



PUTUSAN
Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Alpha Omega Nusantara, berkedudukan di Jl. Joglo Raya No. 48 Mega Kebon Jeruk Maisonette No. 16, Jakarta - 11640 dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Dewa Made Nefo Dwi Artha, S.H., M.Hum, dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "MNS LAW Firm" beralamat di Cibubur Village Apartment Tower B KB 01-09 Jl. Radar AURI No. 1 Cibubur, Ciracas, Jakarta Timur - 13720 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Register Nomor W12-U10/31/Hk.00/02/2023, tanggal 6 Februari 2023, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- Tuan Saiful Arifin**, bertempat tinggal di Jl. Flamboyan RT 001 RW 004, Desa Trangkil, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, Jawa Tengah - 59153 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Unggul Basoeky, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Kunsultan Hukum pada Kantor Hukum UNGGUL & Co Attorney At Law, berkedudukan di Ruko Blok A 13 Perum Shangri-La Land, Jalan Pala Mejasem, Kabupaten Tegal, No. Tlp : 085700003465, email : lawyer.ubay@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus No. SK-018/Unggul.Adv/II/2023, tanggal 10 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Register Nomor W12-U10/53/Hk.00/02/2023, tanggal 21 Februari 2023, sebagai **Tergugat I**;

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nyonya Umamah**, bertempat tinggal di Jl. Flamboyan RT 001 RW 004, Desa Trangkil, Kecamatan Trangkil, Kabupaten Pati, Jawa Tengah - 59153 dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Unggul Basoeky, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Kunsultan Hukum pada Kantor Hukum UNGGUL & Co Attorney At Law, berkedudukan di Ruko Blok A 13 Perum Shangri-La Land, Jalan Pala Mejasem, Kabupaten Tegal, No. Tlp : 085700003465, email : lawyer.ubay@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus No. SK-018/Unggul.Adv/II/2023, tanggal 10 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati dengan Register Nomor W12-U10/53/Hk.00/02/2023, tanggal 21 Februari 2023, sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 6 Februari 2023 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Penggugat mendapat pekerjaan Konstruksi Material dan Equipment (**M & E**) Pembangunan Hotel SAFIN Pati dari PT Arifindo Grha Pratama berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPK/AON/II/2015 tertanggal 12 Januari 2015 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup (selanjutnya akan disebut **Surat Perjanjian Kerja**);
- Bahwa Lingkup Pekerjaan Konstruksi M & E yang akan dilaksanakan Penggugat berdasarkan Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja meliputi:
 - Sistem Ventilasi & Tata Udara, meliputi: Sistem Air Conditioning dan Sistem Ventilasi;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



- 2.2. Sistem Plambing, meliputi: Sistem Air Bersih, Sistem Air Panas, Sistem Air Kotor, Sistem Air Hujan, Sistem Kolam Renang, dan Sistem Sewage Treatment Plant;
- 2.3. Sistem Pemadam Kebakaran, meliputi: Sistem Hidran Kebakaran, Sistem Sprinkler, dan Sistem Pemadam Api Ringan;
- 2.4. Sistem Transportasi, meliputi Sistem Lift;
- 2.5. Sistem Elektrikal, meliputi: Sistem Distribusi Listrik Tegangan Menengah, Sistem Transformator, Sistem Genset, Sistem Distribusi Listrik Tegangan Rendah (380 V / 220 V), Sistem Penerangan dan Stop Kontak, Sistem Pentanahan, dan Sistem Penyalur Petir;
- 2.6. Sistem Elektronik, meliputi: Sistem CCTV, Sistem Fire Alarm, Sistem Master Antena TV, Sistem Telepon, Sistem Tata Suara, dan Sistem Data/ Internet;
3. Bahwa Tugas Pekerjaan Konstruksi M & E yang akan dilaksanakan Penggugat berdasarkan Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja meliputi:
 - 3.1. Team Engineering:
 - a. Membuat gambar shop drawing M & E yang terkoordinasi dengan gambar Arsitek dan Struktur untuk dilaksanakan di lapangan;
 - b. Membuat Detail BQ per item material untuk keperluan pembelian material oleh Owner;
 - 3.2. Team Procurement:
 - a. Meminta penawaran ke supplier dan subcon tukang;
 - b. Membuat perbandingan harga material dari beberapa Supplier;
 - c. Memberikan rekomendasi beberapa alternative supplier untuk pembelian material;
 - d. Menjadwalkan pembelian material dan peralatan sesuai kebutuhan lapangan;
 - 3.3. Team Konstruksi:
 - a. Membuat rencana konstruksi (S Curve);
 - b. Memonitor dan melaporkan progress pelaksanaan lapangan;
 - c. Melakukan quality control terhadap pekerjaan pelaksanaan di lapangan;



d. Melakukan testing & commissioning;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Surat Perjanjian Kerja ditentukan biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati adalah sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang terdiri dari pekerjaan Konstruksi M & E sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) dan pekerjaan Upah M & E sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang dibayar secara bertahap sesuai Pasal 6 Surat Perjanjian Kerja yaitu : 1. Down Payment (DP) 20 % (dua puluh persen); 2. Progres Bulanan; 3. Retensi 5 % (lima persen) setelah Berita Acara Serah Terima II (setelah masa pemeliharaan 365 hari);

5. Bahwa oleh karena saat itu PT Arifindo Grha Pratama tidak memiliki cukup dana cash untuk membayar biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, maka seluruh pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut akan dibayar dengan dana talangan dari Tuan Saiful Arifin (Tergugat I) yang saat itu adalah sebagai Direksi dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama dengan persetujuan istrinya Nyonya Umamah (Tergugat II) yang saat itu juga sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama;

6. Bahwa oleh karena saat itu Tergugat I juga tidak memiliki dana cash yang cukup untuk menalangi pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut maka kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat dilakukan dengan cara Penggugat akan memberikan pinjaman dana kepada Tergugat I untuk jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang akan diberikan / dicairkan oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap sesuai termin pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati yang disepakati dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Kerja yang dibuat antara Penggugat dan PT Arifindo Grha Pratama;

7. Bahwa terhadap pinjaman dana yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sesuai jumlah pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati yang diberikan PT Arifindo Grha Pratama kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima



belas miliar rupiah) tersebut maka Tergugat I secara pribadi dengan persetujuan istrinya Nyonya Umamah (Tergugat II) telah menandatangani Surat Pengakuan Hutang kepada Penggugat tertanggal 12 Januari 2015 sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang wajib dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 12 Januari 2015 dengan bunga 10 % (sepuluh persen) per tahun;

8. Bahwa Penggugat telah melaksanakan pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sesuai lingkup dan tugas pekerjaan yang ditentukan dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja, dan Penggugat telah menerima pembayaran atas hasil pekerjaan dari PT Arifindo Grha Pratama yang berasal dari pinjaman pribadi Tergugat I pada Penggugat, namun terhadap pinjaman yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut berikut bunga-bunganya ternyata tidak dapat dilunasi seluruhnya oleh Tergugat I saat jatuh tempo Surat Pengakuan Hutang pada tanggal 12 Januari 2017;

9. Bahwa adapun jumlah sisa utang pokok dan bunga yang belum dilunasi Tergugat I kepada Penggugat per tanggal 02 Januari 2023 adalah sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) dengan perincian sisa Utang Pokok sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

10. Bahwa berdasarkan fakta hukum Tergugat I tidak melunasi sisa utang pokok dan bunga pada saat jatuh tempo pelunasan pada tanggal 12 Januari 2017, maka **Tergugat I telah terbukti memenuhi pengertian umum Wanprestasi** yaitu tidak melaksanakan prestasi atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya;

11. Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti wanprestasi memenuhi kewajiban membayar utang yang sudah jatuh tempo, dan Penggugat telah berkali-kali melakukan penagihan kepada Tergugat I baik secara lisan maupun tertulis namun tetap tidak dilunasi, maka Penggugat kemudian memberikan peringatan (somasi) kepada Tergugat I dan Tergugat II agar melunasi seluruh kewajiban pembayaran utang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus lunas sebagaimana Surat Nomor 002/SOM/MNS-AON/II/2023 tertanggal 03 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, Surat Nomor 033/SOM/MNS-AON/II/2023 tertanggal 11 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, dan

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Surat Nomor 047/SOM/MNS-AON/II/2023 tertanggal 20 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan (Somasi) Terakhir, namun tetap tidak dilunasi karenanya tidak ada jalan lain bagi Penggugat dalam menyelesaikan kewajiban utang Tergugat I selain mengajukan gugatan aquo;

12. Bahwa gugatan aquo diajukan melalui Pengadilan Negeri Pati sesuai domisili hukum yang dipilih dalam Pasal 5 Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang menentukan bahwa "Para Pihak telah setuju dan sepakat perihal urusan mengenai Surat Pengakuan Hutang ini dengan segala akibat-akibatnya telah memilih tempat kediaman yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati"

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata ditentukan bahwa setiap pihak yang dirugikan berhak dan dijamin oleh undang-undang untuk mendapatkan penggantian biaya, kerugian dan bunga, sehingga adalah **patut dan adil jika Penggugat juga berhak menuntut Tergugat I untuk membayar biaya dan ganti rugi kepada Penggugat** selain menuntut pembayaran atas sisa utang berikut bunga yang belum dibayar;

Pasal 1243 KUH Perdata

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

14. Bahwa oleh karena Penggugat juga harus mengeluarkan biaya-biaya dalam melakukan penagihan terhadap Tergugat I berupa adanya biaya korespondensi, transportasi dan akomodasi penagihan, dan biaya konsultasi hukum yang semestinya tidak perlu dikeluarkan oleh Penggugat, sehingga adalah **patut dan adil jika Penggugat juga berhak menuntut Tergugat I untuk membayar biaya-biaya dengan jumlah sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)**;

15. Bahwa jika Tergugat I tepat waktu melunasi seluruh utangnya baik pokok maupun bunga, maka dari hasil pelunasan tersebut seharusnya Penggugat dapat menggunakannya untuk mengerjakan proyek lain dengan rata-rata keuntungan sebesar 30 % (tiga puluh persen) per tahun dari nilai proyek. Namun oleh karena Tergugat I tidak melunasi kewajibannya tersebut, telah menyebabkan Penggugat tidak dapat

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



mengerjakan beberapa proyek yang ditawarkan oleh pihak ketiga, sehingga **Penggugat nyata-nyata telah mengalami kerugian berupa hilangnya pendapatan dari pekerjaan-pekerjaan lainnya yang seharusnya dapat Penggugat kerjakan dari tanggal 12 Januari 2017 sampai saat gugatan ini diajukan atau selama 6 (enam) tahun sebesar Rp 12.000.000.000,00 X 30 % X 6 tahun atau seluruhnya sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah);**

16. Bahwa Penggugat selain menyampaikan peringatan (somasi) kepada Tergugat I juga menyampaikan peringatan (somasi) kepada Tergugat II sebagaimana diuraikan dalam angka 11 di muka, dengan maksud dan tujuan agar Tergugat II yang merupakan istri Tergugat I yang telah memberikan persetujuan kepada Tergugat I untuk memperoleh pinjaman dari Penggugat sebagaimana Surat Pengakuan Hutang juga ikut bertanggung jawab bersama-sama Tergugat I untuk melunasi kewajiban utang kepada Penggugat. Namun faktanya, Tergugat II tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar utang kepada Penggugat sehingga **Tergugat II juga berada dalam keadaan wanprestasi melunasi utang kepada Penggugat sehingga beralasan menurut hukum Tergugat II untuk ikut digugat dan bertanggung jawab secara tanggung renteng bersama-sama Tergugat I untuk membayar utang kepada Penggugat hingga lunas;**

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di muka, dan oleh karena Tergugat II ikut bertanggung jawab secara pribadi dan secara tanggung renteng untuk seluruhnya bersama-sama Tergugat I untuk melunasi seluruh utang kepada Penggugat, dan tetap lalai memenuhi kewajibannya meskipun telah diberikan somasi sebagaimana angka 11 di muka, maka **telah terbukti secara sah bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) berada dalam keadaan WANPRESTASI untuk membayar sisa utang pokok dan bunga kepada Penggugat yang jumlahnya per tanggal 02 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);**

18. Bahwa akibat WANPRESTASI yang dilakukan Para Tergugat maka **sangat berdasar dan beralasan hukum Para Tergugat dinyatakan mempunyai utang yang belum dibayar kepada Penggugat dan menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk**



seluruhnya untuk membayar utang, bunga, biaya dan ganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:

- 18.1. Pembayaran sisa utang pokok dan bunga sampai tanggal 02 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);
- 18.2. Pembayaran biaya-biaya dalam melakukan penagihan berupa biaya korespondensi, transportasi dan akomodasi penagihan, dan biaya konsultasi hukum sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 18.3. Pembayaran ganti kerugian karena hilangnya pendapatan Penggugat dari pekerjaan-pekerjaan lainnya dari tanggal 12 Januari 2017 sampai saat gugatan ini diajukan atau selama 6 (enam) tahun sebesar $Rp\ 12.000.000.000,00 \times 30\% \times 6$ tahun atau seluruhnya sebesar **Rp 21.600.000.000,00** (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah);
19. Bahwa untuk menjamin pelunasan seluruh kewajiban utang, bunga, biaya dan ganti kerugian tersebut, melindungi kepentingan Penggugat karena dikhawatirkan Para Tergugat akan melakukan perbuatan hukum mengalihkan harta kekayaannya yang dapat berakibat merugikan Penggugat, dan agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia, maka **beralasan kiranya Majelis Hakim Yang Terhormat untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta kekayaan Para Tergugat** sebagaimana ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan seluruh harta kekayaan pihak berhutang menjadi jaminan untuk pelunasan kewajibannya yaitu berupa tanah dan bangunan hotel berikut segala sesuatu yang telah ada/atau dikemudian hari akan ada, didirikan atau tertanam di atas tanah tersebut, menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, selanjutnya disebut **Tanah dan Bangunan**, yaitu :

- 19.1. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01002/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01228, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01169/Pati Lor/2014 luas 1.404 m2 (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19.2. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01843/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01229, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01168/Pati Lor/2014 luas 863 m² (delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);

19.3. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 48/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

19.4. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 121/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 49/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

19.5. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 124/Melawai, Surat Ukur tanggal 21-9-1990 Nomor 76/1990 luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

19.6. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1434/Melawai, NIB 09.02.05.06.00819, Surat Ukur tanggal 06-07-2009 Nomor 00822/2008 luas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

19.7. Harta kekayaan lain Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Surat Permohonan Sita Jaminan yang akan Penggugat ajukan secara tersendiri, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dari Gugatan ini;

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



20. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, dan oleh karena dikawatirkan Para Tergugat atau siapapun yang memegang hak atas tanah dan bangunan serta barang-barang bergerak dalam angka 19 di muka akan melakukan tindakan berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung untuk melakukan pengalihan hak, maka untuk melindungi kepentingan Penggugat dan atau pihak ketiga lainnya dari kerugian lebih lanjut akibat dari adanya kemungkinan pengalihan lebih lanjut atas tanah dan bangunan serta barang-barang bergerak dalam angka 19 di muka, maka **sangat beralasan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan aquo agar berkenan mengeluarkan Putusan Provisi untuk:**

- Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung untuk melakukan pengalihan terhadap hak atas tanah dan bangunan serta barang-barang bergerak sebagaimana diuraikan dalam angka 19 di muka sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*);

21. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uit voerbaarr bij voorraad*);

22. Bahwa oleh karena Para Tergugat nyata-nyata terbukti telah wanprestasi, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan tersebut di muka, dengan ini mohon perkenan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati Kelas IA untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung untuk melakukan pengalihan terhadap hak atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang telah ada/atau dikemudian hari akan ada, didirikan atau tertanam di atas tanah tersebut, menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, selanjutnya disebut **Tanah dan Bangunan** yaitu:

1. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01002/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01228, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01169/Pati Lor/2014 luas 1.404 m² (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);
2. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01843/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01229, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01168/Pati Lor/2014 luas 863 m² (delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);
3. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 48/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);
4. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 121/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 49/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);
5. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 124/Melawai, Surat Ukur tanggal 21-9-1990 Nomor 76/1990



luas 144 m2 (seratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

6. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1434/Melawai, NIB 09.02.05.06.00819, Surat Ukur tanggal 06-07-2009 Nomor 00822/2008 luas 440 m2 (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

7. Harta kekayaan lain Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Surat Permohonan Sita Jaminan yang akan Penggugat ajukan secara tersendiri, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dari Gugatan ini;

sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah WANPRESTASI;
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan;
4. Menyatakan Tergugat I mempunyai sisa utang pokok dan bunga kepada Penggugat yang timbul berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang jumlahnya per tanggal 2 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah)
5. Menyatakan Tergugat II ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya bersama-sama Tergugat I untuk melunasi seluruh sisa utang pokok dan bunga yang timbul berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang jumlahnya per tanggal 2 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus lunas secara tanggung renteng untuk seluruhnya untuk membayar kepada Penggugat yaitu :
 - 1). Pembayaran sisa utang pokok dan bunga yang jumlahnya per tanggal 02 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);



- 2). Pembayaran biaya-biaya sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 3). Pembayaran ganti kerugian sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarr bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati Kelas IA berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Erni Piliawati, S.H.,S.E.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pati, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Bahwa segala hal apa yang tidak dijawab dan/atau tidak ditanggapi oleh Para Tergugat, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya, akan tetapi semata-mata karena Para Tergugat menganggap dalil-dalil dalam Gugatan tersebut tidak benar dan/atau tidak terbukti sama sekali dan/atau sama sekali tidak ada relevansinya dengan Gugatan *a quo*;
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 1 s/d butir 4, dapat Para Tergugat tanggapi bahwa memang benar pada awalnya



Penggugat mendapat pekerjaan Konstruksi Material dan Equipment (M & E) Pembangunan Hotel SAFIN Pati dari PT Arifindo Grha Pratama berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPK/AON/II/2015 tertanggal 12 Januari 2015 dengan lingkup dan tugas pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya butir 2 dan butir 3, dengan biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang dibayar secara bertahap sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam butir 4 Gugatan *a quo*;

4. Bahwa **terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 5**, dapat Para Tergugatanggapi bahwa memang benar PT Arifindo Grha Pratama tidak memiliki cukup dana cash untuk membayar biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, sehingga seluruh pembayaran biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut akan dibayar dengan dana talangan dari Tergugat I yang saat itu menjabat sebagai Direksi dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama dengan persetujuan Tergugat II yang saat itu menjabat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama;

5. Bahwa kemudian **terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 6**, dapat Para Tergugatanggapi bahwa faktanya memang benar saat itu Tergugat I juga tidak memiliki dana cash yang cukup untuk menalangi pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, maka kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat pembayaran biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat tersebut dilakukan dengan cara yaitu Penggugat akan memberikan pinjaman dana kepada Tergugat I untuk jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang akan diberikan atau dicairkan oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap sesuai termin pembayaran pekerjaan yang telah disepakati antara Penggugat dan PT Arifindo Grha Pratama;

6. Bahwa **terhadap dalil Penggugat butir 7 Gugatan *a quo***, dapat Para Tergugatanggapi bahwa memang benar terhadap pinjaman dana yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) sesuai dengan jumlah pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati, yang kemudian Tergugat I secara pribadi dengan persetujuan Tergugat II telah menandatangani Surat Pengakuan Hutang kepada Penggugat



tertanggal 12 Januari 2015 sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang wajib dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 12 Januari 2015 dengan bunga 10 % (sepuluh persen) per tahun;

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 8 dan butir 9, dapat Para Tergugat tanggapi :

- Bahwa memang benar Penggugat telah melaksanakan pekerjaan sesuai lingkup dan tugas pekerjaan yang ditentukan dalam Surat Perjanjian Kerja dan Penggugat telah menerima pembayaran atas hasil pekerjaan dari PT Arifindo Grha Pratama yang berasal dari pinjaman pribadi Tergugat I pada Penggugat;
- Bahwa memang benar terhadap pinjaman yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut, Tergugat I baru dapat membayar pinjaman pokok sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan masih memiliki tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Butir 10, dapat Para Tergugat tanggapi bahwa Tergugat I tidak dapat melunasi sisa pinjaman pokok sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dikarenakan adanya *Pandemic Covid-19* dan macetnya tagihan-tagihan Tergugat I, ditambah lagi pendapatan usaha dari Hotel Safin Pati yang menjadi sumber pembayaran juga tidak ada. Bahwa selama *Covid-19*, Hotel Safin Pati dipergunakan untuk menampung para tenaga medis dalam rangka membantu pemerintah dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya mengendalikan *Covid-19*;

9. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 11, dapat Para Tergugat tanggapi :

- Bahwa terhadap adanya tunggakan pembayaran sisa utang pokok dan bunga tersebut di atas, memang benar telah dilakukan pertemuan-pertemuan antara Tergugat I dengan Penggugat untuk mencari solusi penyelesaian, namun oleh karena terhadap asset tanah dari Tergugat I yang di atasnya berdiri Hotel Safin Pati dan asset tanah dari Tergugat II yang berada di Jalan Falatehan Jakarta yang menjadi sumber pembayaran utang kepada Penggugat dalam status dibebani Hak Tanggungan oleh Bank untuk pinjaman utang PT Arifindo Grha



Pratama untuk pembangunan Hotel Safin Pati sehingga tidak dapat dicairkan untuk pelunasan utang kepada Penggugat;

- Bahwa oleh karena Para Tergugat mengalami kesulitan dan kendala dalam melakukan pembayaran sisa utang, sedangkan sumber pembayaran lain untuk pembayaran utang sudah tidak ada lagi, oleh karenanya terhadap adanya somasi-somasi yang dikirimkan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I sudah dalam keadaan tidak mampu untuk melunasinya;

- Bahwa untuk itu Para Tergugat sudah mempersilahkan Penggugat untuk melakukan penyelesaian melalui tindakan hukum dengan mengajukan gugatan termasuk untuk meletakkan sita persamaan terhadap asset tanah dari Tergugat I yang di atasnya berdiri Hotel Safin Pati dan asset tanah dari Tergugat II yang berada di Jalan Falatehan Jakarta;

10. Bahwa ditolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat butir 13 s/d butir 15 karena mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menunjuk Pengacara dalam menyelesaikan sengketa sehingga tidak berdasar Penggugat untuk menuntut biaya korespondensi, transportasi dan akomodasi penagihan, dan biaya konsultasi hukum sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga **petitum untuk menuntut ganti rugi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) harus ditolak;**

Bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) adalah tidak berdasar dan tidak jelas sama sekali, serta hal tersebut bukan merupakan kerugian riil yang dialami Penggugat, lagi pula Penggugat tidak memberikan perincian atas adanya kerugian tersebut tetapi langsung berkesimpulan mengalami kerugian sebesar Rp 12.000.000.000,00 X 30 % X 6 tahun atau seluruhnya sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) sehingga **petitum untuk menuntut ganti rugi sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) harus ditolak;**



11. Bahwa **terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 16, butir 17, dan 18** tidak perlu lagi Para Tergugatanggapi karena sudah dianggapi dalam jawaban-jawaban tersebut di atas;

12. Bahwa **terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 19** yang meminta dilakukan sita atas asset dari Tergugat I yang di atasnya berdiri Hotel Safin Pati dan asset dari Tergugat II yang berada di Jalan Falatehan Jakarta tidak perlu lagi Para Tergugatanggapi karena sudah dianggapi dalam butir 9 Jawaban *a quo* bahwa Para Tergugat mempersilahkan Penggugat untuk meletakkan sita persamaan terhadap asset tanah dari Tergugat I yang di atasnya berdiri Hotel Safin Pati dan asset tanah dari Tergugat II yang berada di Jalan Falatehan Jakarta;

13. Bahwa **terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 12, butir 20, butir 21 dan butir 22** terkait kewenangan Pengadilan Negeri Pati mengadili Gugatan *a quo*, permohonan provisi, permohonan agar putusan *a quo* dilaksanakan serta merta, dan pembebanan biaya perkara, Para Tergugat menyerahkan kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk mempertimbangkan sesuai fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan aquo;

14. Bahwa selanjutnya Para Tergugat menyangkal dan menolak alasan-alasan/dalil Penggugat dalam segenap posita Gugatan untuk selain dan selebihnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sesuai fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka **Para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).**

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah memohon tuntutan provisi yang pada pokoknya Melarang Para Tergugat dan atau pihak-pihak manapun untuk melakukan tindakan hukum berupa pemindahtanganan, pengalihan hak, pembebanan hak, atau tindakan hukum apapun lainnya yang bermaksud dan bertujuan baik secara langsung atau tidak langsung untuk melakukan pengalihan terhadap hak atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang telah ada/atau dikemudian hari akan ada, didirikan atau tertanam di atas tanah tersebut, menurut sifat dan peruntukannya serta menurut hukum dianggap sebagai benda tetap, selanjutnya disebut **Tanah dan Bangunan** yaitu:

1. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01002/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01228, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01169/Pati Lor/2014 luas 1.404 m² (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);
2. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01843/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01229, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01168/Pati Lor/2014 luas 863 m² (delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);
3. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 48/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



4. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 121/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 49/1989 luas 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);
5. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 124/Melawai, Surat Ukur tanggal 21-9-1990 Nomor 76/1990 luas 144 m2 (seratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);
6. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1434/Melawai, NIB 09.02.05.06.00819, Surat Ukur tanggal 06-07-2009 Nomor 00822/2008 luas 440 m2 (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);
7. Harta kekayaan lain Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam Surat Permohonan Sita Jaminan yang akan Penggugat ajukan secara tersendiri, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dari Gugatan ini;

sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa karena tidak ada hal-hal yang sangat mendesak untuk dilaksanakan dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam 180 HIR, maka terhadap tuntutan provisi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan pada pokoknya:

- Bahwa pada awalnya Penggugat mendapat pekerjaan Konstruksi Material dan Equipment (M & E) Pembangunan Hotel SAFIN Pati dari PT



Arifindo Grha Pratama berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPK/AON/II/2015 tertanggal 12 Januari 2015 yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup (selanjutnya akan disebut **Surat Perjanjian Kerja**);

➤ Bahwa Lingkup Pekerjaan Konstruksi M & E yang akan dilaksanakan Penggugat berdasarkan Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja meliputi:

- ✓ Sistem Ventilasi & Tata Udara, meliputi: Sistem Air Conditioning dan Sistem Ventilasi;
- ✓ Sistem Plumbing, meliputi: Sistem Air Bersih, Sistem Air Panas, Sistem Air Kotor, Sistem Air Hujan, Sistem Kolam Renang, dan Sistem Sewage Treatment Plant;
- ✓ Sistem Pemadam Kebakaran, meliputi: Sistem Hidran Kebakaran, Sistem Sprinkler, dan Sistem Pemadam Api Ringan;
- ✓ Sistem Transportasi, meliputi Sistem Lift;
- ✓ Sistem Elektrikal, meliputi: Sistem Distribusi Listrik Tegangan Menengah, Sistem Transformator, Sistem Genset, Sistem Distribusi Listrik Tegangan Rendah (380 V / 220 V), Sistem Penerangan dan Stop Kontak, Sistem Pentanahan, dan Sistem Penyalur Petir;
- ✓ Sistem Elektronik, meliputi: Sistem CCTV, Sistem Fire Alarm, Sistem Master Antena TV, Sistem Telepon, Sistem Tata Suara, dan Sistem Data/ Internet;

➤ Bahwa Tugas Pekerjaan Konstruksi M & E yang akan dilaksanakan Penggugat berdasarkan Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja meliputi:

- ✓ Team Engineering:
 - a. Membuat gambar shop drawing M & E yang terkoordinasi dengan gambar Arsitek dan Struktur untuk dilaksanakan di lapangan;
 - b. Membuat Detail BQ per item material untuk keperluan pembelian material oleh Owner;
- ✓ Team Procurement:
 - a. Meminta penawaran ke supplier dan subcon tukang;
 - b. Membuat perbandingan harga material dari beberapa Supplier;
 - c. Memberikan rekomendasi beberapa alternative supplier untuk pembelian material;
 - d. Menjadwalkan pembelian material dan peralatan sesuai kebutuhan lapangan;



✓ Team Konstruksi:

- e. Membuat rencana konstruksi (S Curve);
- f. Memonitor dan melaporkan progress pelaksanaan lapangan;
- g. Melakukan quality control terhadap pekerjaan pelaksanaan di lapangan;
- h. Melakukan testing & commissioning;

➤ Bahwa berdasarkan Pasal 5 Surat Perjanjian Kerja ditentukan biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati adalah sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang terdiri dari pekerjaan Konstruksi M & E sebesar Rp 13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah) dan pekerjaan Upah M & E sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang dibayar secara bertahap sesuai Pasal 6 Surat Perjanjian Kerja yaitu : 1. Down Payment (DP) 20 % (dua puluh persen); 2. Progres Bulanan; 3. Retensi 5 % (lima persen) setelah Berita Acara Serah Terima II (setelah masa pemeliharaan 365 hari);

➤ Bahwa oleh karena saat itu PT Arifindo Grha Pratama tidak memiliki cukup dana cash untuk membayar biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, maka seluruh pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut akan dibayar dengan dana talangan dari Tuan Saiful Arifin (Tergugat I) yang saat itu adalah sebagai Direksi dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama dengan persetujuan istrinya Nyonya Umamah (Tergugat II) yang saat itu juga sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama;

➤ Bahwa oleh karena saat itu Tergugat I juga tidak memiliki dana cash yang cukup untuk menalangi pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut maka kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat dilakukan dengan cara Penggugat akan memberikan pinjaman dana kepada Tergugat I untuk jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang akan diberikan / dicairkan oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap sesuai termin pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati yang disepakati dalam Pasal 6 Surat



Perjanjian Kerja yang dibuat antara Penggugat dan PT Arifindo Grha Pratama;

➤ Bahwa terhadap pinjaman dana yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sesuai jumlah pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati yang diberikan PT Arifindo Grha Pratama kepada Penggugat dengan jumlah sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut maka Tergugat I secara pribadi dengan persetujuan istrinya Nyonya Umamah (Tergugat II) telah menandatangani Surat Pengakuan Hutang kepada Penggugat tertanggal 12 Januari 2015 sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang wajib dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 12 Januari 2015 dengan bunga 10 % (sepuluh persen) per tahun;

➤ Bahwa Penggugat telah melaksanakan pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sesuai lingkup dan tugas pekerjaan yang ditentukan dalam Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja, dan Penggugat telah menerima pembayaran atas hasil pekerjaan dari PT Arifindo Grha Pratama yang berasal dari pinjaman pribadi Tergugat I pada Penggugat, namun terhadap pinjaman yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut berikut bunga-bunganya ternyata tidak dapat dilunasi seluruhnya oleh Tergugat I saat jatuh tempo Surat Pengakuan Hutang pada tanggal 12 Januari 2017;

➤ Bahwa adapun jumlah sisa utang pokok dan bunga yang belum dilunasi Tergugat I kepada Penggugat per tanggal 02 Januari 2023 adalah sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) dengan rincian sisa Utang Pokok sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

➤ Bahwa berdasarkan fakta hukum Tergugat I tidak melunasi sisa utang pokok dan bunga pada saat jatuh tempo pelunasan pada tanggal 12 Januari 2017, maka **Tergugat I telah terbukti memenuhi pengertian umum Wanprestasi** yaitu tidak melaksanakan prestasi atau pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya;

➤ Bahwa oleh karena Tergugat I telah terbukti wanprestasi memenuhi kewajiban membayar utang yang sudah jatuh tempo, dan Penggugat telah berkali-kali melakukan penagihan kepada Tergugat I baik secara lisan maupun tertulis namun tetap tidak dilunasi, maka Penggugat kemudian memberikan peringatan (somasi) kepada Tergugat I dan Tergugat II agar



melunasi seluruh kewajiban pembayaran utang kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus lunas sebagaimana Surat Nomor 002/SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 03 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan (Somasi) Pertama, Surat Nomor 033/SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 11 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan (Somasi) Kedua, dan Surat Nomor 047/SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 20 Januari 2023 Perihal Surat Peringatan (Somasi) Terakhir, namun tetap tidak dilunasi karenanya tidak ada jalan lain bagi Penggugat dalam menyelesaikan kewajiban utang Tergugat I selain mengajukan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut diatas, para Tergugat menyangkalnya, dengan menyatakan/mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 1 s/d butir 4, dapat Para Tergugatanggapi bahwa memang benar pada awalnya Penggugat mendapat pekerjaan Konstruksi Material dan Equipment (M & E) Pembangunan Hotel SAFIN Pati dari PT Arifindo Grha Pratama berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPK/AON//2015 tertanggal 12 Januari 2015 dengan lingkup dan tugas pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya butir 2 dan butir 3, dengan biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang dibayar secara bertahap sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam butir 4 Gugatan *a quo*;
- Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 5, dapat Para Tergugatanggapi bahwa memang benar PT Arifindo Grha Pratama tidak memiliki cukup dana cash untuk membayar biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, sehingga seluruh pembayaran biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut akan dibayar dengan dana talangan dari Tergugat I yang saat itu menjabat sebagai Direksi dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama dengan persetujuan Tergugat II yang saat itu menjabat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama;
- Bahwa kemudian terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 6, dapat Para Tergugatanggapi bahwa faktanya memang benar saat itu Tergugat I juga tidak memiliki dana cash yang cukup untuk menalangi pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, maka kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat pembayaran biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah)

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



kepada Penggugat tersebut dilakukan dengan cara yaitu Penggugat akan memberikan pinjaman dana kepada Tergugat I untuk jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang akan diberikan atau dicairkan oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap sesuai termin pembayaran pekerjaan yang telah disepakati antara Penggugat dan PT Arifindo Grha Pratama;

➤ Bahwa terhadap dalil Penggugat butir 7 Gugatan a quo, dapat Para Tergugatanggapi bahwa memang benar terhadap pinjaman dana yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) sesuai dengan jumlah pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati, yang kemudian Tergugat I secara pribadi dengan persetujuan Tergugat II telah menandatangani Surat Pengakuan Hutang kepada Penggugat tertanggal 12 Januari 2015 sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang wajib dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 12 Januari 2015 dengan bunga 10 % (sepuluh persen) per tahun;

➤ Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 8 dan butir 9, dapat Para Tergugatanggapi :

- Bahwa memang benar Penggugat telah melaksanakan pekerjaan sesuai lingkup dan tugas pekerjaan yang ditentukan dalam Surat Perjanjian Kerja dan Penggugat telah menerima pembayaran atas hasil pekerjaan dari PT Arifindo Grha Pratama yang berasal dari pinjaman pribadi Tergugat I pada Penggugat;

- Bahwa memang benar terhadap pinjaman yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut, Tergugat I baru dapat membayar pinjaman pokok sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan masih memiliki tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

➤ Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat Butir 10, dapat Para Tergugatanggapi bahwa Tergugat I tidak dapat melunasi sisa pinjaman pokok sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dikarenakan adanya Pandemic Covid-19 dan macetnya tagihan-tagihan Tergugat I, ditambah lagi pendapatan usaha dari Hotel Safin Pati yang menjadi sumber pembayaran juga tidak ada. Bahwa selama Covid-19, Hotel Safin Pati dipergunakan untuk menampung para tenaga medis dalam rangka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu pemerintah dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya mengendalikan Covid-19;

➤ Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat butir 11, dapat Para Tergugatanggapi :

- Bahwa terhadap adanya tunggakan pembayaran sisa utang pokok dan bunga tersebut di atas, memang benar telah dilakukan pertemuan-pertemuan antara Tergugat I dengan Penggugat untuk mencari solusi penyelesaian, namun oleh karena terhadap asset tanah dari Tergugat I yang di atasnya berdiri Hotel Safin Pati dan asset tanah dari Tergugat II yang berada di Jalan Falatehan Jakarta yang menjadi sumber pembayaran utang kepada Penggugat dalam status dibebani Hak Tanggungan oleh Bank untuk pinjaman utang PT Arifindo Grha Pratama untuk pembangunan Hotel Safin Pati sehingga tidak dapat dicairkan untuk pelunasan utang kepada Penggugat;

- Bahwa oleh karena Para Tergugat mengalami kesulitan dan kendala dalam melakukan pembayaran sisa utang, sedangkan sumber pembayaran lain untuk pembayaran utang sudah tidak ada lagi, oleh karenanya terhadap adanya somasi-somasi yang dikirimkan oleh Penggugat tersebut, maka Tergugat I telah menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat I sudah dalam keadaan tidak mampu untuk melunasinya;

- Bahwa untuk itu Para Tergugat sudah mempersilahkan Penggugat untuk melakukan penyelesaian melalui tindakan hukum dengan mengajukan gugatan termasuk untuk meletakkan sita persamaan terhadap asset tanah dari Tergugat I yang di atasnya berdiri Hotel Safin Pati dan asset tanah dari Tergugat II yang berada di Jalan Falatehan Jakarta;

➤ Bahwa ditolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat butir 13 s/d butir 15 karena mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

Bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Penggugat untuk menunjuk Pengacara dalam menyelesaikan sengketa sehingga tidak berdasar Penggugat untuk menuntut biaya korespondensi, transportasi dan akomodasi penagihan, dan biaya konsultasi hukum sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga petitum untuk menuntut ganti rugi sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) harus ditolak;

➤ Bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) adalah tidak berdasar dan

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



tidak jelas sama sekali, serta hal tersebut bukan merupakan kerugian riil yang dialami Penggugat, lagi pula Penggugat tidak memberikan perincian atas adanya kerugian tersebut tetapi langsung berkesimpulan mengalami kerugian sebesar Rp 12.000.000.000,00 X 30 % X 6 tahun atau seluruhnya sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) sehingga petitum untuk menuntut ganti rugi sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa benar Penggugat mendapat pekerjaan Konstruksi Material dan Equipment (M & E) Pembangunan Hotel SAFIN Pati dari PT Arifindo Grha Pratama berdasarkan Surat Perjanjian Kerja Nomor 001/SPK/AON//2015 tertanggal 12 Januari 2015 dengan lingkup dan tugas pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati;
2. Bahwa benar PT Arifindo Grha Pratama tidak memiliki cukup dana cash untuk membayar biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, sehingga seluruh pembayaran biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut akan dibayar dengan dana talangan dari Tergugat I yang saat itu menjabat sebagai Direksi dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama dengan persetujuan Tergugat II yang saat itu menjabat sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama;
3. Bahwa benar saat itu Tergugat I juga tidak memiliki dana cash yang cukup untuk menalangi pembayaran biaya pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan Hotel SAFIN Pati tersebut, maka kemudian antara Penggugat dan Tergugat I sepakat pembayaran biaya pekerjaan sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat tersebut dilakukan dengan cara yaitu Penggugat akan memberikan pinjaman dana kepada Tergugat I untuk jumlah maksimal sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang akan diberikan atau dicairkan oleh Penggugat kepada Tergugat I secara bertahap sesuai termin pembayaran pekerjaan yang telah disepakati antara Penggugat dan PT Arifindo Grha Pratama;
4. Bahwa benar terhadap pinjaman dana yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) sesuai dengan jumlah pembayaran pekerjaan Konstruksi M & E Pembangunan

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Hotel SAFIN Pati, yang kemudian Tergugat I secara pribadi dengan persetujuan Tergugat II telah menandatangani Surat Pengakuan Hutang kepada Penggugat tertanggal 12 Januari 2015 sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) yang wajib dilunasi dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 12 Januari 2015 dengan bunga 10 % (sepuluh persen) per tahun;

5. Bahwa benar terhadap pinjaman yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp 15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut, Tergugat I baru dapat membayar pinjaman pokok sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan masih memiliki tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

6. Bahwa benar Tergugat I tidak dapat melunasi sisa pinjaman pokok sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dikarenakan adanya Pandemic Covid-19 dan macetnya tagihan-tagihan Tergugat I, ditambah lagi pendapatan usaha dari Hotel Safin Pati yang menjadi sumber pembayaran juga tidak ada;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Hutang Piutang antara Penggugat dan Para Tergugat yang belum dibayarkan Para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang tanggal 12 Januari 2015 sehingga Para Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Para Tergugat telah melakukan wanprestasi berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tanggal 12 Januari 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa Surat perjanjian kerja Nomor : 001/ SPK/ AON / I/2015, tertanggal 12 Januari 2015, P-2 berupa Surat Addendum Surat Perjanjian Kerja Nomor 0001/ ADD/AGP- AON/ VI/ 2016, tetanggal 11 Mei 2016, P-3 berupa Rekapitulasi Pekerjaan Materian M & E, P-4 berupa ekapitulasi Pekerjaan Upah M & E, P-5 berupa Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015, P-6 berupa Surat Nomor 002/ SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 03 Januari 2023 perihal surat peringatan (somasi) pertama, P-7 berupa Surat Nomor 033/ SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 11 Januari 2023 perihal surat peringatan (somasi) Kedua dan P-8 berupa Surat Nomor 047/ SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 03 Januari 2023 perihal surat peringatan (somasi) Terakhir;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-6 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T.I.II-1 berupa Surat perjanjian kerja Nomor : 001/ SPK/ AON / I/2015, tertanggal 12 Januari 2015, T.I.II-2 berupa Surat Addendum Surat Perjanjian Kerja Nomor 0001/ ADD/AGP- AON/ VI/ 2016, tetanggal 11 Mei 2016, T.I.II-3 berupa Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015, T.I.II-4 berupa Surat Nomor 002/ SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 03 Januari 2023 perihal surat peringatan (somasi) pertama, T.I.II-5 berupa Surat Nomor 033/ SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 11 Januari 2023 perihal surat peringatan (somasi) Kedua dan T.I.II-6 berupa Surat Nomor 047/ SOM/MNS-AON//2023 tertanggal 03 Januari 2023 perihal surat peringatan (somasi) Terakhir;

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti surat P-1, P-2, T.I.II-1 dan T.I.II-2 bahwa Penggugat mendapat Pekerjaan Pembangunan Proyek Hotel Safin Pati berupa Konstuksi M&E dimana Tergugat I sebagai Direksi dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama dan Tergugat II sebagai Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama telah menyepakati pekerjaan konstruksi tersebut dengan nilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) dan berdasarkan bukti P-3 dan P-4 pekerjaan tersebut telah selesai dilaksanakan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 dan T.I.II-3 karena Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki cukup dana sehingga Penggugat memberikan dana talangan untuk menyelesaikan pembayaran pekerjaan Konstuksi M&E di hotel Safin Pati senilai Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) yang terdiri dari Konstruksi M&E Pembangunan Hotel Safin Pati sebesar Rp13.000.000.000,00 (tiga belas milyar rupiah) dan Pekerjaan Upah M&E sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan uang tersebut diperhitungkan sebagai utang Pribadi Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dan terhadap hal tersebut Tergugat I dan Tergugat II membenarkannya dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6, P-7, P-8, T.I.II-4, T.I.II-5 dan T.I.II-6 pihak Penggugat telah mengirimkan surat somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Tergugat I dan Tergugat II agar melunasi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran hutang pokok senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan utang bunga senilai Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dan hal tersebut juga diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya namun karena hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II masih belum mempunyai cukup dana maka Tergugat I dan Tergugat II belum bisa memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran hutang kepada Penggugat senilai Rp12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Mejlis Hakim berkesimpulan bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II hingga saat ini belum melakukan kewajibannya pembayaran sisa hutangnya kepada pihak Penggugat senilai Rp12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) padahal sesuai Surat Pengakuan Hutang tanggal 12 Januari 2015, Tergugat I dan Tergugat II akan menyelesaikan hutang pada pihak Penggugat paling lambat 12 Januari 2017, maka dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi atau cidera janji, sehingga petitum angka 2 (dua) gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 (empat) yang menyatakan Tergugat I mempunyai sisa utang pokok dan bunga kepada Penggugat yang timbul berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang jumlahnya per tanggal 2 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) karena Tergugat I dan Tergugat II dalam petitum angka 2 (dua) telah dinyatakan wanprestasi serta dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengakui hingga saat ini mempunyai tunggakan hutang kepada Penggugat sebesar p 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah), maka petitum angka 4 (empat) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 (lima) yang menyatakan Tergugat II ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya bersama-sama Tergugat I untuk melunasi seluruh sisa utang pokok dan bunga yang timbul berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang jumlahnya per tanggal 2 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah), karena dalam Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 Tergugat II selaku istri dari Tergugat I juga telah setuju dengan isi perjanjian tersebut maka dengan demikian maka Tergugat II juga harus ikut bertanggung jawab karena Tergugat II merupakan Komisaris dan Pemegang Saham PT Arifindo Grha Pratama, maka petitum angka 5 (lima) tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 (enam) yang menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus lunas secara tanggung renteng untuk seluruhnya untuk membayar kepada Penggugat yaitu :

1. Pembayaran sisa utang pokok dan bunga yang jumlahnya per tanggal 02 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pembayaran biaya-biaya sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
3. Pembayaran ganti kerugian sebesar Rp 21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah);

karena Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan wanprestasi/cidera janji dan kewajiban hutang yang harus dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan mengenai biaya-biaya sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta pembayaran ganti kerugian sebesar Rp21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) tidak dirinci secara jelas, maka terhadap biaya-biaya sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) serta pembayaran ganti kerugian sebesar Rp21.600.000.000,00 (dua puluh satu miliar enam ratus juta rupiah) karena tidak ada rincian yang jelas dan bukti kerugian seperti apa yang ditimbulkan juga tidak didukung oleh bukti-bukti yang ada maka terhadap hal tersebut menurut Majelis Hakim tidak beralasan hukum untuk dikabulkan, sehingga terhadap petitum 6 (enam) ini dikabulkan sebagian dengan perbaikan amar sebagaimana bunyi amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan, karena Majelis Hakim telah meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) berdasarkan Penetapan Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 11 April 2023 dan berdasarkan berita acara sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 17 April 2023 telah melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa berupa:

1. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01002/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01228, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01169/Pati Lor/2014 luas 1.404 m² (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01843/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01229, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01168/Pati Lor/2014 luas 863 m² (delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);

dan berdasarkan Penetapan Nomor 17/Del/2023/PN Jkt Sel jo. Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti dan berdasarkan berita acara sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 17/Del/2023/PN Jkt Sel jo. Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 12 Mei 2023 telah melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa berupa:

1. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 48/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

2. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 121/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 49/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

3. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 124/Melawai, Surat Ukur tanggal 21-9-1990 Nomor 76/1990 luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1434/Melawai, NIB 09.02.05.06.00819, Surat Ukur tanggal 06-07-2009 Nomor 00822/2008 luas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

maka terhadap petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi, karena tidak ada hal-hal yang sangat mendesak untuk dilaksanakan dan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam 180 HIR, menurut hemat Majelis petitum angka 7 (tujuh) tidak beralasan hukum dan oleh karenanya petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tersebut patutlah dikabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada dipihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah WANPRESTASI;
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan berdasarkan Penetapan Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 11 April 2023 dan berdasarkan berita acara sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 17 April 2023 telah melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa berupa:

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01002/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01228, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01169/Pati Lor/2014 luas 1.404 m² (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);
- 2) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Diponegoro No. 229, Kaborongan, Kelurahan Pati Lor, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 01843/Pati Lor, NIB 11.11.10.12.01229, Surat Ukur tanggal 03-03-2014 Nomor 01168/Pati Lor/2014 luas 863 m² (delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Saiful Arifin (Tergugat I);

dan berdasarkan Penetapan Nomor 17/Del/2023/PN Jkt Sel jo. Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti dan berdasarkan berita acara sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 17/Del/2023/PN Jkt Sel jo. Nomor 1/Pdt.CB/2023/PN Pti jo. Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti, tanggal 12 Mei 2023 telah melakukan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap obyek sengketa berupa:

- 1) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 120/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 48/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);
- 2) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 121/Melawai, Surat Ukur tanggal 7-7-1989 Nomor 49/1989 luas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti



3) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 124/Melawai, Surat Ukur tanggal 21-9-1990 Nomor 76/1990 luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

4) Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Falatehan I No. 26, RT 2 / RW 1 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta – 12160, sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1434/Melawai, NIB 09.02.05.06.00819, Surat Ukur tanggal 06-07-2009 Nomor 00822/2008 luas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) atas nama Nyonya Umamah (Tergugat II);

4. Menyatakan Tergugat I mempunyai sisa utang pokok dan bunga kepada Penggugat yang timbul berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang jumlahnya per tanggal 2 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);

5. Menyatakan Tergugat II ikut bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk seluruhnya bersama-sama Tergugat I untuk melunasi seluruh sisa utang pokok dan bunga yang timbul berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tertanggal 12 Januari 2015 yang jumlahnya per tanggal 2 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah) ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus lunas secara tanggung renteng untuk seluruhnya untuk membayar kepada Penggugat sisa utang pokok dan bunga yang jumlahnya per tanggal 02 Januari 2023 sebesar Rp 12.000.000.000,00 (dua belas miliar rupiah);

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.453.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2023, oleh kami, Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nuny Defiary, S.H. dan Aris Dwiartoyo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11/Pdt.G/2023/PN Pti tanggal 6 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Jum'at, tanggal 19 Mei 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ramanto, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Para Tergugat secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nuny Defiary, S.H.

Grace Meilanie P.D.T. Pasau, S.H., M.H.

Aris Dwihartoyo, S.H.

Panitera Pengganti,

Ramanto, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Biaya Pemberkasan	Rp 50.000,00
3.	PNBP	Rp 30.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp 323.000,00
5.	Biaya Sita	Rp3.000.000,00
6.	Materai	Rp 10.000,00
7.	Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>

Jumlah Rp3.453.000,00

(tiga juta empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 11/Pdt.G/2023/PN Pti

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)

