengan alasan-alasan sebagaimana termuat dalam memori bandingnya tanggal 03 Pebruari 2021 yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas Pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021, maka Pembanding mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan keputusannya sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima Memori banding dari Pembanding (Dahulu Tergugat Kompensi I / Penggugat Rekonpensi);

MENGADILI SENDIRI

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Terbanding I tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verklaard*);

II, DALAM POKOK PERKARA

Nomor 36 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



DALAM KONPENSI

- III. - Menolak gugatan Terbanding I untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sebagai hukum bahwa Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) No. 001/PNP/SPMK/III/2019 tanggal 23 Maret 2019, maupun SPMK No.008/PNP/SPMK/2019 bulan Mei 2019 beserta segala perikatan kerja pengikutnya termasuk lampiran-lampirannya adalah perikatan kerja dua pihak (bilateral) antara Terbanding I dan Terbanding II, dan Pembanding tidak terikat oleh perjanjian-perjanjian kerja tersebut;
3. Menyatakan sebagai hukum, Terbanding I & Terbanding II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*on rechmatige daad*) terhadap Pembanding;
4. Menetapkan sebagai hukum piutang pokok milik Tergugat Rekonpensi II/Penggugat Konpensi sejumlah Rp264.720.575,00 (dua ratus enam puluh empat juta tujuh ratus dua puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah) beserta kompensasinya menjadi tanggung jawab Tergugat Rekonpensi I/Tergugat Konpensi II untuk melunasinya;
5. Menghukum Terbanding I & Terbanding II secara bersama-sama/tanggung renteng untuk membayar secara tunai dan lunas seketika terhadap kerugian materiil maupun im-materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi I sebesar Rp5.150.000.000,00 (lima milyar seratus lima puluh juta rupiah), terhitung sejak putusan perkara rekonpensi ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*);
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatuur beslag*), yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Semarang, terhadap aset tanah beserta bangunan milik Terbanding I & Terbanding II, yang terletak di :
 - a. Tanah dan bangunan terletak di Dk. Kalibeluk RT.005/RW.02, Desa Kalibeluk, Kecamatan Warungasem, Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah,
 - b. Tanah dan bangunan terletak di Jl.Tembalang Pesona Asri Blok R-4, RT.006/RW.04, Kelurahan Kramas, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah;
7. Menghukum Terbanding I & Terbanding II secara bersama-sama /

Nomor 37 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), tiap satu hari keterlambatan pembayaran apabila Para Tergugat Rekonpensi lalai dan/atau sengaja tidak melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara rekonpensi ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisde*);

- IV. 8. Menyatakan putusan perkara rekonpensi dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat Rekonpensi (*uit voerbaar bij voerraad*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Terbanding I & Terbanding II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dari persidangan perkara ini secara bersama-sama / tanggung renteng.

ATAU

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memeriksa perkara ini berpendapat/berkeputusan lain, maka mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pemanding semula Teregugat I, pihak Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra memori banding tertanggal 18 Pebruari 2021 yang pada pokoknya menyatakan mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadlan Tinggi Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding Pemanding; dan
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021 yang dimohonkan banding.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pemanding semula Teregugat I, pihak Terbanding II semula Tergugat II mengajukan Kontra memori banding tertanggal 22 Pebruari 2021 yang pada pokoknya menyatakan mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadlan Tinggi Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menolak seluruh permohonan banding Pemanding; dan
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal

Nomor 38 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Januari 2021 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi, dan surat kontra memori banding dari Terbanding I/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, dan Terbanding II/Tergugat II Kompensi/Tergugat I Rekonpensi yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan Hakim telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding, kecuali sekedar mengenai pembayaran uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini, hal ini Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama, dengan alasan bahwa suatu gugatan yang dalam hukum pokoknya mengenai pembayaran sejumlah uang dilarang dijatuhkan hukuman untuk membayar uang dwangsom atau uang paksa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka amar putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021 sekedar mengenai uang dwangsom atau uang paksa haruslah diperbaiki sebagaimana disebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Pemanding/Tergugat I tetap dipihak yang kalah, maka ia harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-Undang Nomor : 48 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Nomor 49 tahun 2004 tentang Peradilan Umum dan HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima Permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 215/Pdt.G/2020/PN Smg tanggal 21 Januari 2021 sekedar mengenai uang dwangsom (uang paksa), sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Nomor 39 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan demi hukum Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) nomor.001 / PNP / SPMK / V / 2019 tanggal 23 Maret 2019 dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) nomor 008 / PNP-SPMK / V /2019 adalah sah.
3. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat diklasifikasikan sebagai perbuatan "wanprestasi / ingkar janji".
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp280.603.809,00 (dua ratus delapan puluh juta enam ratus tiga ribu delapan ratus Sembilan rupiah).
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari **Senin, tanggal 10 Mei 2021**, oleh kami, H. Jalaluddin, S.H., M.Hum sebagai Hakim Ketua, F.X. Jiwo Santoso, S.H., M.Hum dan Mohamad Kadarisman, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 20 Mei 2021** oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Mujiman, B.A., S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

TTD

TTD

F.X. Jiwo Santoso, s.H., M.Hum

H. Jalaluddin, S.H., M.Hum

Nomor 40 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG

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)



TTD

Mohamad Kadarisman, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Mujiman, B.A.,S.H.

Perincian biaya perkara :

1. Materai putusan.....Rp 10.000,00
2. Redaksi putusanRp 10.000,00
3. Administrasi Rp 130.000,00

Jumlah

Rp150.000,00

Nomor 41 dari 40 halaman, Putusan Nomor 169/Pdt/2021/PT SMG