



PUTUSAN
NOMOR 547/Pdt/2021/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LISA ANGGRAINI, Perempuan, Wiraswasta, yang beralamat sesuai KTP di Jl. A. Yani No. 174 Rt.001 Rw.012 Kel / Desa Wonosobo Barat, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, dan saat ini bertempat tinggal di Jl. MT. Haryono Perumahan The Amaya Blok A1-23 Rt. 02 Rw. 04 Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **LAKSANA BUDI ERMAWAN, S.H., M.H.**, Pekerjaan Advokat, Alamat Jasmine Park Jl. 4/25 Plamongan Indah Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 21 Februari 2021, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

Lawan

PT. KOTA SATU PROPERTI, Tbk, berkedudukan hukum di Jalan MT Haryono, Ruko The Amaya CA1-3, Kel. Kalirejo, Kec. Ungaran Timur, Kab. Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. (Cand.) **THEODORUS YOSEP PARERA, S.H., M.H.**, **WENANG NOTO BUWONO, S.H., M.H.**, **EKO SUPARNO, S.H., M.H.**, **MUHAMMAD AMAL LUTFIANSYAH, S.H., M.H.**, Advokat/ Pengacara pada **LAW FIRM YOSEP PARERA** beralamat di Jalan Semarang Indah Blok D 15 No. 32 Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 20 Desember 2021, Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Halaman 1 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini serta turunan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 Juni 2021, Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Membaca, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 02 Februari 2021, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 08 Februari 2021 dalam Register Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang jasa properti sebagai pengembang (developer) yang membangun perumahan "THE AMAYA" yang berlokasi di Jalan MT. Haryono Kelurahan Kalirejo dan Kelurahan Sidomulyo Kabupaten Semarang;
2. Bahwa pada tanggal 9 Nopember 2015 antara PENGGUGAT sebagai penjual dan TERGUGAT sebagai pembeli telah sepakat melakukan jual beli 1 (satu) unit rumah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 95 atas nama PT. KOTA SATU PROPERTI (PENGGUGAT) di perumahan THE AMAYA Lot/No.A1/23 dengan harga sebesar Rp. 1.253.259.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh tiga juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);
3. Bahwa dengan adanya kesepakatan jual beli tersebut, maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 tanggal 9 Nopember 2015;
4. Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan PPJB a quo berdasarkan ketentuan angka 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15, maka TERGUGAT pada tanggal 28 Agustus 2015 telah memberikan uang booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 2 Nopember 2015 telah melakukan pelunasan uang muka yang sekaligus diperhitungkan sebagai pembayaran angsuran pertama sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
5. Bahwa setelah ditandatanganinya PPJB a quo TERGUGAT memiliki kewajiban yang harus dibayarkan kepada PENGGUGAT atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan THE AMAYA Lot/No A1/23 sebesar Rp.1.248.259.000,- (satu miliar dua ratus empat puluh delapan juta dua ratus lima puluh sembilan ribu rupiah). Dimana berdasarkan ketentuan angka 4 PPJB a quo disepakati bahwa TERGUGAT akan menyelesaikan kewajiban pembayaran tersebut

Halaman 2 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



- kepada PENGGUGAT dengan cara soft cash atau tunai bertahap selama 48 (empat puluh delapan) bulan yaitu sejak tanggal 15 Desember 2015 s/d tanggal 15 Nopember 2019 dengan angsuran setiap bulan sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
6. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan angka 8 PPJB a quo, maka pada tanggal 9 Nopember 2015 telah dilaksanakan Serah Terima Unit kepada TERGUGAT dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal The Amaya Nomor: 051/SK/C1D-L/BAST/XI/ 09/15;
 7. Bahwa setelah menempati 1 (satu) unit rumah pada Lot/No.A1/23 perumahan THE AMAYA, TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana PPJB a quo dengan peristiwa hukum sebagai berikut :
 - a. Bahwa TERGUGAT pada tanggal 2 Nopember 2015 melakukan pembayaran pelunasan uang muka yang diperhitungkan sekaligus sebagai pembayaran angsuran pertama sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
 - b. Bahwa setelah melakukan pembayaran angsuran pertama, TERGUGAT tidak melaksanakan pembayaran angsuran ke-2 (dua) sampai dengan angsuran ke-5 (lima);
 - c. Bahwa TERGUGAT melakukan pembayaran angsuran ke-6 pada tanggal 19 April 2016 sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) kepada PENGGUGAT;
 - d. Bahwa setelah melakukan pembayaran angsuran ke-6, TERGUGAT kembali tidak melakukan pembayaran sehingga PENGGUGAT mengirimkan Surat Peringatan I tertanggal 20 Juni 2016, Surat Peringatan II tertanggal 1 Nopember 2016, Surat Peringatan III tertanggal 18 Nopember 2016 kepada TERGUGAT;
 - e. Bahwa oleh karena TERGUGAT mengaku sudah tidak dapat melanjutkan pembayaran angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan THE AMAYA Lot/No A1/23 kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT pada tanggal 20 Desember 2016 menyatakan bersedia mengembalikan 1 (satu) unit rumah di perumahan THE AMAYA Lot/No A1/23 kepada PENGGUGAT

Halaman 3 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



dan bersedia mengosongkan 1 (satu) unit rumah di perumahan THE AMAYA Lot/No A1/23 pada tanggal 12 Januari 2017;

- f. Bahwa meskipun demikian, bukannya segera mengosongkan 1 (satu) unit rumah di perumahan THE AMAYA Lot/No.A1/23 tersebut justru TERGUGAT pada tanggal 11 Januari 2017 melakukan pembayaran untuk 8 (delapan) kali angsuran dengan total sebesar Rp.208.000.000,- (dua ratus delapan juta rupiah) kepada PENGGUGAT. Oleh karena itu, maka PENGGUGAT dengan itikad baik memberikan kesempatan kepada TERGUGAT untuk melanjutkan pembayaran angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan THE AMAYA Lot/No.A1/23 kepada PENGGUGAT sebagaimana ketentuan PPJB No.061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 dan menunda proses pengosongan rumah tersebut;
- g. Bahwa atas kesempatan yang diberikan PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut, maka TERGUGAT kembali melanjutkan pembayaran angsuran kepada PENGGUGAT, yaitu:
- 1) Pada tanggal 29 Januari 2017 TERGUGAT mengangsur kepada PENGGUGAT sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
 - 2) Pada tanggal 15 Februari 2017 TERGUGAT mengangsur kepada PENGGUGAT sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
 - 3) Pada tanggal 4 Maret 2017 TERGUGAT mengangsur kepada PENGGUGAT sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
 - 4) Pada tanggal 22 Maret 2017 TERGUGAT mengangsur kepada PENGGUGAT sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah);
 - 5) Pada tanggal 17 April 2017 TERGUGAT mengangsur kepada PENGGUGAT sebesar Rp.52.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah);
 - 6) Pada tanggal 5 Juli 2017 TERGUGAT mengangsur kepada PENGGUGAT sebesar Rp.3.400.000,- (tiga juta empat ratus ribu rupiah);

Halaman 4 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



- h. Bahwa meski demikian, terhitung setelah pembayaran tanggal 5 Juli 2017 sampai dengan saat gugatan a quo diajukan TERGUGAT secara sengaja tidak memenuhi kembali kewajiban pembayaran angsuran kepada PENGGUGAT sebagaimana ketentuan PPJB No.061/SK/ C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15. Padahal PENGGUGAT sebagai pemilik rumah Lot/No A1/23 di perumahan THE AMAYA telah mengirimkan Surat Peringatan I tertanggal 16 Juli 2018, Surat Peringatan II tertanggal 7 Agustus 2018, Surat Peringatan III tertanggal 18 Januari 2019 kepada TERGUGAT;
- i. Bahwa berhubung sampai gugatan a quo diajukan TERGUGAT telah melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT dengan total sebesar Rp.424.400.000,- (empat ratus dua puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), maka TERGUGAT secara nyata masih memiliki kewajiban yang harus dibayarkan kepada PENGGUGAT sebesar Rp.828.859.000,- (delapan ratus dua puluh delapan juta delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah). Oleh karena sampai saat gugatan ini diajukan tidak ada pembayaran yang dilakukan TERGUGAT, maka sah berdasar hukum TERGUGAT telah wanprestasi dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK /C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 tanggal 9 Nopember 2015;
- j. Bahwa berdasarkan uraian peristiwa hukum di atas, TERGUGAT terbukti secara sengaja melalaikan kewajiban pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No A1/23 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 tanggal 9 Nopember 2015 padahal secara nyata TERGUGAT telah menempati 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 milik PENGGUGAT sebagaimana Berita Acara Serah Terima Nomor : 051/SK/C1D- L/BAST/XI/09/15;
- k. Bahwa akibat perbuatan cidera janji (wanprestasi) TERGUGAT, maka PENGGUGAT mengalami kerugian sebagai berikut:
- a. Pembayaran sisa angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No A1/23 yang belum di bayarkan TERGUGAT sebesar Rp.828.600.000,- (delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);

Halaman 5 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



- b. Pembayaran denda keterlambatan sejak tanggal 15 Desember 2015 s/d 15 Januari 2021 yang apabila dihitung dengan menggunakan ketentuan angka 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 yaitu $1/1000 \times \text{Rp.}26.000.000,- \times 35.745 \text{ hari} = \text{Rp.}929.370.000,-$ (sembilan ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

- I. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka adil dan sah secara hukum TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika. Oleh karenanya sah berdasar hukum apabila TERGUGAT terbukti tidak dapat membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT tersebut, maka patut dan layak TERGUGAT atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 dihukum untuk mengosongkan dan mengembalikan 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 kepada PENGGUGAT. Dengan demikian, sah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menyatakan akibat dari adanya pengosongan dan pengembalian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 oleh TERGUGAT atau siapapun yang menguasainya kepada PENGGUGAT menyebabkan:

- a. Surat Pemesanan Rumah atas nama Lisa Anggraini tertanggal 31 Oktober 2015;
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB /B/XI /9/15 tanggal 9 November 2015;
- c. Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal The Amaya Nomor : 051/SK/C1D-L/BAST/XI/09/15;

atau surat-surat lain yang berkaitan dengan pembelian 1 (satu)

Halaman 6 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya;

- m. Bahwa agar PENGGUGAT tidak dirugikan lebih banyak lagi, maka PENGGUGAT MOHON kepada YANG MULIA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI untuk membebaskan uang paksa (dwangsom) kepada TERGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan PENGADILAN NEGERI SEMARANG sampai TERGUGAT melaksanakan isi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- n. Bahwa berhubung gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya sebagaimana disyaratkan Pasal 180 HIR, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbaar bij voorraad) meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan kerendahan hati PENGGUGAT MOHON kepada Yang Terhormat KETUA PENGADILAN NEGERI SEMARANG c.q MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI, agar berkenan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memberikan Putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan menurut hukum besarnya kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT adalah sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran sisa angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 yang belum di bayarkan TERGUGAT sebesar Rp.828.600.000,- (delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);
 - b. Pembayaran denda keterlambatan sejak tanggal 15 Desember 2015 s/ d 15 Januari 2021 yang apabila dihitung dengan

Halaman 7 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



menggunakan ketentuan angka 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 yaitu $1/1000 \times \text{Rp.}26.000.000,- \times 35.745 \text{ hari} = \text{Rp.}929.370.000,-$ (sembilan ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);

4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGUGAT akibat Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum TERGUGAT atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 untuk mengosongkan dan mengembalikannya kepada PENGUGAT apabila TERGUGAT terbukti tidak dapat membayar kerugian yang diderita PENGUGAT tersebut;
6. Menyatakan akibat dari adanya pengosongan dan pengembalian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 oleh TERGUGAT atau siapapun yang menguasainya kepada PENGUGAT menyebabkan:
 1. Surat Pemesanan Rumah atas nama Lisa Anggraini tertanggal 31 Oktober 2015;
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI /9/15 tanggal 9 November 2015;
 3. Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal The Amaya Nomor : 051/SK/C1D-L/BAST/XI/09/15;
atau surat-surat lain yang berkaitan dengan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGUGAT sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya terhitung sejak Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan PENGADILAN NEGERI SEMARANG sampai TERGUGAT melaksanakan isi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan Putusan yang berkekuatan hukum tetap ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbaar Bij Voorraad), walaupun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada

Halaman 8 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



TERGUGAT;

Atau ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

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

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Surat Kuasa tidak Sah

- . Pemberi Kuasa Tidak berwenang Memberi Kuasa Bahwa sepanjang ingatan kuasa Tergugat, Penggugat belum bisa menunjukkan AD ART Penggugat sehingga layak dan patut diduga Penggugat tidak berwenang dalam memberikan surat kuasa kepada kuasa hukumnya ;

Oleh karena itu mohon Penggugat dapat menunjukkan AD ART Penggugat pada saat pembuktian.

- . Penerima Kuasa Tidak berwenang menerima Kuasa Bahwa dalam surat kuasa tercantum nama MUKHAMAD ZULKARNAIN calon advokat/Pengacara, sehingga penerima kuasa belum terdaftar telah mengucapkan sumpah advokat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 sehingga belum berwenang menerima Kuasa.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkverklaard)

2. Disqualificatoire exceptie(Eksepsi Diskualifikator)

- . Bahwa kuasa Penggugat tidak memiliki kualitas/kedudukan hukum mengajukan gugatan dikarenakan masih menjadi calon advokat.

Bahwa dalam surat gugatan penggugat juga ditandatangani oleh MUKHAMAD ZULKARNAIN, S.H.. selaku calon advokat/Pengacara.

Bahwa yang bersangkutan tidak memiliki kewenangan untuk menjadi wakil penggugat dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan, status penerima kuasa masih sebagai calon Advokat sehingga belum mengucapkan sumpah advokat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 18

Halaman 9 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



Tahun 2003.

- . Bahwa Penggugat diduga tidak memiliki izin sah sebagai lembaga pembiayaan dan/atau lembaga keuangan yang menyalurkan kredit kepada Tergugat, sehingga tidak memiliki kualitas/kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan a quo.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkverklaard).

3. Exceptio Relative Competentie (Eksepsi Kompetensi Relatif)

- . Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalihkan Tergugat bertempat tinggal di JL. MT. Haryono Perumahan The Amaya Blok A1-23 Rt 02 Rw 04 Kelurahan Sidomulyo Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten Semarang.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR, Kewenangan relatif ini menggunakan asas actor sequitor forum rei yang berarti yang berwenang adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat.

Oleh karena itu berdasar ketentuan Pasal 118 HIR diatas maka gugatan penggugat menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Ungaran untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

- . Bahwa Objek Sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan (Benda Tetap) dan terletak di JL. MT. Haryono Perumahan The Amaya Blok A1-23 Rt 02 Rw 04 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur, Kabupaten Semarang oleh karena itu berdasar ketentuan asas Forum Rei Siteae menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Ungaran.

Bahwa berdasar ketentuan PASAL 118 ayat (3) HIR dan Pasal 142 ayat (5) RBG dan juga diatur dalam Pasal 99 ayat (8) dan (9) Rv :

“apabila gugatan mengenai sengketa hak atas benda tetap, gugatan diajukan berdasarkan asas forum rei siteae yakni kepada PN meliputi daerah hukum tempat terletak barang tersebut”

Memperhatikan pasal-pasal tersebut diatas dapat disimpulkan :

Menentukan yuridiksi relative atau kompetensi relatife sengketa atas benda tetap, berpatokan pada letak benda yang bersangkutan. Berdasarkan patokan itu, PN yang berwenang

Halaman 10 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



mengadilinya, adalah PN yang meliputi daerah hukum tempat terletak benda itu (Yahya Harahap : Hukum Acara Perdata, hal.198)

Bahwa berdasar Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2001 (SEMA 7/2001) perkara yang menyangkut objek tidak bergerak harus dilakukan Pemeriksaan Setempat. Konsekuensinya jika tidak dilaksanakan dapat menyebabkan putusan menjadi non-eksekutable.

Bahwa oleh karena itu Pengadilan Negeri Ungaran yang berwenang memeriksa dan memutus perkara aquo, sehingga hal ini juga memudahkan untuk dilakukan gerechtelijke plaatsopneming (pemeriksaan setempat) untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, batas-batas serta dari kualitas dan kuantitas objek dimaksud serta untuk mencocokkan bukti yang tertulis di persidangan dengan kondisi di tempat objek sengketa.

4. Exceptio plurium litis consortium (Gugatan kurang pihak)

Bahwa TERGUGAT adalah Perempuan yang sudah bersuami dan tidak ada perjanjian pisah harta.

Bahwa oleh karena itu dalam membuat perjanjian perempuan yang sudah bersuami wajib mendapat ijin dari suaminya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 dan Pasal 1330 Burgerlijk Wetboek.

Bahwa ketika membuat kesepakatan melakukan jual-beli 1 (satu) unit rumah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.95 atas nama PT. KOTA SATU PROPERTI (Penggugat) status Tergugat sudah menikah sah.

Bahwa gugatan penggugat yang tidak menarik suami tergugat menjadi pihak maka gugatan penggugat kurang pihak.

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak (Exceptio plurium consortium) sudah sepatutnya gugatan penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkverklaard);

5. Gugatan obscuur libel

Bahwa gugatan penggugat yang diajukan, mengandung cacat obscuur libel tidak memenuhi syarat jelas dan pasti (duidelijke en bepaalde conclusie) antara lain :

. Tidak Jelas Objek Sengketa

Halaman 11 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



Bahwa Penggugat tidak merinci secara jelas letak dan batas-batas objek sengketa baik batas utara, selatan, timur dan barat dan tidak menutup kemungkinan Luas Tanah berbeda dengan sertipikat.

Bahwa dengan tidak dirincinya batas-batas objek sengketa menimbulkan kebingungan dan ketidakjelasan akan objek sengketa yang dimaksud sebagaimana dimaksud dalam Putusan MA No.1149K/Sip/ 1975 surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa,berakibat gugatan tidak dapat diterima.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan penggugat tidak diterima (Niet Onvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Eksepsi di atas mohon secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dalam Jawaban dalam Pokok Perkara yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
3. Bahwa benar PENGGUGAT yang telah membangun sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. MT. Haryono Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten SEMARANG;
4. Bahwa atas sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas PENGGUGAT tertarik membeli dan mengangsur kepada PENGGUGAT:

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1458 yang berbunyi:

“Jual-Beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”, maka JUAL BELI antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi dan SAH.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1459 yang berbunyi :

“Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 584 yang berbunyi :

Halaman 12 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



“Hak Milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena perwarisan, baik menurut undang-undang, maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas atas kebendaan itu“.

Bahwa menimbang dan mengingat ketentuan Pasal 1458, Pasal 1459 dan Pasal 584 KUH Perdata (Burgelijk Weboek) maka benar Penggugat telah menyerahkan secara sukarela tanpa paksaan dan atas kehendak bebasnya sendiri dan / atau atas keinginannya sendiri berupa sebidang tanah dan bangunan di Jl. MT. Haryono Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Ungaran Timur Kabupaten SEMARANG, Tergugat selaku eigenaar dan tentunya sebagai bezitter berhak mendapatkan perlindungan hukum.

6. Bahwa benar Penggugat diduga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan membungakan uang.

Bahwa tindakan Penggugat ini bertentangan dengan Pasal 1 jo Pasal 17

Undang-undang Pelepas Uang atau Geldscheiter Ordanantie tahun 1938 dimana secara terang dan jelas disebutkan dalam Pasal 1 :
"Dilarang melakukan usaha pelepas uang tanpa izin pemerintah."

7. Bahwa benar Penggugat waktu itu bersedia mengosongkan rumah pada Tahun 2016 namun tiba-tiba Penggugat mendatangi Tergugat dan menyampaikan bahwa bisa diangsur semampunya bila melunasi seluruh tunggakan karena “eman-eman” dan kemudian Tergugat termakan rayuan penggugat dan kemudian sampai menjual mobil kesayangannya untuk diserahkan kepada Penggugat dengan catatan selanjutnya bisa diangsur semampunya ;

Bahwa logika sederhananya bagaimana mungkin PENGGUGAT mau menerima TERGUGAT melanjutkan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Posita angka 7 (tujuh) huruf f bilamana tidak ada kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT ???

Bahwa dengan dilanjutkan pembayaran oleh TERGUGAT membuktikan secara terang benderang bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah ada kesepakatan pada 11 Januari 2017 dimana PENGGUGAT menjanjikan TERGUGAT untuk mengangsur semampunya oleh karena itu TERGUGAT memberikan 8 (delapan) kali angsuran senilai Rp.208.000.000,- (Dua Ratus Delapan Juta Rupiah);

Halaman 13 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



8. Bahwa kemudian ternyata penggugat tetap menagih dan justru tetap meminta pembayaran sebesar Rp.26.000.000,- (Dua Puluh Enam Juta Rupiah) oleh karena itu Tergugat mengalah dan menyampaikan kepada Penggugat akan dilakukan TAKE OVER ke Bank selaku lembaga pembiayaan yang resmi dan sah, dan kemudian disampaikan meminta fotocopy salinan Sertipikat, IMB dan dokumen pendukung lain untuk itu namun hingga saat ini Penggugat tidak memberikan dengan berbagai alasan sehingga menimbulkan kecurigaan Tergugat tentang dimana SERTIPIKAT yang ASLI dan menimbulkan kekuatiran TERGUGAT kalau SERTIPIKAT ASLI dijamin atau digadaikan PENGGUGAT tanpa ijin TERGUGAT;
9. Bahwa hingga saat ini PENGGUGAT tidak bisa menunjukkan kepada TERGUGAT tentang SERTIPIKAT yang ASLI beserta segala dokumen terkait yang menjadi perkara a quo;
10. Bahwa TERGUGAT tidak bisa melakukan pinjaman ke lembaga pembiayaan resmi dikarenakan merasa dihalang-halangi PENGGUGAT.

Bahwa TERGUGAT berniat akan mengajukan pinjaman ke lembaga pembiayaan resmi dengan dibantu oleh saudara TERGUGAT yang dirasa bankable namun kesulitan dikarenakan PENGGUGAT tidak memberikan persyaratan yang diperlukan TERGUGAT.

11. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT justru merasa menjadi korban Perbuatan Melawan Hukum Penggugat telah menggelontorkan sejumlah dana untuk mengangsur perumahan kepada PENGGUGAT yang diduga tidak memiliki izin sah sebagai penyalur kredit dan/atau lembaga keuangan yang sah untuk itu;
12. Bahwa Tergugat menolak keras posita gugatan Penggugat angka 10 (sepuluh) oleh karena Penggugat diduga tidak memiliki izin sah resmi sebagai lembaga penyalur kredit dan/atau lembaga keuangan maka tidak berhak meminta denda keterlambatan .
13. Bahwa Tergugat menolak keras posita angka 12 (dua belas) tentang uang paksa (dwangsom) karena uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No.791K/Sip/1972 dan bertentangan dengan Pasal 606.a dan 606.b Rechtsverordering (RV).

Bahwa PENGGUGAT tidak menjelaskan dasar hukum dwangsom yang dihitung terhitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 14 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



Penagadilan Negeri Semarang oleh karena itu harus ditolak.

Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 menegaskan kaidah hukum: tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya. Dalam kalimat lain, majelis hakim PN. Jakarta Pusat dalam putusan No.172/G/Pdt/2009 menimbang bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak.

14. Bahwa Penggugat menolak keras posita gugatan Penggugat angka 13 (Tiga belas) untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Voorraad) karena tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR / Pasal 191 ayat (1) Rbg dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1043K/1971 dan berlawanan dengan ketentuan :
 - . SEMA No.13 Tahun 1964;
 - . SEMA No.5 Tahun 1969;
 - . SEMA No 6 Tahun 1975;
 - . SEMA No.03 Tahun 1978;

DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa segala sesuatu yang tertuang dalam Eksepsi, Konpensı menjadi satu kesatuan dan terbaca kembali di dalam rekonpensı;
2. Bahwa dalam Rekonpensı yang dahulu Tergugat Konpensı menjadi Penggugat Rekonpensı dan Penggugat Konpensı menjadi Tergugat Rekonpensı;
3. Bahwa Tergugat Rekonpensı telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena diduga tidak memiliki izin menyalurkan kredit kepada Penggugat Rekonpensı;
4. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensı telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepatutnya dihukum untuk mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Penggugat Rekonpensı sejumlah Rp.424.400.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah);
5. Bahwa pembayaran adalah sudah harus dilakukan maksimal 8(delapan)hari sejak berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan uraian dan jawaban diatas, mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg berkenan untuk memberikan putusan dengan amar

Halaman 15 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak memiliki izin menyalurkan kredit kepada PENGGUGAT REKONPENSI;
3. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI mengembalikan seluruh uang PENGGUGAT REKONPENSI sejumlah Rp.424.400.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah) yang harus dibayarkan maksimal 8 (delapan) hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

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

Membaca, jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 01 April 2021, dan selanjutnya Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 08 April 2021;

Membaca, bahwa atas gugatan Penggugat / Terbanding dan jawaban Tergugat / Pemanding tersebut, maka Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusannya pada tanggal 10 Juni 2021, Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk keseluruhan;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 16 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan menurut hukum besarnya kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT adalah sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pembayaran sisa angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 yang belum di bayarkan TERGUGAT sebesar Rp.828.600.000,- (delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);
 - b. Pembayaran denda keterlambatan sejak tanggal 15 Desember 2015 s/d 15 Januari 2021 yang apabila dihitung dengan menggunakan ketentuan angka 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 yaitu $1/1000 \times \text{Rp. } 26.000.000,- \times 35-745 \text{ hari} = \text{Rp.}929.370.000,-$ (sembilan ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT akibat Wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah) secara tunai dan seketika;
5. Menghukum TERGUGAT atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 untuk mengosongkan dan mengembalikannya kepada PENGGUGAT apabila TERGUGAT terbukti tidak dapat membayar kerugian yang diderita PENGGUGAT tersebut;
6. Menyatakan akibat dari adanya pengosongan dan pengembalian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 oleh TERGUGAT atau siapapun yang menguasainya kepada PENGGUGAT menyebabkan:
 - a. Surat Pemesanan Rumah atas nama Lisa Anggraini tertanggal 31 Oktober 2015;
 - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI /9/15 tanggal 9 November 2015;



- c. Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal
The Amaya Nomor : 051/SK/C1D-L/BAST/XI/09/15;
- atau surat-surat lain yang berkaitan dengan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- DALAM REKONVENSİ
- Menolak gugatan Rekonvensi untuk keseluruhan;
- DALAM KONVENSİ/REKONVENSİ
8. Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.412.000,00 (empat ratus dua belas ribu rupiah);

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh Dwi Setyo Kuncoro, S.H., M.H., Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pada tanggal 29 Juni 2021 diajukan secara elektronik oleh Kuasa Hukum Tergugat, telah mengajukan permohonan agar perkara mereka yang diputus oleh Pengadilan Negeri Semarang tanggal 10 Juni 2021, Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding serta pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik kepada pihak lawannya;

Membaca, risalah pemberitahuan pelaksanaan pemeriksaan berkas perkara (inzage) Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg yang dilakukan secara elektronik kepada Pemanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat masing-masing pada tanggal 11 Oktober 2021, telah memberi kesempatan kepada pihak Pemanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat tersebut sesuai ketentuan yang berlaku untuk mempelajari, membaca dan meneliti berkas perkara sebagaimana mestinya sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Semarang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara, serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Pemanding semula Tergugat tidak mengajukan Memori Banding;

Halaman 18 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg, tanggal 10 Juni 2021, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg, tanggal 10 Juni 2021 dapat dipertahankan dalam tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan, kecuali mengenai petitum Terbanding semula Penggugat tentang perhitungan pembayaran denda keterlambatan yang harus dibayar Pemanding semula Tergugat, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Hakim tingkat pertama, sehingga perlu tambahan pertimbangan dan perbaikan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa didalam pertimbangan putusannya majelis Hakim tingkat pertama pada halaman 29 alinia ke 8 menyebutkan, bahwa dipersidangan Tergugat tidak membantah mengenai besarnya jumlah uang yang harus dibayarkan kepada Penggugat yaitu berupa Pembayaran sisa angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 yang belum di bayarkan TERGUGAT sebesar Rp.828.600.000,- (delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) seta Pembayaran denda keterlambatan sejak tanggal 15 Desember 2015 s/d 15 Januari 2021 yang apabila dihitung dengan menggunakan ketentuan angka 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 yaitu $1/1000 \times \text{Rp. } 26.000.000,- \times 35.745 \text{ hari} = \text{Rp.}929.370.000,-$ (sembilan ratus dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh ribu rupiah), Sehingga total kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp.1.757.970.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh tujuh juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut, majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa walaupun Tergugat tidak membantah mengenai jumlah uang yang harus dibayarkan kepada Penggugat, namun demikian mengenai perhitungan pembayaran denda keterlambatan, yang benar adalah denda keterlambatan tersebut



dihitung sejak berhenti membayar angsuran Pembanding semula Tergugat pada bulan terakhir yaitu tanggal 15 Juli 2017 sampai dengan 15 Januari 2021 yaitu $1/1000 \times \text{Rp } 26.000.000,- \times 1278 \text{ hari} = \text{Rp.}33.228.000,-$ (tiga puluh tiga juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah), sehingga total kerugian yang dialami Terbanding semula Penggugat adalah $\text{Rp.}826.600.000,- + \text{Rp.}33.228.000,- = \text{Rp.}859.828.000,-$ (delapan ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa demikian juga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perlu mempertegas batas waktu mengenai pembayaran ganti rugi pada amar putusan Nomor 4 sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka amar putusan Pengadilan Negeri Semarang No 68/Pdt.G/2021/PN Smg tanggal 10 Juni 2021 khususnya point 3a dan 4 tentang perhitungan jumlah denda keterlambatan dan total kerugian yang harus dibayarkan oleh Pembanding semula Tergugat harus diperbaiki sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding seperti tersebut didalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pasal-pasal dari RBg serta Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 68/Pdt.G/2021/PN Smg, tanggal 10 Juni 2021 yang dimohonkan banding tersebut, sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan WANPRESTASI;
3. Menyatakan menurut hukum besarnya kerugian yang diderita PENGGUGAT akibat Wanpretasi yang dilakukan Tergugat adalah sebesar

Halaman 20 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



Rp859.828.000,00 (delapan ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Pembayaran sisa angsuran atas pembelian 1 (satu) unit rumah diperumahan The Amaya Lot/No.A1/23 yang belum dibayarkan TERGUGAT sebesar Rp828.600.000,00 (delapan ratus dua puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah);
 - b. Pembayaran denda keterlambatan sejak tanggal 15 Juli 2017 sampai dengan tanggal 15 Januari 2021 yang apabila dihitung dengan menggunakan ketentuan angka 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No.061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 yaitu $1/1000 \times \text{Rp}26.000.000,00 \times 1.278 \text{ hari} = \text{Rp}33.228.000,00$ (tiga puluh tiga juta dua ratus dua puluh delapan ribu rupiah);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT akibat wanprestasi yang dilakukan TERGUGAT sebesar Rp859.829.000,00 (delapan ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) secara tunai dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (BHT);
5. Menghukum TERGUGAT atau siapapun yang menguasai 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 untuk mengosongkan dan mengembalikannya kepada PENGGUGAT apabila TERGUGAT tidak membayar kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT tersebut;
6. Menyatakan akibat dari adanya pengosongan dan pengembalian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 oleh TERGUGAT atau siapapun yang menguasainya kepada PENGGUGAT menyebabkan:
- a. Surat Pemesanan Rumah atas nama Lisa Anggraini tertanggal 31 Oktober 2015;
 - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 061/SK/C1D-L/U-PPJB/B/XI/9/15 tanggal 9 November 2015;
 - c. Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal The Amaya Nomor : 051/SK/C1D-L/BAST/XI/09/15;
- atau surat-surat lain yang berkaitan dengan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan The Amaya Lot/No.A1/23 batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya;
7. Menolak gugatan Penggugat yang selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;

Halaman 21 dari 23 halaman : Putusan Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG (e-Court)



DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Selasa, tanggal 11 Januari 2022 oleh kami Moch Mawardi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, dengan Maryana, S.H., M.H., dan Bambang Sunarto Utoyo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 20 Desember 2021 Nomor 547/Pdt/2021/PT SMG yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2022, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi hakim-hakim Anggota serta dibantu oleh Sudrajat, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Semarang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak dalam perkara ini serta putusan tersebut dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Semarang pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD.

TTD.

Maryana, S.H., M.H.

Moch Mawardi, S.H., M.H.

TTD.

Bambang Sunarto Utoyo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Sudrajat, S.H.



Biaya Perkara :

1. Meterai putusan : Rp 10.000,00
 2. Redaksi putusan : Rp 10.000,00
 3. Biaya pemberkasan : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00

(Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Disclaimer