



PUTUSAN

Nomor 132/PDT /2018/PT YYK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara para pihak sebagai berikut :

WAKHID BUDI TRIYONO, bertempat tinggal di Wonoselo, RT.06/RW.20 Sukoharjo, Ngaglik Sleman ;
Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / TERGUGAT**;

MELAWAN

AYUNITA PURNAMASARI, berkedudukan di Jimus RT.01/RW.01, Borongan, Polanharjo, Klaten ;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jiwo Nugroho, SHI., Rusman Aji, SH., Elwindhi Febrian, S.Sn., SH., ALI RIDLO, SHI, MEI., KHARIS MUDAKIR, SHI., M. HASAN, SHI., MH., Advocates & Legal Consultants pada RUMAH BANTUAN HUKUM YAYASAN AFTA (RBH AFTA), beralamat di Jalan Pamularsih Nomor 9 Patangpuluhan, Wirobrajan, Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Agustus 2018 ;
Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING/PENGGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 132/PEN.PDT/2018/PT YYK, tanggal 1 November 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Telah membaca berkas perkara Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, serta surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini :

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya, yang di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman, pada tanggal 30

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 132/PDT/2018/PT YYK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2017 register perkara Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada awal tahun 2015 PENGUGAT berniat membeli tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya, sehingga PENGUGAT mencari informasi melalui teman maupun media cetak dan kemudian PENGUGAT mendapatkan informasi bahwa TERGUGAT pada waktu itu berniat menjual tanah dan menyanggupi bangunan rumah di atasnya;
2. Bahwa TERGUGAT menawarkan tanah sekaligus menyanggupi bangunan rumah di atasnya dengan luas bangunan 40 m² (empat puluh meter persegi) type 40 (empat puluh) berdiri di atas sebidang tanah seluas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Dusun Wonosalam RT.04 RW.09, Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, dengan nomor kavling B1 kepada PENGUGAT dengan harga Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);
3. Bahwa atas tawaran TERGUGAT tersebut, PENGUGAT tertarik untuk membeli tanah dan rumah yang berdiri diatasnya sebagaimana dalam posita (2) di atas;
4. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2015, PENGUGAT menandatangani surat Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli dengan Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015, di mana PENGUGAT bertindak sebagai Pembeli dan TERGUGAT bertindak sebagai Penjual dengan objek jual beli sebuah rumah dengan luas bangunan 40 m² (empat puluh meter persegi) type 40 (empat puluh) yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Dusun Wonosalam RT.04 RW.09, Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, dengan nomor kavling B1 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 7746/Sukoharjo atas nama WAKHID BUDI TRIYONO yang terletak di Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman dengan luas tanah 81 m² (delapan puluh satu meter persegi) Surat Ukur No. 00224/2013 tanggal 19 November 2013 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Selatan: Rumah dengan NIB 05043
Sebelah Barat : Jalan
Sebelah Timur : Tanah pekarangan
5. Bahwa dalam Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Tersebut PENGUGAT sebagai PIHAK KEDUA dan TERGUGAT sebagai PIHAK

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 132/PDT/2018/PT YJK

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

PERTAMA telah membuat kesepakatan bersama yang dituangkan pada Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015, dengan kesepakatan-kesepakatan sebagai berikut :

- a. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk melakukan jual beli tanah beserta rumah di atasnya;
- b. Bahwa PENGUGAT sepakat untuk membeli tanah beserta bangunan rumah di atasnya dengan harga Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), harga tersebut tidak termasuk biaya perubahan/penambahan bangunan yang pembayarannya akan dilakukan terpisah;
- c. Bahwa harga tersebut belum termasuk BBN BPHTB yang pajak pembeli yang besarnya sesuai dengan ketentuan Pemerintah yang berlaku yang harus dibayar oleh PENGUGAT sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris;
- d. Bahwa PENGUGAT sepakat membeli tanah beserta bangunan rumah di atasnya dari TERGUGAT dengan harga Rp. 210.000.000,00 (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Booking Fee	= Rp 5.000.000,- tanggal 27 Februari 2015
Angsuran I	= Rp 15.000.000,- tanggal 10 Maret 2015
Angsuran II	= Rp 60.000.000,- tanggal 20 Maret 2015
Angsuran III	= Rp 40.000.000,- tanggal 06 Mei 2015
Angsuran IV	= Rp 15.000.000,- tanggal 06 Juni 2015
Angsuran V	= Rp 15.000.000,- tanggal 06 Juli 2015
Angsuran VI	= Rp 15.000.000,- tanggal 06 Agustus 2015
Angsuran VII	= Rp 45.000.000,- pada saat serah terima kunci dan Sertifikat Hak Milik;
- e. Bahwa apabila terjadi pembatalan jual-beli karena suatu hal PENGUGAT membatalkan diri sepihak, maka PENGUGAT setuju untuk memberikan ganti rugi pembatalan kepada TERGUGAT dengan ketentuan sebagaimana berikut :
 - Sebelum pembangunan rumah dimulai, booking fee dinyatakan hangus dan dikenakan ganti biaya administrasi sebesar 5 % dari uang muka;
 - Saat pembangunan rumah sedang dilaksanakan, booking fee dinyatakan hangus dan dikenakan ganti biaya administrasi 5% dari uang muka dan 50% dari seluruh biaya yang sudah

Halaman 3 dari 17 Putusan Nomor 132/PDT/2018/PT YYK

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)



dikeluarkan oleh TERGUGAT untuk biaya pembangunan rumah jika bangunan sesuai standard brosur oleh TERGUGAT atau 75% dari seluruh biaya yang sudah dikeluarkan oleh TERGUGAT untuk biaya pembangunan rumah jika bangunan sesuai selera dari PENGGUGAT, selanjutnya bangunan menjadi milik TERGUGAT;

- f. Bahwa jika keterlambatan pembayaran angsuran dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT, maka PENGGUGAT akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 2,5% setiap bulannya dari jumlah angsuran yang terlambat dibayarkan;
- g. Bahwa jika keterlambatan pembayaran lebih dari 4 bulan, maka TERGUGAT secara sepihak setelah memberitahukan kepada PENGGUGAT secara tertulis, bisa menjual obyek jual beli tersebut kepada pihak lain dan jika sudah laku seluruh uang yang sudah dibayarkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT akan dikembalikan kepada PENGGUGAT;
- h. Bahwa tiap-tiap pembayaran yang dilakukan oleh PENGGUGAT akan diberikan tanda terima berupa kwitansi oleh TERGUGAT yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian tersebut;
- i. Bahwa gambar rencana (*pra design*) standard bangunan yang sesuai dengan perjanjian akan disiapkan oleh TERGUGAT. Gambar tersebut akan dikonsultasikan kepada PENGGUGAT untuk kemungkinan perubahan sesuai keinginan PENGGUGAT yang harus ada disetujui oleh PENGGUGAT selambat-lambatnya dua (2) minggu setelah tanggal penandatanganan perjanjian tersebut;
- j. Bahwa apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan di atas, PENGGUGAT belum memberikan persetujuan maka PENGGUGAT dianggap menerima gambaran rencana yang disiapkan oleh TERGUGAT;
- k. Bahwa segala bentuk perubahan gambar/bangunan dari PENGGUGAT hanya dapat diterima oleh TERGUGAT selama proses konsultasi gambar rencana dan sebelum ditandatanganinya perjanjian tersebut;
- l. Bahwa setelah PENGGUGAT menyetujui gambar rencana bangunan dan perjanjian ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT, jika ada permintaan perubahan/penambahan bentuk bangunan maupun spesifikasi bangunan oleh PENGGUGAT, akan dilayani jika bangunan sudah selesai 100% dan sudah diserahkan dari



TERGUGAT kepada PENGGUGAT sehingga tidak mempengaruhi jadwal penyelesaian pembangunan rumah yang sudah disepakati. Biaya yang disebabkan oleh perubahan/penambahan bentuk bangunan maupun spesifikasi bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab PENGGUGAT;

- m. Bahwa TERGUGAT akan mulai melaksanakan pembangunan rumah paling lambat 14 hari setelah gambar kerja disetujui dan ditandatangani perjanjian oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dan sejak diterimanya uang muka dari PENGGUGAT;
- n. **Bahwa TERGUGAT berkewajiban menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam waktu 6 bulan sejak penandatanganan perjanjian tersebut. Apabila dalam jangka waktu tersebut TERGUGAT belum menyelesaikan pembangunan rumah tersebut maka PENGGUGAT pada bulan berikutnya selama pembangunan rumah belum selesai akan mendapat ganti rugi atas keterlambatan penyelesaian pembangunan dari TERGUGAT sebesar 2,5% dari prosentase sisa progres pekerjaan yang belum diselesaikan oleh TERGUGAT;**
- o. Bahwa TERGUGAT menjamin kepada PENGGUGAT bahwa pada saat diserahkan rumah tersebut kepada PENGGUGAT, rumah dan tanah tersebut adalah benar-benar bebas dari sitaan maupun ikatan dengan pihak lain serta tidak dipergunakan sebagai jaminan hutang dengan siapapun;
- p. Bahwa PENGGUGAT setuju untuk melaksanakan serah terima rumah dari TERGUGAT apabila TERGUGAT sudah menyelesaikan pembangunan 100% dan PENGGUGAT telah melunasi kewajibannya kepada TERGUGAT;
- q. **Bahwa setelah pembangunan rumah selesai dan pembayaran selesai dinyatakan lunas, maka TERGUGAT berkewajiban untuk mengalihkan hak atas tanah dimana rumah tersebut berdiri kepada PENGGUGAT dan segera mendaftarkan peralihan hak tersebut ke kantor Badan Pertanahan Nasional setempat serta menyelesaikan balik nama Sertifikat Hak Milik sehingga tertulis atas nama PENGGUGAT atas beban biaya sesuai dengan perjanjian tersebut;**
- r. Bahwa TERGUGAT menjamin kepada PENGGUGAT untuk melakukan perbaikan bangunan apabila terjadi kerusakan yang terjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat kelalaian TERGUGAT selama 3 bulan sejak serah terima rumah dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT;

s. Bahwa jaminan perbaikan kerusakan selama 3 bulan tersebut tidak berlaku bila kerusakan bangunan disebabkan karena kelalaian PENGGUGAT, dan atau karena *force majeure* (bencana alam, kebakaran, huru-hara dan lain-lain);

6. Bahwa sebagaimana kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015 tersebut, PENGGUGAT telah melaksanakan prestasinya sebagai **pembeli** yang baik dengan menyerahkan pembayaran-pembayaran sebagaimana yang sudah disepakati bersama anatra PENGGUGAT dengan TERGUGAT, dengan rincian sebagai berikut :

- a. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran booking fee pada tanggal 27 Februari 2015;
- b. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran I pada tanggal 12 Maret;
- c. Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran II pada tanggal 18 Maret 2015
- d. Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran III pada tanggal 20 Maret 2015;
- e. Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran IV pada tanggal 06 Mei 2015;
- f. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran V pada tanggal 8 Juni 2015;
- g. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran V pada tanggal 6 Juli 2015;
- h. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) diserahkan kepada TERGUGAT untuk pembayaran angsuran VII pada tanggal 6 agustus 2015
- i. PENGGUGAT berniat membayar angsuran terakhir sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) tetapi TERGUGAT belum menyelesaikan kewajibannya untuk menyelesaikan bangunan sesuai waktu yang disepakati;

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

Sehingga TERGUGAT menerima dan menikmati uang pembayaran dari PENGGUGAT dengan total Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah);

7. Bahwa setelah PENGGUGAT melaksanakan kewajiban sebagaimana tersebut dalam posita (6) di atas, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban dalam menyelesaikan pembangunan objek jual beli yang seharusnya sudah selesai pada 10 September 2015 atau 6 (enam) bulan setelah penandatanganan Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015 sesuai yang sudah dituliskan dalam Posita nomor 5 huruf n di atas;
8. Bahwa oleh karena tenggang waktu yang dijanjikan TERGUGAT untuk menyelesaikan pembangunan objek jual beli telah lewat, maka sudah sangat jelas dan menyakinkan bahwasannya **TERGUGAT telah Cidera Janji/Ingkar Janji (Wanprestasi)** dengan tidak melaksanakan kewajibannya dalam menyelesaikan pembangunan objek jual beli sebagai syarat untuk melakukan transaksi jual beli dengan PENGGUGAT;
9. Bahwa sebagaimana Posita nomor 7 di atas, TERGUGAT kemudian mengajak PENGGUGAT untuk menandatangani adendum dengan ***title Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli tertanggal 14 September 2016*** yang dibuat oleh TERGUGAT, yang isinya adalah:
 - a. Bahwa TERGUGAT tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu 6 (enam) bulan seperti yang tercantum di dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015;
 - b. Bahwa PENGGUGAT akan mendapatkan ganti rugi atas keterlambatan penyelesaian pembangunan dari TERGUGAT seperti yang tercantum di dalam Pasal 4 Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015;
 - c. Bahwa TERGUGAT menyatakan kesanggupannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam kondisi siap huni lengkap dengan fasilitas listrik dan air PAM selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2016;
 - d. Bahwa apabila TERGUGAT kesulitan mencari pekerja bangunan maka PENGGUGAT akan membantu menyediakan pekerja bangunan yang kemudian menjadi tanggung jawab TERGUGAT dalam pembiayaan upahnya;

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 132/PDT/2018/PT YYK

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)



- e. Bahwa apabila waktu yang telah ditentukan (sebagaimana point 9 huruf c) tidak dapat diselesaikan TERGUGAT, maka TERGUGAT dan PENGGUGAT sepakat untuk menyelesaikan proses jual beli di hadapan notaris;
10. Bahwa setelah **Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli tertanggal 14 September 2016** ditandatangani TERGUGAT dan PENGGUGAT, TERGUGAT juga tidak menyelesaikan pembangunan rumah tersebut bahkan tidak pernah menghubungi PENGGUGAT terkait perkembangan rumah tersebut, hal ini sudah sangat merugikan PENGGUGAT dan akhirnya PENGGUGAT harus menyewa kamar kost untuk tempat tinggal sampai saat ini;
11. Bahwa PENGGUGAT sudah berulang kali menegur dan mengingatkan TERGUGAT untuk meneruskan kewajibannya dalam menyelesaikan pembangunan objek jual beli dan PENGGUGAT telah siap melanjutkan pelunasan secara tunai dan sekaligus, namun TERGUGAT selalu berkilah untuk melanjutkan kewajibannya serta sulit untuk ditemui dan terkesan menghindar sehingga masalah ini belum dapat diselesaikan;
12. Bahwa PENGGUGAT sudah berupaya mengirim surat kepada Tergugat dengan Nomor Surat 086/SB/RBH AFTA/VIII/2017 tertanggal 24 Agustus 2017 perihal undangan dan klarifikasi, akan tetapi TERGUGAT tidak hadir tanpa memberikan alasan yang dapat dibenarkan;
13. Bahwa PENGGUGAT juga sudah melayangkan SOMASI sebanyak dua (2) kali kepada TERGUGAT sebagaimana Surat Somasi Nomor 087/SB/RBH AFTA/IX/2017 tertanggal 4 September 2017 dan Surat Somasi Nomor 088/SB/RBH AFTA/IX/2017 tertanggal 19 September 2017 namun TERGUGAT juga tidak menanggapi secara positif somasi dari PENGGUGAT;
14. Bahwa akibat dari Wanprestasi/ingkar janjinya/cidera janji TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sebagaimana dinyatakan dalam surat perjanjian tersebut tertanggal 10 Maret 2015, PENGGUGAT mengalami **kerugian Materiil sebesar Rp 183.755.267,-** (*seratus delapan puluh tiga juta tujuh ratus lima puluh lima ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah*), dengan rincian sebagai berikut :

No	Kerugian Materiil	Sebesar
a.	Booking Fee	Rp 5.000.000,-
b.	Angsuran I	Rp 15.000.000,-



c.	Angsuran II	Rp 60.000.000
d.	Angsuran III	Rp 40.000.000,-
c.	Angsuran IV	Rp 15.000.000,-
e.	Angsuran V	Rp 15.000.000,-
f.	Angsuran VI	Rp 15.000.000,-
g.	Kompensasi keterlambatan yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT terhitung sejak 11 september 2015 – 10 Desember 2015 35,48% atau Rp. 42.576.500,- ❖ 3 bulan x 2,5% x Rp. 42.576.500,-	Rp. 3.193.237,-
	Kompensasi keterlambatan yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT terhitung sejak 11 Desember 2015 – 10 Oktober 2017 2,5% atau Rp.28.294.600,- ❖ 22 bulan x 2,5% x Rp. 28.294.600,-	Rp. 15.562.030,-
Total		Rp 183.755.267,-

15. Bahwa selain kerugian materiil tersebut, PENGGUGAT mengalami **kerugian Immateriil** yaitu Biaya kontrak rumah kost selama 25 bulan karena tidak dapat menikmati rumah terhitung sejak 11 September 2015 hingga bulan oktober 2017 sebesar yakni Rp. 350.000,- per bulan X 25 bulan = Rp. 8.750.000,- (*delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*);
16. Bahwa total keseluruhan kerugian **Materiil** dan kerugian **Immateriil** yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 192.505.267,-** (*seratus sembilan puluh dua juta lima ratus lima ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah*).
17. Bahwa guna menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, maka PENGGUGAT mohon agar dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap obyek sengketa yaitu berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 7746/Sukoharjo atas nama WAKHID BUDI TRIYONO yang terletak di Dusun Wonosalam RT.04 RW.09 Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman dengan luas tanah 81 m², Surat Ukur No. 00224/2013 tanggal 19 November 2013, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Selatan : Rumah dengan NIB 05043

Sebelah Barat : Jalan

Sebelah Timur : Tanah pekarangan

18. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1266 KUHPdata Jo Pasal 1267 KUHPdata Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh PENGUGAT dan TERGUGAT adalah perjanjian timbal balik / perjanjian dua sisi, maka PENGUGAT menuntut kepada TERGUGAT untuk melanjutkan pembangunan obyek sengketa dan melaksanakan jual beli tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 7746/Sukoharjo atas nama WAKHID BUDI TRIYONO dihadapan PPAT setempat yang berwenang di Sleman sekaligus melakukan balik nama menjadi atas nama PENGUGAT dengan menerima sisa uang pelunasan / pembayaran jual beli sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dari PENGUGAT serta memerintahkan kepada TERGUGAT atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor : 7746/Sukoharjo atas nama WAKHID BUDI TRIYONO kepada PENGUGAT;

19. Bahwa apabila TERGUGAT tidak mau menerima sisa uang pelunasan/ pembayaran jual beli sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dari PENGUGAT sebagaimana dalil no. 18 di atas, maka uang pelunasan dapat dititipkan pada Pengadilan Negeri Sleman;

20. Bahwa untuk memaksa TERGUGAT melaksanakan putusan ini, maka kami mohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka sangat beralasan apabila putusan gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lain dari pihak TERGUGAT.

Berdasarkan alasan/dalil-dalil di atas, PENGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sleman berkenan menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara sah dan mengikat secara hukum, Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015 dan Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli Tertanggal 14 September 2016;
3. Menyatakan hukumnya bahwa TERGUGAT telah *wanprestasi* / cidera janji / ingkar janji kepada PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015 dan Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli Tertanggal 14 September 2016;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah menerima dan menikmati uang pembayaran yang sudah diberikan oleh PENGGUGAT sebesar Rp.165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah);
5. Menetapkan harga tanah dan rumah sebagaimana yang disepakati dan diperjanjikan sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);
6. Memerintahkan agar TERGUGAT harus menerima uang pelunasan obyek jual beli berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 7746/Sukoharjo atas nama WAKHID BUDI TRIYONO yang terletak di Dusun Wonosalam RT.04 RW.09 Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman sejumlah Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk segera melakukan transaksi jual beli dengan PENGGUGAT sebagaimana seharusnya dihadapan PPAT di kabupaten Sleman dengan biaya yang ditanggung oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT sesuai dalam Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015;
7. Menetapkan apabila TERGUGAT tidak mau menerima uang pelunasan pada petitum 6 di atas, maka uang pelunasan dititipkan pada Pengadilan Negeri Sleman;
8. Memerintahkan TERGUGAT atau siapapun yang menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor : 7746 atas nama WAKHID BUDI TRIYONO untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT;
9. Memerintahkan TERGUGAT untuk melanjutkan pembangunan obyek jual beli sampai tuntas sesuai Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/PP/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015 dan harus selesai 1 (satu) bulan setelah putusan dijatuhkan;

Halaman 11 dari 17 Putusan Nomor 132/PDT/2018/PT YYK

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)



10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas barang tidak bergerak berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tercatat dalam sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik nomor: 7746/Sukoharjo atas nama WAKHID BUDI TRIYONO yang terletak di Dusun Wonosalam RT.04 RW.09 Desa Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman dengan luas tanah 81 m², Surat Ukur No. 00224/2013 tanggal 19 November 2013 dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan

Sebelah Selatan: Rumah dengan NIB 05043

Sebelah Barat : Jalan

Sebelah Timur : Tanah pekarangan

11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (*seratus juta rupiah*) per hari atas keterlambatan pembayaran setelah adanya Putusan Pengadilan.

12. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*), meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lain dari pihak TERGUGAT.

13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPESI

1. Bahwa TERGUGAT membenarkan dan mengakui alasan gugatan PENGUGAT dalam Posita No. 1 sampai dengan 5 yang pada intinya Penggugat dan Tergugat sepakat dengan Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015;
2. Bahwa khusus Posita No. 5 huruf (d) dan Posita No. 6 cenderung meringankan Penggugat yang seharusnya Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta) dipecah menjadi Rp. 15.000.000,- (lima belas juta) sebanyak 3 (tiga) kali kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015;



3. Bahwa pada tanggal 14 September 2016 Penggugat menyodorkan kepada Tergugat Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli tetapi setelah Tergugat melanjutkan pekerjaan sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli tersebut dan sampai batas waktu tanggal 31 Oktober 2016 tinggal menyisakan pekerjaan pemasangan daun pintu, jendela, meteran listrik PLNdan meteran PDAM, Penggugat justru memasang sendiri teralis jendela yang tidak termasuk dalam item pekerjaan pembangunan rumah serta meteran listrik PLN tanpa sepengetahuan atau ijin Tergugat;
4. Bahwa setelah adanya tindakan sepihak oleh Penggugat, Tergugat telah menegur Penggugat, karena Penggugat telah keluar dari Perjanjian Pendahuluan Perikatan Jual Beli Nomor : 004/GW/KT/03/2015 tertanggal 10 Maret 2015, akan tetapi beberapa waktu kemudian tindakan Penggugat justru mendatangkan oknum polisi ke pihak keluarga Tergugat;
5. Bahwa Penggugat melalui oknum polisi tersebut mempunyai ide untuk mediasi di Kantor Desa Sukoharjo Ngaglik Sleman, akan tetapi belum membuahkan titik temu;
6. Bahwa apabila Penggugat melaksanakan Perjanjian Pendahuluan Lanjutan Perikatan Jual Beli setelah tanggal 31 Oktober 2016 urusan Penggugat dan Tergugat akan selesai, akan tetapi Penggugat justru cenderung bertindak di luar kesepakatan dalam perjanjian yang cenderung merugikan keluarga Tergugat;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 264/Pdt.G/ 2017/PN.Smn, agar berkenan untuk menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini sekaligus memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPESI

PRIMER :

1. Menerima jawaban TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya tidak menerima alasan-alasan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum yang berlaku;

SUBSIDER :

Mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sleman telah menjatuhkan putusan Nomor : 264/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 24 Mei 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat menurut hukum, perjanjian pendahuluan perikatan jual beli Nomor 004/GW/PP/KT/03/2015, tertanggal 10 Maret 2015 dan perjanjian pendahuluan lanjutan perikatan jual beli tertanggal 14 September 2016;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* kepada Penggugat beserta segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Tergugat telah menerima dan menikmati uang pembayaran yang sudah diberikan oleh PENGGUGAT sejumlah Rp.165.000.000,00. (seratus enam puluh lima juta rupiah);
5. Menetapkan harga tanah dan rumah sebagaimana telah disepakati dan diperjanjikan sebesar Rp. 210.000.000,00. (dua ratus sepuluh juta rupiah);
6. Menetapkan Tergugat untuk menerima uang pelunasan obyek jual beli *aquo* sejumlah Rp.45.000.000,00. (empat puluh lima juta rupiah), dan kemudian untuk segera melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat sebagaimana seharusnya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman dengan biaya yang ditanggung bersama oleh Penggugat dan Tergugat sesuai dalam perjanjian pendahuluan perikatan jual beli *aquo*;
7. Menetapkan apabila Tergugat tidak mau menerima uang pelunasan pada petitum 6 di atas, maka uang pelunasan dititipkan pada Pengadilan Negeri Sleman;
8. Menetapkan Tergugat atau siapapun juga yang menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7746 atas nama WAKHID BUDI TRIYONO untuk menyerahkannya kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.565.000,- (satu juta lima ratus enam



puluh lima ribu rupiah);

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca Akta Permohonan banding Perkara Nomor 264/Pdt.G/ 2017/PN Smn, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sleman yang menyatakan Pembanding / semula Tergugat pada tanggal 7 Juni 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 24 Mei 2018, tersebut ;

Membaca Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman, menerangkan pada tanggal 20 Juli 2018 telah memberitahu kepada pihak Terbanding / Penggugat ;

Membaca Relas pemberitahuan membaca berkas perkara (inzage) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa kepada Pembanding / Tergugat pada tanggal 24 Juli 2018, dan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Yogyakarta kepada Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat tanggal 3 Agustus 2018 kepada masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pembanding / semula Tergugat dalam berkas perkara yang bersangkutan tidak menyertakan memori banding sehingga Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding tidak mengetahui apa yang menjadi keberatan Pembanding tersebut, meskipun demikian Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berpendapat oleh karena memori banding tidak bersifat kewajiban hukum bagi Pembanding maka tetap akan memeriksa dan memutus perkara ini apakah sudah tepat dan benar menurut hukum dan berdasarkan fakta hukum yang ada ;



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 24 Mei 2018 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar berdasarkan fakta menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 24 Mei 2018, dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding / Tergugat tetap sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana tercantum dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat, ketentuan Pasal 1243, Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1457, dan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan ketentuan serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding / Tergugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 264/Pdt.G/2017/PN Smn, tanggal 24 Mei 2018, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada hari Senin tanggal 21 Januari 2019 yang dipimpin oleh Kami Purwanto, SH. M.Hum,- Selaku Ketua Majelis, dihadiri Djumadi, SH., MH. dan H. Komari, SH., M.Hum.



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

para Hakim Anggota, dan putusan itu diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 23 Januari 2019, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu Subroto Slamet Riyadi, SH., MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara dan Kuasa Hukumnya ;

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

Djumadi, SH., MH.

Purwanto, SH., M.Hum.

H. Komari, SH., M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

Subroto Slamet Riyadi, SH., MH.

Perincian biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi.	Rp 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00

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