



Untuk Dinas

PUTUSAN

Nomor : 294 / Pdt / 2015 / PT SMG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara perdata pada Pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perdata gugatan antara : -----

PT ATHAYA,

Beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 12, Manahan, Surakarta ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh **ANTONIUS HENDRO PRASETYO**, Direktur Utama PT ATHAYA, yang dalam perkara ini menguasai kepada WIBOWO KUSUMO WINOTO, S.H., K.N., Advokat yang beralamat di Raden Mas Said No 98 Karanganyar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Maret 2015 ; -----

Sebagai **PEMBANDING** - semula **TERGUGAT I** :-----

M E L A W A N :

DADANG WIJOYO WICAKSONO KESOWO SIDI,

Pekerjaan Swasta, beralamat di Jl. Slamet Riyadi No. 435 RT 001 RW 010, Kelurahan Pajang, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta ;

Dalam perkara ini diwakili oleh R.M. H ISKANDRI, S.H., WUSONO PUTRO, S.H., dan SUMADYANINGTYAS S, S.H., ketiganya Advokat yang beralamat di Honggobayan RT 01 RW 10, Pabelan, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2015 ;-----

Sebagai **TERBANDING** - semula **PENGGUGAT** : -----



BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUKOHARJO ;

Beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 310, Sukoharjo ; -----

Dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya yaitu Elly Aguswati, S.H,
Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan, Siswandi,
S. SiT, Kepala Sub. Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan, dan
Purwanto, S.H., Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor
Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Nomor
963/14.600.II/X/2014 tertanggal 07 Oktober 2014 ; -----

Sebagai TERBANDING - semula TERGUGAT II :-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang
tanggal 27 Juli 2015 Nomor 294 / PDT / 2015 / PT SMG tentang
Penunjukkan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ; -----

Telah mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan
dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya
tertanggal 22 September 2014 mengajukan gugatan kepada Para
Tergugat tersebut di atas dengan dasar - dasar sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I adalah sebuah perusahaan yang salah satu usahanya bergerak dalam bidang property atau pembangunan perumahan. -----
2. Bahwa sekitar bulan Juli tahun 2006 Penggugat didatangi oleh Antonius Hendro Prasetyo sebagai direktur utama PT.Athaya (Tergugat I) yang intinya minta supaya Penggugat bersedia untuk membantu kesulitan keuangan yang sedang dialaminya guna melunasi pembelian tanah yang berada di Desa Mertan, Kecamatan



Bendosari, Kabupaten Sukoharjo karena kalau tanah yang sudah dibayar uang mukanya oleh Tergugat I kepada para pemilik tanah tersebut tidak segera dilunasi maka uang muka yang telah diberikan Tergugat I kepada para pemilik tanah tersebut menjadi hangus atau dalam arti jual beli tanah tidak bisa dilanjutkan atau dibatalkan para pemilik tanah. Dengan demikian apabila terjadi maka Tergugat I akan mengalami kerugian. -----

3. Bahwa Tergugat I untuk meyakinkan Penggugat agar bersedia mengucurkan dananya adalah dengan cara menyatakan telah adanya 120 (seratus dua puluh) konsumen yang siap akad kredit dari \pm 300 (tiga ratus) konsumen yang sudah mendaftar sebagai calon pembeli atas perumahan yang akan dibangun di lokasi perumahan di desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo.

-
4. Bahwa lokasi tanah yang telah diberikan uang muka sebagai wujud keseriusan Tergugat I membeli tanah para pemilik tanah tersebut berada di desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo yang terdiri dari beberapa bidang tanah yang dimiliki beberapa pemilik tanah dalam satu lokasi seluas total \pm 55.908 M².

5. Bahwa total uang muka yang telah diserahkan Tergugat I kepada pemilik tanah tersebut sebesar Rp. 165.516.000,- dari harga keseluruhan tanah sebesar Rp. 1.509.516.000,- dengan dasar harga tanah menurut pengakuan Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp.27.000,-/ meter. -----

6. Bahwa atas kekhawatiran kerugian yang akan diderita jika tidak segera membayar kekurangan pelunasan maka Tergugat I mendekati Penggugat dengan tujuan agar Penggugat bersedia menyelamatkannya dari kerugian dengan cara Penggugat membayar lunas pembelian tanah tersebut seharga Rp. 1.344.000.000,- kepada para pemilik tanah yang tanahnya tersebut akan dijadikan lokasi proyek perumahan. -----



7. Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus tahun 2006 diadakan pertemuan berikutnya antara Penggugat dan Tergugat I untuk menindaklanjuti atas pertemuan awal dan disetujui oleh masing-masing pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I dengan mengadakan perjanjian kerja sama dimana Penggugat bersedia untuk membayar seluruh pelunasan yang akan dibayarkan kepada para pemilik tanah. Dan sebagai imbalan dari pelunasan yang dilakukan Penggugat tersebut maka Tergugat I menjual proyek perumahan tersebut kepada Penggugat. Untuk keperluan pelunasan kekurangan terhadap para pemilik tanah tersebut dan biaya yang lainnya yang terdiri biaya notaris serta hutang Antonius Hendro Prasetyo selaku Direktur PT Athaya, Penggugat telah mengeluarkan dana sebesar Rp. 1.344.000.000,- yang dibayarkan dalam 4 (empat) kali tahap pembayaran. Untuk pembayaran I Penggugat dilakukan pada tanggal 15 November 2006 sebesar Rp. 250.000.000,- melalui transfer ke rekening Tergugat I sedangkan pembayaran berikutnya dilakukan Penggugat secara berturut-turut pada tanggal 29 November 2006 sebesar Rp. 165.000.000,-, tanggal 21 Desember 2006 sebesar Rp. 100.000.000,- dan tanggal 28 Desember 2006 sebesar Rp. 734.000.000,- secara langsung kepada petani selaku penjual tanah di BCA Cabang Gladag Surakarta. Dan untuk biaya notaris serta hutang Antonius Hendro Prasetyo selaku Direktur PT Athaya yang dikeluarkan Penggugat adalah sebesar Rp. 95.000.000,- sehingga total untuk pembayaran tanah ditambah biaya notaris serta hutang Antonius Hendro Prasetyo selaku Direktur PT Athaya yang dikeluarkan Penggugat sebesar Rp. 1.344.000.000,-.....
8. Bahwa setelah pembayaran pelunasan yang dilakukan Penggugat tersebut kemudian barulah secara notariil pada tanggal 27 Maret 2007 di kantor Notaris /PPAT Irene Vera Purba,SH yang beralamat di Jl. Brigjen Katamso No. 81 B Surakarta dibuatlah Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 dan beberapa surat atau akta untuk



dijadikan dasar pendukung kerja sama antara Penggugat dan Tergugat I. Dimana obyek dari Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I adalah: -----

- 1) Sebidang tanah dengan Sertifikat HGB No. 103/Mertan, seluas $\pm 55.908 \text{ M}^2$ atas nama Perseroan Terbatas PT Athaya di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo. -----
 - 2) Bangunan fisik yang telah ada beserta tata administrasi, perijinan-perijinan baik yang sudah ada maupun yang akan terbit dan -----
 - 3) 120 orang/konsumen yang sudah pasti. -----
9. Bahwa pelunasan yang dilakukan Penggugat sebelum dibuat perjanjian kerja sama secara notariil tersebut dilakukan atas dasar itikat baik dari Penggugat dikarenakan niat untuk melakukan kerja sama yang dilandasi saling kepercayaan antara Penggugat dengan Tergugat I agar proyek perumahan bisa segera dikerjakan sehingga untuk pembuatan perjanjian kerja samanya pun dilakukan setelah pelunasanpun bagi Penggugat tidak begitu mempersoalkan. Begitu pula mengenai balik nama tanah sengketa dari para pemilik tanah atau petani menjadi Sertifikat HGB No. 103 atas nama PT Athaya oleh Penggugat pada saat tersebut tidak dipermasalahkan dengan dasar pertimbangan itikat baik Penggugat untuk kelancaran jalannya proyek perumahan yang akan dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I. -----
10. Bahwa setelah proses pelunasan pembayaran tanah kepada pemilik tanah direalisasikan Penggugat dan penandatanganan akta-akta sebagaimana tersebut di atas dilakukan maka Penggugat melakukan segala kegiatan persiapan-persiapan untuk mengerjakan PROYEK PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR yang berada di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo yang berdiri di atas tanah Sertifikat HGB No. 103 atas nama Perseroan Terbatas PT Athaya seluas 55.908 M^2 . Dan mohon tanah tersebut disebut sebagai TANAH SENKETA. --



11. Bahwa sedangkan hak Tergugat I setelah dilakukan penandatanganan perjanjian tersebut berdasarkan pasal 5 dari Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 dimana dalam pasal tersebut berbunyi sebagai berikut: -----

“ Pihak Pertama memiliki hak dalam hal pemasaran proyek perumahan ini baik secara langsung maupuntidak langsung dengan menunjuk rekanan kerja atau agen pemasaran yang lain dan dapat pula mengawasi jalannya proyek sebagai mitra kerja agar apa yang menjadi kesepakatan bersama dapat dilaksanakan dengan baik dan benar “. -----

12. Bahwa atas itikat baik Penggugat dan mendasarkan pada perjanjian tanggal 27 Maret 2007 maka Penggugat mulai melakukan pembangunan infrastruktur perumahan yang berwujud pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan (memasang paving), pembuatan gapura masuk lokasi perumahan, renovasi rumah contoh sebanyak 4 (empat) unit, pembenahan lingkungan serta pembiayaan operasional kantor dll selama ± 3 (tiga) tahun yang diperhitungkan oleh Penggugat telah menghabiskan dana ± Rp1.356.000.000,-. -----

13. Bahwa pada tahap pengerjaan awal yang dilakukan Penggugat ternyata juga tidak bisa berjalan lancar karena adanya hambatan-hambatan yang muncul. Hambatan tersebut diantaranya: -----

- a. adanya pengaduan dari salah satu pemilik tanah yang merasa tidak menjual tanahnya namun ternyata masuk ke lokasi perumahan yang dikerjakan Penggugat. -----
- b. adanya beberapa pihak yang mendatangi Penggugat dengan dalih minta dilunasinya hutang-hutang dari Antonius Hendro Prasetyo sebagai Direktur Utama PT Athaya dengan alasan uangnya dipakai untuk investasi pada perumahan di Desa Merten. -----

Dimana hambatan-hambatan tersebut diakibatkan oleh ulah atau perbuatan Tergugat I sebelum Tergugat I menemui Penggugat untuk dibantu dalam kesulitan keuangan sebagaimana telah



Penggugat sebutkan di atas. Atas segala kondisi yang demikian Penggugat-pun bisa menyelesaikan dengan cara menjelaskan permasalahannya hingga akhirnya Penggugat bisa melanjutkan kewajibannya sebagaimana diatur dalam akta Perjanjian kerja sama dengan Tergugat I. -----

14. Bahwa setelah proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR berjalan 5 (lima) bulan ternyata Tergugat I tidak bisa melaksanakan kewajibannya untuk mewujudkan janji tentang telah siapnya sejumlah 120 konsumen yang melakukan akad kredit/ pengikatan jual beli unit perumahan sebagaimana awal Tergugat I menjanjikan kepada Penggugat. Begitu pula kewajiban-kewajiban yang lainnya sebagaimana yang telah Penggugat sebutkan dalam posita no. 11 di atas juga tidak direalisasikan. Dengan fakta Tergugat I tidak melaksanakan kewajiban yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 tanggal 27 Maret 2007 maka menunjukkan secara nyata Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melakukan segala kewajiban yang telah diatur dalam perjanjian jual beli proyek perumahan tersebut. Keadaan yang demikian tentu sangat mengecewakan dan merugikan kepentingan Penggugat. -----

15. Bahwa pelaksanaan proyek semakin terhambat ketika permohonan splitzing atau pemecahan tanah Sertifikat HGB No. 103 tidak ditindaklanjuti Tergugat II karena proses pemecahan yang telah diproses Tergugat II tersebut ternyata secara sepihak dilakukan pemblokiran oleh Tergugat I dengan surat tertanggal 4 Juni 2008 dan sampai sekarang proses yang diajukan Penggugat berhenti dan proyek pembangunan PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR menjadi terhenti. -----

16. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat menarik Tergugat II sebagai salah satu pihak berperkara dikarenakan Tergugat II yang sebagai instansi pemerintah yang seharusnya melakukan tugasnya berdasarkan peraturan hukum ternyata justru tidak mengambil sikap yang tegas dan cenderung membiarkan proses permohonan



splitzing menjadi terkatung-katung hanya semata-mata dengan dasar alasan adanya surat blokir yang diajukan Tergugat I. Atas keadaan yang demikian dimana Tergugat II tidak memproses permohonan Penggugat maka Penggugat bermaksud meminta Sertifikat Tanah Sengketa namun oleh Tergugat II permintaan Penggugat tersebut ditolak. -----

17. Bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku yang mengatur tentang pencatatan atau blokir atas suatu hak atas tanah yang diajukan pihak-pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan pencatatan tersebut selama 30 (tiga puluh) hari untuk menyelesaikan secara kekeluargaan atau mengajukan gugatan jika tidak tercapai perdamaian terhitung dari tanggal permohonan pencatatan (blokir) dan apabila selama waktu tersebut tidak tercapai kesepakatan diantara para pihak yang bersengketa dan tidak ada gugatan yang diajukan para pihak yang bersengketa maka konsekwensi hukumnya pencatatan tersebut hapus dengan sendirinya dan Kantor BPN setempat wajib menindaklanjuti proses yang sempat terhenti sementara tersebut untuk kepentingan pihak yang terkait. -----

18. Bahwa ternyata Tergugat II yaitu Kantor BPN Kabupaten Sukoharjo tidak melaksanakan peraturan tersebut dan terkesan melindungi kepentingan Tergugat I dengan cara mengulur-ulur waktu dan menunda pelaksanaan proses splitzing dengan dalih untuk supaya ditempuh upaya kekeluargaan atau damai tetapi tidak bersikap tegas menerapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 terhadap Tergugat I hingga mengakibatkan terhentinya proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR karena terganjal oleh proses pemecahan tanah/splitzing yang tidak ditindaklanjuti oleh Tergugat II sampai gugatan ini diajukan Penggugat.



19. Bahwa sebagai akibat Tergugat I mengingkari janji-janji yang pernah diucapkan terhadap Penggugat begitu pula Tergugat I telah tidak melaksanakan kewajibannya yang diatur di dalam Perjanjian Jual Beli Proyek sebagaimana ditandatangani di Kantor Notaris/PPAT Irene Vera Purba,SH dan Tergugat II tidak memproses pemecahan Sertifikat HGB No. 103 atas nama PT Athaya yang diajukan atau yang dimohonkan Penggugat melalui salah satu karyawannya maka mengakibatkan proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR yang dikerjakan Penggugat menjadi terhenti. Padahal Penggugat telah melakukan pelunasan pembelian terhadap tanah sengketa dan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit demi bisa berjalannya proyek perumahan tersebut. Keadaan yang demikian sangat merugikan kepentingan Penggugat. Atas pertimbangan tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sukoharjo dan Penggugat mohon untuk dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 tanggal 27 Maret 2007 dan diberikan segala yang menjadi hak-haknya yang timbul berdasarkan perjanjian tersebut. -----

20. Bahwa sehubungan Tergugat I telah dengan sengaja terlebih dahulu tidak melakukan segala kewajiban yang diatur dalam pasal 4 point (a) dari Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 maka segala kewajiban pembayaran tahap kedua dst sebagaimana yang diatur dalam Mekanisme Pembayaran pasal 2 tidak dilakukan oleh Penggugat karena pembayaran tahap kedua dst tersebut akan muncul apabila Tergugat I telah bisa merealisasikan segala kewajibannya yang diatur dalam pasal 4 point (a) tersebut. Karenanya sistim pembayaran yang demikian disebut sebagai pembayaran berbasis konsumen dimana pembayaran wajib dilakukan Penggugat kepada Tergugat I apabila telah ada konsumen yang membuat akad kredit dengan pihak bank pemberi fasilitas kredit perumahan. Sehubungan dengan tidak adanya



konsumen yang melakukan akad kredit maka kewajiban pembayaran Penggugat tidak dapat dilakukan oleh Penggugat. ----

21. Bahwa sehubungan obyek jual beli yang diatur didalam Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 tanggal 27 Maret 2007 tersebut salah satunya adalah obyek berupa tanah seluas 55.908 M² yang terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo maka dengan demikian dengan adanya penandatanganan akta perjanjian jual beli tersebut menunjukkan telah adanya peralihan hak atas obyek jual beli dari penjual yaitu Tergugat I kepada Penggugat. Atas dasar pertimbangan tersebut maka Penggugat mohon agar dalam pertimbangan hukum pada putusan dari perkara ini untuk bisa ditetapkan sebagai dasar untuk penerbitan sertifikat peralihan hak atas tanah Sertifikat HGB No.103 atas nama Perseroan Terbatas PT Athaya menjadi atas nama Penggugat. -----
22. Bahwa sebagai akibat dari Tergugat I tidak melakukan semua kewajiban yang diatur dalam Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 hingga menyebabkan terhentinya pengerjaan proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR yang dilakukan Penggugat dimana Penggugat telah terlanjur mengeluarkan biaya-biaya sebesar ± Rp1.356.000.000,-. sebagaimana tersebut dalam gugatan no. 12 di atas dan itu merupakan kerugian yang diderita Penggugat maka dengan gugatan ini pula Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.
23. Bahwa kerugian Penggugat tidak hanya sebesar tersebut namun juga mengalami kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan 30 % dari seluruh penjualan proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR untuk tiap-tiap unit rumah. Dimana untuk lokasi proyek perumahan yang dimaksud dalam Akta Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 sedianya akan dibangun rumah sebanyak 429 unit rumah dengan perincian type 27/60 sebanyak 39 unit rumah, type 30/72 sebanyak 261 unit rumah, type 36/78 sebanyak 93 unit, type 45/112 sebanyak 22 unit dan toko type



12/12 sebanyak 14 unit. Dimana untuk type 27/60 dengan harga per unit sebesar Rp. 1.443.000.000,- sedangkan type 30/72 dengan harga per unit sebesar Rp. 14.094.000.000,- sedangkan type 36/78 dengan harga per unit Rp. 62.000.000,- sedangkan type 45/112 dengan harga per unit Rp. 76.000.000,-, dan Toko type 12/12 dengan harga per unit : Rp. 33.500.000,- Sehingga apabila diperinci maka keuntungan yang gagal diperoleh Penggugat sebagai berikut:

-
- a. Type 27/60 sebanyak 39 unit : Rp. 37.000.000,- x 39 = Rp. 1.443.000.000,-
 - b. Type 30/72 sebanyak 261 unit: Rp. 54.000.000,- x 261 = Rp. 14.094.000.000,-
 - c. Type 36/78 sebanyak 93 unit : Rp. 62.000.000,- x 93 = Rp. 5.766.000.000,-
 - d. Type 45/112 sebanyak 22 unit :Rp. 76.000.000,- x 22 = Rp. 1.672.000.000,-
 - e. Toko type 12/12 sebanyak 14 unit:Rp. 33.500.000,- x 14 = Rp. 469.000.000,- -----

Total.....Rp. 23.444.000.000,-

Sehingga keuntungan yang gagal diperoleh Penggugat sebesar 30 % dari Rp. 23.444.000.000,- yaitu Rp. 7.033.200.000,- (tujuh milyar tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah); -----

24. Bahwa sehubungan proyek perumahan yang dimaksud dalam gugatan ini telah terhenti selama 75 (tujuh puluh lima) bulan dan jika diperhitungkan dengan bunga bank untuk setiap bulannya sebesar 2 % dari nilai keuntungan yang gagal diperoleh Penggugat sebagaimana dalam posita no. 23 di atas maka nilai bunga bank per bulan sebesar Rp. 140.664.000,-. Sehingga bunga selama 75 bulan sebesar Rp. 140.664.000,- x 75 = Rp. 10.549.800.000,-. Dan Penggugat menuntut agar Tergugat I dibebani juga untuk membayar denda sebesar Rp. 10.549.800.000,- -----

25. Bahwa kerugian-kerugian yang diderita Penggugat jika diperinci maka jumlah kerugian materiil yang diderita Penggugat sebagai berikut: -----

- a) biaya sarana dan prasarana pembangunan infrastruktur perumahan yang berwujud pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan utama dan lingkungan, jembatan, pembuatan gapura masuk lokasi perumahan, renovasi rumah contoh



sebanyak 4 (empat) unit, pembenahan lingkungan dan operasional kantor dll sebesar Rp. Rp1.356.000.000,- -----

- b) biaya kehilangan keuntungan 30 % dari 429 unit rumah yang akan dibangun karena proyek perumahan terhenti sebesar Rp. 7.033.200.000,- -----
- c) Denda 2 % (bunga bank) selama 75 bulan dari biaya-biaya tsb di atas sebesar Rp. 10.549.800.000,- -----

Jika dijumlah maka kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 18.939.000.000,- -----

Atas kerugian materiil tersebut Penggugat menuntut kepada Tergugat I untuk dihukum membayar sebesar Rp. 18.939.000.000,- (delapan belas milyar sembilan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah). -----

26. Bahwa sehubungan Penggugat mempunyai kekhawatiran Tergugat I akan mengalihkan tanah sengketa yaitu menjual, menyewakan, atau setidaknya melakukan perbuatan hukum yang bersifat membebani tanah sengketa yang dikemudian hari bisa mempersulit proses hukum untuk peralihan menjadi hak dari Penggugat maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Sukoharjo meletakkan sita jaminan pada tanah sengketa sebagaimana disebut dibawah ini : ---

- Tanah Sertifikat HGB No. 103 dengan luas 55.908 atas nama Perseroan Terbatas PT Athaya dengan surat ukur tanggal 20/06/2006 nomor:01084/2006 yang terletak di Desa Mertan, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah. -----

27. Bahwa demikian pula untuk menjamin agar Tergugat I bisa membayar semua kerugian yang diderita oleh Penggugat akibat terhentinya proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR maka mohon kiranya segala harta milik PT Athaya yang berupa sebagai berikut: -----

- sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang dipergunakan sebagai Kantor PT Athaya di Jl. MH. Thamrin No. 12, Manahan, Surakarta diletakan sita jaminan. -----



28. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding ataupun kasasi. -----

Bahwa atas alasan-alasan tersebut di atas maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Sukoharjo menerima, memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut: -----

PRIMAIR:

1. Menerima seluruh gugatan Penggugat. -----
2. Menetapkan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi. ---
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik. -----
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 18.939.000.000,- (delapan belas milyar sembilan ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut: -----
 - a. biaya sarana dan prasarana pembangunan infrastruktur perumahan yang berwujud pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan utama dan lingkungan, jembatan, pembuatan gapura masuk lokasi perumahan, renovasi rumah contoh sebanyak 4 (empat) unit, pembenahan lingkungan dan operasional kantor dll sebesar Rp. Rp1.356.000.000,- -----
 - b. biaya kehilangan keuntungan 30 % dari 429 unit rumah yang akan dibangun karena proyek perumahan terhenti sebesar Rp. 7.033.200.000,- -----
 - c. Denda 2 % (bunga bank) selama 75 bulan dari biaya-biaya tsb di atas sebesar Rp. 10.549.800.000,- -----
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak manapun juga yang menguasai Sertifikat HGB No.103 atas nama Perseroan Terbatas PT Athaya dan ataupun segala surat-surat kelengkapan administrasi proyek PERUMAHAN PESONA MERTAN MAKMUR untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat. -----



.2 Bahwa perkara perdata nomor 42/Pdt.G/2013/PN.Skh tersebut oleh Tergugat I pada tanggal 16 September 2014 telah diajukan Permohonan Peninjauan Kembali sebelum gugatan perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Skh, diajukan yaitu tanggal 22 September 2014;-----

.3 Bahwa berdasarkan point 1 dan point 2 diatas maka Tergugat I mohon kepada Yth Majelis Hakim agar menolak atau menunda pemeriksaan perkara perdata Nomor 77/Pdt.G/2014/PN.Skh, guna menunggu pemeriksaan Peninjauan Kembali perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2013/PN.Skh, tersebut sebab apabila perkara ini nanti diteruskan akan terjadi ketidak pastian hukum sebab tentunya akan ada 2 (dua) putusan yang berbeda dengan obyek yang sama, sehingga agar tidak menimbulkan ketidak pastian hukum sudah sepatutnya gugatan ditolak atau ditunda terlebih dahulu menunggu pemeriksaan Peninjauan Kembali perkara perdata nomor 42/Pdt.G/2013/PN.Skh;-----

.4 Bahwa dalam posita point 7 Penggugat mengatakan telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 1.344.000.000,- untuk Tergugat I sedangkan dalam posita point 12 telah mengeluarkan uang sebesar Rp. 1.356.000.000,- sehingga dalam hal ini menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk tidak diterima;-----

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas karena gugatan Penggugat obyek gugatannya sama dengan gugatan dalam perkara perdata Nomor 42/Pdt.G/2013/PN.Skh, yaitu Akta Perjanjian jual beli Proyek Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh IRENE VERA PURBA,SH Notaris di Surakarta dan antara posita yang satu dengan posita yang lain bertentangan, maka mohon Yth Majelis Hakim Menolak atau menunda dan tidak menerima gugatan Penggugat.-----

Pokok Perkara: -----

1. Bahwa hal-hal yang tercantum dalam eksepsi sepanjang masih relevan mohon dianggap dan diberlakukan dalam pokok perkara. --



2. Bahwa Tergugat menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang benar-benar diakui kebenarannya, karena dalil gugatan Penggugat tidak benar dan mendasar. -----
3. Bahwa posita point 9 dari Penggugat adalah tidak benar karena antara penggugat dan Tergugat I tidak pernah ada hubungan kerja sama yang ada adalah jual beli proyek dan obyek sengketa atas nama Tergugat I adalah sudah tepat karena obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang akan dijual kepada Penggugat dan obyek sengketa menjadi atas nama Tergugat I sebelum Perjanjian jual beli Proyek dibuat; -----
4. Bahwa posita point 10 adalah tidak benar karena pembayaran kepada pemilik tanah dilakukan oleh Tergugat I sebelum dibuat akta perjanjian jual beli proyek dilakukan oleh Tergugat I dengan Penggugat; -----
5. Bahwa pasal 5 dari Akta Perjanjian Jual Beli Proyek Nomor 14 tersebut dilanggar oleh Penggugat yaitu pada tanggal 28 April 2007 Jam 14.00 WIB PT.ATHAYA yang diwakili oleh Tergugat I dan Ibu Theresia Ririn.P diputus secara sepihak dalam rapat koordinasi dikantor pemasaran Pesona Mertan Makmur Jalan Dr. Soetomo Gayam Sukoharjo untuk tidak memasarkan Perumahan Pesona Mertan Makmur dan akan dipasarkan sendiri oleh Team Penggugat sehingga mulai saat itu PT.ATHAYA tidak berhak memasarkan unit-unit rumah diperumahan Pesona Mertan Makmur dan ini nanti akan Tergugat I buktikan pada tingkat pembuktian; -----
6. Bahwa posita point 12 adalah tidak benar dan disini menunjukkan kalau itikad dari Penggugat adalah tidak baik dan benar karena disini Penggugat telah menyampaikan hal yang tidak benar serta mengakui sesuatu hak yang sebenarnya bukan haknya, antara lain saluran dan jembatan serta 4 (empat) unit rumah contoh tersebut yang membuat adalah Tergugat I dan hal ini belum dimasukkan ke dalam harga jual beli proyek yang telah disepakati sebesar Rp. 3.844.000.000,- (tiga milyar delapan ratus empat puluh empat



juta rupiah) dan hal ini akan Tergugat I buktikan ditingkat pembuktian kalau apa yang disampaikan oleh Penggugat adalah tidak benar. -----

7. Bahwa posita point 13 dari Penggugat adalah tidak benar dan sangatlah mengada-ada karena tidak ada dan tidak mungkin pemilik tanah yang tidak menjual tanahnya tapi tanahnya masuk ke lokasi perumahan dan mengenai pihak ke 3 (tiga) yang melakukan penagihan terhadap Penggugat adalah hal yang wajar karena Penggugat belum melakukan pembayaran yang telah disepakati kepada pihak ke 3 (tiga) tersebut dari sinipun kelihatan kalau Penggugat mengatakan hal yang tidak benar, karena pihak ke 3 (tiga) tersebut tidak akan berani melakukan penagihan kepada Penggugat kalau sebelumnya tidak ada kesepakatan dengan Penggugat, jika pihak ke 3 (tiga) ada kesepakatan dengan Tergugat I tentunya pihak ke 3 (tiga) akan melakukan penagihan kepada Tergugat I tidak kepada Penggugat. -----
8. Bahwa posita point 14 dan point 15 adalah tidak benar karena apa yang menjadi kewajiban Tergugat I telah dilaksanakan dan mengenai Tergugat I melakukan pemblokiran terhadap tanah yang menjadi proyek Perumahan Pesona Martan adalah menunjukkan dan bukti yang tidak terbantahkan kalau Penggugat yang telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap akta nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh IRENE VERA PURBA,SH. Notaris di Surakarta tersebut sebab kalau Tergugat I yang wanprestasi tentunya Penggugatlah yang melakukan pemblokiran. -----
9. Bahwa posita point 16,17 dan 18 adalah tidak benar dan hal ini juga kasuistis yang mana ketentuan PMA/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tidak dapat diberlakukan terhadap kasus ini sebab yang mengajukan pemblokiran disini adalah atas nama dan atau pemilik serta yang mengajukan permohonan splitzing. -----
10. Bahwa posita point 19 adalah tidak benar karena disini baru perjanjian jual beli sehingga untuk menuju kejual beli masih dipergunakan lagi perbuatan hukum dan disini Penggugat telah

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)



melakukan wanprestasi terhadap akta perjanjian jual beli proyek tersebut dengan tidak melakukan pembayaran yang sudah terjadwalkan sehingga disini berakibat hilangnya hak-hak dari Penggugat karena dari perbuatan Penggugat sendiri.-----

11. Bahwa posita point 20 adalah tidak benar apa yang menjadi kewajiban dari Tergugat I sudah dipenuhi maka untuk pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sudah terjawab sebab kewajiban Tergugat I sudah dilaksanakan sehingga Tergugat I tinggal menunggu untuk pemenuhan haknya yang mana hal ini harus dilaksanakan oleh Penggugat.-----

12. Bahwa posita point 21 adalah tidak mendasar dan berdasarkan hukum karena perjanjian jual beli untuk menuju ke jual beli masih diperlukan lagi tindakan hukum yang harus dipenuhi sehingga apabila dalam perjanjian jual beli tersebut belum terpenuhi tentunya tidak akan bisa menuju ke arah jual beli sehingga apa yang disampaikan oleh Penggugat tersebut sangatlah berlebihan dan tidaklah mendasar. -----

13. Bahwa posita point 22 dari Penggugat tidaklah jelas dan hal ini sudah terjawab dalam eksepsi Tergugat I pada point 4.-----

14. Bahwa posita point 23,24 dan 25 adalah tidak mendasar karena didasarkan dengan sesuatu hitungan yang belum pasti dan nyata. -

15. Bahwa posita point 26 dan 27 adalah tidak mendasar karena Penggugat tidak ada hubungan secara hukum dengan obyek sengketa dan barang milik orang lain tidak dapat dimintakan sita jamin. -----

16. Bahwa untuk putusan serta merta harus berdasarkan pasal 180 HIR. -----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Yth Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut : -----

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam konpensasi tidak dapat diterima;

----- Atau -----



- Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi seluruhnya; -----

DALAM REKONPENSI: -----

1. Bahwa Tergugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi dan Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi; -----
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam jawaban Tergugat Konpensi mohon dianggap telah ada dalam gugatan Rekonpensi ini; -----
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melakukan isi dari akta Perjanjian jual Beli Proyek nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh IRENE VERA PURBA,AH Notaris di Surakarta. -----
4. Bahwa akibat Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi terhadap akta Perjanjian jual Beli Proyek nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh IRENE VERA PURBA,SH Notaris di Surakarta mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat Rekonpoensi sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah). -----

REKONPENSI: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya.-----
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melakukan isi dari akta Perjajian jual beli Proyek nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh IRENE VERA PURBA,SH. Notaris di Surakarta. -----
3. Menyatakan akibat Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi terhadap akta Penjajian Jual Beli Proyek nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh IRENE VERA PURBA,SH Notaris di Surakarta mengakibatkan kerugian meteriil dan imateriil bagi Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah).-----
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian secara meteriil dan imateriil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.20.000.000.000,-(dua puluh milyar rupiah). -----



5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini. -----

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding maupun Kasasi. -----

II. Mengadili gugatan dalam Rekonpensi ini seadil-adilnya. -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban yaitu : -----

DALAM EKSEPSI -----

Bahwa gugatan dari Penggugat kabur dan tidak jelas karena posita dan petitum gugatan tidak mencerminkan kepentingan Penggugat dan kapasitas Penggugat terhadap obyek sengketa juga tidak jelas , sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan untuk tidak dapat diterima, bahwa Penggugat tidak mempunyai kompetensi untuk mengajukan gugatan ini, karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum yang jelas dengan tanah obyek sengketa dalam perkara a quo, karena sesuai dengan data yang ada bidang tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat I. -----

DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa hal-hal yang tertulis dan tertuang dalam eksepsi mohon dianggap tertulis dan tertuang kembali dalam pokok perkara. -----

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat. -----

3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas anggapan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II tidak mengambil sikap yang tegas dan menolak permohonan Penggugat, justru tanah dalam perkara a quo pemegang haknya adalah PT. Athaya (Tergugat I) sejak diajukannya permohonan pendaftaran hak sampai dengan saat ini pemegang haknya adalah PT. Athaya. Hal ini sangat wajar apabila Tergugat II menolak permohonan Penggugat karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap tanah sengketa. -----

4. Terhadap segala sesuatu perbuatan Tergugat II adalah sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang telah berlaku di mana



Tergugat II telah melakukan perbuatan berdasarkan kebenaran yuridis formal. -----

5. Bahwa mengenai anggapan Penggugat dalam dalil-dalil gugatan Penggugat, mohon dibuktikan kebenarannya di Persidangan. -----

Demikian jawaban Tergugat II dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara A quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

1. Menerima jawaban Tergugat II baik dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara. -----
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima. -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara. -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya. -----

Menimbang, bahwa dalam perkara dimaksud Pengadilan tingkat pertama, Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 26 Maret 2015 Nomor : 77 / Pdt.G / 2014 / PN. Skh. telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM KONPENSI ; -----

DALAM EKSEPSI ; -----

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;-----

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi ;-----
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun pihak mana pun yang menguasai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 103/Mertan atas nama PT Athaya untuk menyerahkan kepada Penggugat untuk kemudian dilakukan pemecahan terhadap sertifikat tersebut sesuai bagian masing-masing pihak sebagaimana yang telah diperhitungkan oleh Majelis Hakim yaitu untuk Penggugat seluas 49.777 m2, sedangkan untuk Tergugat I seluas 6.130 m2 ; -----



4. Menghukum Tergugat II untuk memproses pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 103/Mertan dan menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat seluas 49.777 m² ; -----
5. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini sah dan berharga sebagaimana dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 77/Pdt.G/2014 tanggal 24 Maret 2015 ; -----
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;-----

DALAM REKONPENSİ: -----

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan tidak melaksanakan isi dari Akta Perjanjian Jual Beli Proyek Nomor 14 tanggal 27 Maret 2007 yang dibuat oleh Irene Vera Purba, S.H., Notaris di Surakarta ;-----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi untuk selain dan selebihnya ;-----

DALAM KONPENSİ dan REKONPENSİ: -----

- Menghukum Tergugat I Konpensi /Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.959.000,-(satu juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah); -----

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding tanggal 01 April 2015 Nomor : 14 / 2015 jo Nomor 77 / Pdt.G / 2015 / PN. Skh. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, dan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan secara seksama oleh Jurusita Pengganti / Jurusita Pengadilan Negeri Sukoharjo kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Tergugat II dengan relasnya masing-masing bertanggal 8 April 2015 dan 9 April 2015 ; -----



Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirimkan ke Pengadilan Tinggi, kepada para pihak telah pula diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, sebagaimana Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing tertanggal 8 Juni 2015, 26 Mei 2015 dan 27 Mei 2015 kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat I, Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Tergugat II ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang bahwa, permohonan banding dari Pembanding / Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; ---

Menimbang bahwa, setelah Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan seksama putusan Pengadilan Tingkat Pertama - Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 26 Maret 2015 Nomor Register : 77 / Pdt.G / 2014 / PN. Skh. beserta berkas perkara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut, Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI : -----

Tentang Eksepsi : -----

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah dipertimbangkan secara tepat dan benar, maka pertimbangan hukum dimaksud diambil alih Pengadilan Tingkat Banding dan dipakai sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutuskan perkara ini ; -----

Tentang Pokok Perkara : -----



Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan penggugat /
Terbanding adalah sebagaimana diuraikan diatas ; -----

Menimbang bahwa, putusan Pengadilan Tingkat Pertama
dipandang sebagai hal yang kontradiktif antara pertimbangan hukum
dengan amar / dictum putusan. Dikatakan demikian karena dalam
pertimbangan hukum dikatakan bahwa, baik Tergugat I maupun
penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Jual
Beli Proyek No. 14 tanggal 27 Maret 2007, akan tetapi wanprestasi itu
disebabkan bukan karena kesalahan para pihak, melainkan adanya faktor
yang ada diluar kehendak dan tidak dapat dihindari oleh Tergugat I
maupun Penggugat dan disimpulkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama
bahwa terdapat wanprestasi karena suatu keadaan memaksa/overmacht ;

Menimbang bahwa, amar / dictum putusan Dalam Pokok Perkara a
quo dinyatakan bahwa Tergugat I – Pembanding melakukan wanprestasi
dan dihukum supaya menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan Tanah
obyek sengketa kepada Penggugat – Terbanding untuk kemudian
dilakukan pemecahan terhadap sertifikat dimaksud ;

Menimbang bahwa, dalam perkara perdata doktrin tentang
Wanprestasi, jika terdapat keadaan memaksa / overmacht sehingga
menjadi halangan untuk berprestasi bagi yang melakukan perjanjian,
maka hal itu dipandang tidak ada wanprestasi sehingga tidak dapat
dipertanggungjawabkan untuk membayar biaya rugi dan bunga. Tuntutan
hukum yang dapat diajukan hanyalah supaya :-----

- Diadakan pembaharuan perjanjian ; -----
atau -----
- Pemutusan perjanjian dengan mengembalikan seperti keadaan
semula, atau -----
- Pemenuhan Perjanjian ; -----



Menimbang bahwa, dikarenakan tidak ada wanprestasi maka ketetapan wanprestasi tidak perlu ditetapkan dalam amar putusan, apalagi ditambah dengan penghukuman yang memaksa menyerahkan sesuatu barang, hal itu tidaklah perlu dimasukkan dalam amar /. Dictum putusan ; -

Menimbang seterusnya bahwa, dengan uraian pertimbangan hukum diatas, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding mengadili sendiri dengan pertimbangan hukum sebagai berikut : -----
Tentang Perbuatan Hukum Wanprestasi : -----

Menimbang bahwa, tuntutan Penggugat – Terbanding agar Tergugat – Pemanding dinyatakan wanprestasi karena tidak melaksanakan Akte Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 tanggal 27 Maret 2007 ;

Menimbang bahwa, dengan menitik beratkan pada Akte Perjanjian Jual Beli Proyek dimaksud Penggugat – Terbanding menyatakan bahwa mekanisme pembayaran yang disepakati adalah pembayaran secara bertahap dengan secara jelas Penggugat – Terbanding menyatakan dalam gugatannya bahwa sistem pembayaran dimaksud disebut sebagai “Pembayaran Berbasis Konsumen”, dimana pembayaran wajib dilakukan Penggugat kepada Tergugat I apabila telah ada konsumen yang membuat akad kredit dengan pihak Bank pemberi fasilitas kredit perumahan. Sehubungan dengan tidak adanya konsumen yang melakukan akad kredit maka kewajiban pembayaran Penggugat tidak dapat dilakukan oleh Penggugat (vide gugatan point angka 20 putusan Pengadilan Tingkat Pertama) ; -----



Menimbang bahwa, menurut Penggugat – Terbanding, Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi karena terbukti janji tentang adanya 120 (seratus duapuluh) konsumen yang siap melakukan akad kredit ternyata tidak ada, sehingga merugikan Penggugat. Demikian bentuk wanprestasi yang disebut dengan pasti oleh Penggugat (vide : gugatan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama point angka 14) ; -----

Menimbang bahwa, apakah benar terbukti ada wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana dimaksud oleh Penggugat – Terbanding, menurut hukum Penggugat – Terbanding yang harus membuktikannya ;

Menimbang bahwa, tentang kebenaran dalih Penggugat – Terbanding dimaksud dalam pembuktian hanya diterangkan oleh 2 (dua) orang saksi dari Penggugat yaitu : saksi ke 1 menerangkan benar tidak ada 120 orang konsumen yang dijanjikan oleh Tergugat I. Sedang saksi ke 2 menerangkan hanya ada 17(tujuhbelas) konsumen, itupun masih terbatas booking fee, belum sampai pada akad kredit. Dengan demikian terdapat perbedaan dari keterangan kedua saksi tersebut ; -----

Menimbang bahwa, bukti bantahan dari Tergugat I – Pemanding yaitu 2(dua) orang saksi sama-sama menerangkan bahwa konsumen yang telah membayar tanda jadi untuk pembelian rumah pada menarik kembali pembayaran tanda jadi dan mengundurkan diri membeli rumah dikarenakan Penggugat – Terbanding melakukan perubahan siteplan dan menaikkan harga rumah ; -----

Menimbang bahwa, dari fakta sebagaimana diuraikan diatas bukti yang diajukan oleh Penggugat – Terbanding telah berhasil dilemahkan oleh bukti yang diajukan oleh Tergugat I – Pemanding. Dengan demikian perbuatan wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat – Terbanding



berupa kesiapan konsumen yang diingkari oleh Tergugat I – Pemanding tidak terbukti dilakukan oleh Tergugat I – Pemanding ; -----

Menimbang bahwa, tentang bentuk-bentuk perbuatan wanprestasi lainnya, Penggugat – Terbanding dalam gugatannya point angka 14 menyebutkan : -----

1. Tidak direalisasikan dalil gugatan point angka 11. Sedangkan hal itu adalah menyangkut hak-hak Tergugat I – Pemanding ; -----
2. Tergugat I – Pemanding tidak melaksanakan kewajiban yang telah diatur dalam Akte Perjanjian Jual Beli Proyek No. 14 tanggal 27 Maret 2007 maka menunjukkan secara nyata Tergugat I – Pemanding telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak melakukan segala kewajiban yang telah diatur dalam Perjanjian Jual Beli Proyek perumahan tersebut ; -----

Menimbang bahwa, penyebutan adanya perbuatan wanprestasi seperti diuraikan diatas menurut Pengadilan Tingkat Banding adalah tidak jelas karena tidak menunjuk secara tegas perbuatan wanprestasi mana yang dilakukan oleh Tergugat I – Pemanding sedangkan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh Tergugat I – Pemanding sebagai pihak pertama dalam perjanjian menyangkut soal yang banyak yaitu dari huruf a angka 1 sampai dengan angka 13 (bukti bertanda P2), karenanya tentang itu harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ; -----

Menimbang bahwa, dikarenakan perbuatan wanprestasi tidak terbukti ada pada perbuatan Tergugat I – Pemanding, sedangkan hal itu merupakan dasar untuk mempertimbangkan dikabulkan dan tidaknya tuntutan / petitum berikutnya, maka menurut Pengadilan Tingkat Banding gugatan Penggugat – Terbanding harus dinyatakan ditolak ; -----



Menimbang bahwa, terhadap tuntutan Penggugat selebihnya yang menyangkut tentang Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, tuntutan supaya Tergugat II menerbitkan sertifikat menjadi atas nama Penggugat harus ditolak karena dalam perkara ini tidak ternyata ada jual beli, yang ada adalah Perjanjian Jual Beli Proyek yang masih bersifat obligatoir (timbulnya Hak dan Kewajiban) yang apabila dilanggar terjadi wanprestasi ; -----

DALAM REKONPENSI : -----

Menimbang bahwa, maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonpensi – Tergugat I Konpensi – Pembanding kepada Tergugat Rekonpensi – Penggugat Konpensi – Terbanding adalah sebagaimana diuraikan diawal putusan ini ; -----

Menimbang bahwa, pokok gugatan Penggugat adalah adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat karena tidak melaksanakan isi dari Akta Perjanjian Jual Beli Proyek Nomor : 14 tanggal 27 Maret 2007 ; -----

Menimbang bahwa, menyebut perbuatan wanprestasi adalah menunjuk adanya hak atau beberapa hak atau kewajiban atau beberapa kewajiban bagi pihak-pihak yang tersangkut dalam perjanjian yang tidak atau terlambat ataupun keliru dalam memenuhi kewajibannya ; -----

Menimbang bahwa, dalam perkara ini satu-satunya kewajiban yang dibebankan kepada Tergugat Rekonpensi dalam perjanjian adalah tersebut pada pasal 4 huruf b yaitu : -----

“ Pihak kedua wajib dan harus melaksanakan pembayaran tepat waktu sebagaimana yang telah ditetapkan oleh kedua belah sesuai dengan pasal 2 perjanjian ini, kecuali bilamana ada keterlambatan pelaksanaan kewajiban dari pihak pertama maka akan diatur penjadwalan ulang



pembayaran yang masih terhutang dengan perjanjian tersendiri “ ; -----

Menimbang bahwa, Tergugat membenarkan bahwa jual beli Proyek ia telah mengeluarkan uang pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.1.344.000.000,- (satu milyar tigaratus empatpuluh empat juta rupiah) termasuk biaya untuk Notaris. Sedangkan saksi kesatu Penggugat menerangkan bahwa jual beli proyek seharga Rp.3.800.000.000,-(tiga milyar delapan ratus juta rupiah) dan baru dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 1.300.000.000,-(satu milyar tigaratus juta rupiah) ; -----

Menimbang bahwa, kesepakatan harga dalam Perjanjian Jual Beli Proyek adalah sebesar Rp. 3.844.000.000,-(tiga milyar delapanratus empat puluh empat juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap (vide pasal 2 perjanjian) ; -----

Menimbang bahwa, diakui bersama dalam perjanjian pada pasal 2 yaitu pembayaran tahap pertama telah dilaksanakan oleh Tergugat – Penggugat Kompensi sebesar Rp.1.344.000.000,- (satu milyar tigaratus empat puluh empat juta rupiah) pada tanggal 20 Desember 2006 ; -----

Menimbang seterusnya bahwa, dikarenakan Tergugat dalam Kompensi oleh Penggugat dalam Kompensi dipandang melalaikan kewajiban tentang tidak menepati janji adanya 120 (seratus duapuluh)konsumen yang siap membeli unit perumahan, maka Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekompensi tidak melanjutkan tahapan pembayaran mulai tahap kedua dan seterusnya sampai tahap keenam pelunasan pembayaran harga yang disepakati ; -----

Menimbang bahwa, sebagaimana yang telah dipertimbangkan terdahulu dalam Kompensi bahwa, gugatan dalam kompensi dinyatakan ditolak karena tidak terbukti adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Kompensi ; -----



Menimbang bahwa, berdasarkan uraian pertimbangan diatas Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa terbukti Tergugat tidak melaksanakan tahapan pembayaran kepada Penggugat mulai tahap kedua sampai dengan tahap keenam pelunasan harga. Dengan demikian terbukti Tergugat melakukan wanprestasi dan harus dihukum supaya memenuhi perjanjian dengan ditambah sanksi berupa denda sebagaimana tersebut pada pasal 6 akta Perjanjian, karena Akta Perjanjian adalah autentik yang mempunyai kekuatan hukum sempurna serta tidak terdapat bukti yang melemahkan yang diajukan oleh Tergugat, disamping itu juga perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya ; -----

Menimbang bahwa, penghukuman berupa pemenuhan perjanjian itu harus dijatuhkan karena Tergugat Rekompensi berdasarkan fakta sidang sudah meneruskan melaksanakan pembangunan dengan memperbaiki 4 (empat) unit rumah contoh yang rusak, memperbaiki saluran air drainase dan gapura, pengolahan lahan perumahan, pembuatan jalan masuk, pembiayaan-pembiayaan operasional kantor (vide : gugatan Penggugat Kompensi dan keterangan saksi ketiga Penggugat Kompensi) ; -----

Menimbang bahwa, dikarenakan Tergugat wanprestasi dan harus dihukum supaya memenuhi perjanjian sebagaimana ditentukan dan disepakati yaitu meliputi : -----

- .a Pelunasan harga yang belum dibayar dari pembayaran tahap kedua sampai dengan tahap keenam pelunasan, ditambah ;-----
- .b Denda keterlambatan pembayaran sebagaimana ditentukan pada pasal 6 tentang Denda dan Sanksi dalam Perjanjian ;-----

Menimbang, bahwa timbul pertanyaan, bagaimana apabila Tergugat Rekompensi tidak sanggup untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ? -----



Menimbang, bahwa adalah suatu resiko yang harus ditanggung oleh Tergugat Rekonpensi yang telah melakukan wanprestasi apabila tidak sanggup untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana tersebut dalam amar putusan, menjadi kehilangan akan hak-haknya, termasuk diantaranya uang yang telah diserahkan diawal perjanjian sebesar Rp. 1.300.000.000,-(satu milyar tigaratus juta rupiah) ;-----

Menimbang bahwa, besaran dari pelunasan serta denda tersebut diatas selengkapny akan dimuat dalam amar / diktum putusan dibawah nanti ; -----

Menimbang bahwa, tuntutan pembayaran kerugian immateriil yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan tidak dilakukan rincian secara terpisah dari kerugian materiil, maka tuntutan itu harus ditolak ; -----

Menimbang bahwa, berdasarkan uraian berbagai pertimbangan hukum diatas gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk bagian yang selebihnya ; -----
DALAM KONPENSI dan REKONPENSI : -----

Menimbang bahwa, dengan dikabulkannya gugatan Rekonpensi dan ditolaknya gugatan Konpensi, maka Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi harus dihukum supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan ; -----

Mengingat, ketentuan-ketentuan hukum Acara Perdata dalam HIR / RIB, Undang -undang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, Undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang tentang Peradilan Umum, Buku Ke III KUH Perdata tentang Perjanjian dan ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;



MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Pembanding ANTONIUS HENDRO PRASETYO, Direktur Utama PT. ATHAYA ; -----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 26 Maret 2015 nomor : 77 / Pdt.G / 2014 / PN. Skh. yang dimintakan banding ;-----

d a n

MENGADILI SENDIRI

DALAM KOMPENSI :

Tentang Eksepsi :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat I / Pembanding ; -----

Tentang Pokok

Perkara :-----

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ; ---

DALAM REKOMPENSI :

.5 Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk sebagian ;

.6 Menyatakan bahwa Tergugat / Terbanding melakukan wanprestasi ; -----

.7 Menghukum Tergugat / Terbanding membayar pelunasan harga dari obyek sengketa sebesar Rp. 3.844.000.000,- dikurangi Rp.1.344.000.000,- = Rp. 2.500.000.000,-(dua milyar limaratus juta rupiah) kepada Penggugat ; -----

.8 Menghukum Tergugat / Terbanding membayar kepada Penggugat / Pembanding Denda Keterlambatan dengan besaran rincian sebagai berikut : -----

- .a Pembayaran tahap kedua sebesar Rp. 300.000.000,- X dua permil sama dengan Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung mulai tanggal 01 Juni 2007 sampai dibayar lunas ; -----

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)



- .b Pembayaran tahap ketiga sebesar Rp. 650.000.000,- X dua permil sama dengan Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung mulai tanggal 01 Oktober 2007 sampai dibayar lunas ;-----
- .c Pembayaran tahap keempat sebesar Rp. 650.000.000,- X dua permil sama dengan Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung mulai tanggal 01 Nopember 2007 sampai dibayar lunas ;-----
- .d Pembayaran tahap kelima sebesar Rp. 550.000.000,- X dua permil sama dengan Rp. 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung mulai tanggal 01 Desember 2007 sampai dibayar lunas ;-----
- .e Pembayaran tahap keenam sebesar Rp. 350.000.000,- X dua permil Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung mulai tanggal 01 Januari 2008 sampai dibayar lunas ;-----

.9 Menolak gugatan Penggugat untuk bagian yang selebihnya ; --
DALAM KONPENSI dan REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi / Terbanding supaya membayar beaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan pada hari **Kamis** tanggal **20 Agustus 2015** oleh kami **Dr. H. MUH. DAMING SUNUSI, SH. MHum.** Ketua Pengadilan Tinggi Semarang selaku Ketua Majelis Hakim, **UNTUNG WIDARTO, SH.MH.** dan **SUTANTO, SH.MH.** masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang selaku Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **01 September 2015** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta



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

didampingi **SRI MULYANI, SH.MH.** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh pihak - pihak yang berperkara. -----

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. MUH. DAMING SUNUSI, SH. MHum.

Hakim Anggota,

Ttd.

UNTUNG WIDARTO, SH.MH.

Ttd.

S U T A N T O, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SRI MULYANI, SH.MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai putusan	Rp	6.000,-
2. Redaksi putusan	Rp	5.000,-
3. Biaya Pemberkasan	<u>Rp</u>	<u>139.000,-</u>
Jumlah	Rp	150.000,-