

**PUTUSAN**  
**Nomor 426/Pdt.G/2023/PN Smg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yulliya Annathomi**, Tempat tanggal lahir Prabumulih, 23-07-1976, Agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, berkedudukan di Jl. Kemang Anyelir Raya Blok AC No. 61, RT/RW: 004/035, Kel/Desa: Bojong Rawa Lumbu, Kec: Rawalumbu, Kota: Bekasi, Prov: Jawa Barat. dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nasrul Saftiar Dongoran, S.H. Advokat pada Kantor Net Attorney Law Firm yang beralamat di Metro Center Lantai 2A Nomor 219 Jalan KH Agus Salim Nomor 7 Semarang 50137 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Juli 2023..... sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT Adhisatya Property**, beralamat di Jalan Letnan Jenderal S. Parman Nomor 8, Kelurahan Bendungan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang. Provinsi Jawa Tengah.,..... sebagai **Tergugat** ;

**Kepala Dinas Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kota Semarang**, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148, Kelurahan Sekayu, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, .....sebagai **Turut Tergugat I**;

**Ketua Dewan Pengurus Daerah Real Estate Indonesia (DPD REI) Jawa Tengah**, Beralamat di Perumahan Semarang Indah Blok C.8 nomor 12 A, Kelurahan Tawangmas, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, Provinsi Jawa tengah .....sebagai **Turut tergugat II**.

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 8 September 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 September 2023 dalam Register Nomor 426/Pdt.G/2023/PN Smg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### **I. POSITA.**

1. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2017 ini Penggugat memesan unit apartemen dengan nama tower bellini tower, type unit studio, type unit 15 AO kepada Tergugat;
2. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2017 telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City No. 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 antara Penggugat selaku Pihak Pembeli dan Tergugat selaku Pihak Penjual dihadapan Notaris Arlini Rahmi Damayanti, S..H.;
3. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* sebagaimana dalam pasal 6 angka 1 disebutkan jika Tergugat selaku Pihak Penjual akan menyerahkan unit apartemen yang dipesan selambat-lambatnya delapan belas bulan setelah perjanjian ditandatangani;
4. Bahwa faktanya Tergugat telah ingkar janji dengan tidak menyerahkan unit apartemen yang dipesan oleh Penggugat sesuai tepat waktu dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo*.
5. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2022, Tergugat mengakui terlambat menyerahkan apartemen bellini tower unit 11 AM dengan atas nama Penggugat. maka sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* ini Tergugat memberikan kompensasi kepada Penggugat;
6. Bahwa Tergugat memberikan kompensasi kepada Penggugat dalam bentuk pembebasan biaya servis charge selama 36 bulan yang mulai bulan Januari 2022 sampai dengan bulan Desember 2024;
7. Bahwa Penggugat mendesak Tergugat untuk menyerahkan unit apartemen sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* karena unit yang dipesan belum selesai dibangun oleh Tergugat;
8. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2023, Akhirnya Tergugat mengganti unit apartemen yang dipesan dengan menyerahkan unit yang sudah tersedia 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian berupa apartemen dengan data Tower Bellini lantai 11 nomor AM kepada Penggugat;

9. Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga pengikatan biaya pembelian 1 (satu) unit apartemen kepada Tergugat;
10. Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo* dalam pasal 12 angka 1 disebutkan jika Tergugat dan Penggugat berjanji dan mengiaktkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Tergugat dengan syarat Penggugat telah meluinas harga perikatan, baiya administrasi dan biaya lainnya dalam perjanjian *a quo*;
11. Bahwa Penggugat telah meminta Akta Jual Beli (AJB) kepada Tergugat, namun Tergugat menolak memberikan Akta Jual Beli dengan alasan masih dalam proses pengurusan;
12. Bahwa Tergugat telah ingkar janji/ lalai memenuhi janji untuk memberikan Akta Jual Beli kepada Penggugat. Sehingga Tergugat harus mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada Penggugat sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 22 L ayat (2);
13. Bahwa Pengugat telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat untuk memenuhi prestasi dengan memberikan Akta Jual Beli kepada Penggugat pada tanggal 3 Mei 2023 dan somasi ketiga dan terakhir pada tanggal 12 Mei 2023. Namun Tergugat tidak memberikan Akta Jual Beli kepada Penggugat hingga batas waktu yang telah ditentukan dalam surat somasi ketiga dan terakhir;
14. Bahwa Tergugat terbukti ingkar janji (wanprestasi) memenuhi prestasi dalam Perjanjian pengikatan Jual Beli *a quo*. Maka Penggugat berhak menuntut sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
15. Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ganti kerugian yang dapat dituntut oleh Kreditur meliputi biaya, rugi, dan bunga. Prof Subekti dalam bukunya menjelaskan masing-masing ganti kerugian tersebut sebagai berikut :
  - a. Biaya (*kosten*) adalah biaya-biaya yang telah dikeluarkan;
  - b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda kreditu;
  - c. Bunga (*interessen*) adalah keuntungan yang akan didapat seandainya debitur tidak lalai (*winstderveninig*).

16. Bahwa akibat Tergugat melakukan ingkar jani (*wanprestasi*) yang telah mengakibatkan kerugian materil terhadap Penggugat sebagai berikut :
  - a. Adapun untuk penggantian biaya pembelian apartemen sebesar Rp.350.000.000. (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*);
  - b. Adapun untuk penggantian rugi karena Tergugat terlambat menyerahkan 1 (satu) unit apartemen kepada Penggugat hingga akhirnya menyewa kontrakan buat anak Penggugat sebesar Rp.65.000.000.- (*enam puluh lima juta rupiah*).
  - c. Adapun untuk penggantian Bunga karena Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan bunga 6 % per tahun sebagaimana diatur dalam undang-undang sebesar Rp.21.000.000,- (*dua puluh satu juta rupiah*).
17. Bahwa Tergugat sebagai perusahaan property yang terkemuka namun tidak memberikan Akta Jual Beli sesuai dengan *perjanjian a quo* telah membuat Penggugat mengalami kerugian immateril berupa merasa kecewa dan cemas yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp.5.000.000.000. (*lima miliar rupiah*);
18. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat tidak lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada Penggugat dan agar gugatan ini Penggugat tidak menjadi sia-sia, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoire bezlag*) terhadap aset milik Tergugat berupa tanah dan bangunan di Jalan Letnan Jenderal S. Parman Nomor 8, Kelurahan Bendungan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang. Provinsi Jawa Tengah;
19. Bahwa agar Tergugat melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat, mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
20. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti otentik dan bukti yang sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) ;
21. Bahwa akibat tindakan wanprestasi, maka sudah sepantasnya Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

22. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat I dalam perkara ini untuk memberikan masukan dan nasihat kepada Tergugat untuk bertindak profesional dan mematuhi peraturan-perundang-undangan terkhusus memberikan hak dari Penggugat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo*;
23. Bahwa Penggugat telah membuat pengaduan kepada Ketua Dewan Pengurus Daerah Real Estat Indonesia (DPD REI) Jawa Tengah dengan harapan untuk bisa memberikan masukan dan nasihat kepada Tergugat selaku anggota yang bergerak di bidang real estat untuk lebih profesional dan menjaga kepercayaan pembeli property apartemen;
24. Bahwa Penggugat menarik Turut Tergugat II dalam perkara ini sebagai bagian dari upaya untuk menjaga kepercayaan masyarakat kepada perusahaan real estat;

## **II. PETITUM**

Berdasarkan dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini kami Penggugat memohon kekpada Ketua Pengadilan Negeri Semarang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### **PRIMAIR**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat akibat dari Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagai berikut:
  - a. Adapun untuk penggantian biaya pembelian apartemen sebesar Rp.350.000.000. (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*);
  - b. Adapun untuk penggantian rugi karena Tergugat terlambat menyerahkan 1 (satu) unit apartemen kepada Penggugat hingga akhirnya menyewa kontrakan buat anak Penggugat sebesar Rp.65.000.000.- (*enam puluh lima juta rupiah*).
  - c. Adapun untuk penggantian Bunga karena Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan bunga 6 %/ tahun sebagaimana diatur dalam undang-undang sebesar Rp.21.000.000,- (*dua puluh satu juta rupiah*).
  - d. Kerugian Immateriil Penggugat merasa kecewa dan cemas yang jika dinilai dengan uang yang disebu sebesar Rp.5.000.000.000. (*lima milliar rupiah*);

4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk pada putusan ini;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoire bezlag*) terhadap aset milik Tergugat berupa tanah dan bangunan di Jalan Letnan Jenderal S. Parman Nomor 8, Kelurahan Bendungan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang. Provinsi Jawa Tengah;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000. (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat hadir kuasanya H.A. DANI SRIYANTO, SH., YUNANTYO ADI SETAWAN, SH., RINI ANDRU FAISAL, SH., DAN WILDAN PRASETYO USMAN, SH., TURUT TERGUGAT I hadir kuasanya DIAH SUPARTININGTIAS, SH., MKn., WUNDRI AJISARI, SH., LL.M., MH., ISENAS SOFIA PATRADANISA, SH., TAMARISCHA PRADHIPTA, SH., KIRANA EDENELA, SH., TEGUH SETYO UTOMO, SH., DIMAS BANDANG ROMADHON, SH., dan OKI ARDIYANTO, SH. Semuanya adalah pegawai Pemerintah Kota Semarang beralamat di Jalan Pemuda Nomor 148 Kota Semarang, sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 6 Oktober 2023, sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir menghadap ke persidangan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rosana Irawati, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Oktober 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:

#### **JAWABAN TERGUGAT :**

#### **DALAM EKSEPSI:**

#### **1. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR**

Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang meminta pembatalan dengan alasan belum dilaksanakan Akta Jual Beli adalah gugatan yang prematur atau penggugat belum waktunya melakukan Gugatan;

Bahwa PENGGUGAT dalam surat Gugatan-nya posita angka 10 dan angka 11 mendalilkan tentang permintaan pemenuhan Akta Jual Beli (AJB) kepada TERGUGAT;

Bahwa dalil Penggugat tentang Akta Jual Beli (AJB) sudah dapat dilakukan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT karena telah melunasi harga perikatan, biaya administrasi, dan biaya lainnya sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (5) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City Nomor 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 tanggal 11 Agustus 2017 adalah hal yang tidak benar dan menyalahi ketentuan Pasal 12 ayat 1 huruf a dan huruf b PPJB *a quo*;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 12 ayat 1 PPJB tgl. 11 Agustus 2017 *a quo* ditentukan bahwa Pihak Penjual dan Pihak Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani AJB atas Apartemen di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk Pihak Penjual dengan syarat-syarat: (a) Pihak Pembeli telah melunasi harga pengikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 Perjanjian ini, biaya-biaya administrasi, dan biaya lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 5 Perjanjian ini, dan **(b) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Penjual untuk masing-masing Apartemen telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pembeli;**

Bahwa berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 12 ayat 1 Perjanjian *aquo*, jelas bahwa ada syarat lain selain Pasal 12 ayat 1 huruf a PPJB *aquo*, namun juga dipersyaratkan hal lainnya yakni sebagaimana ditentukan dalam Pasal 12 ayat 1 huruf b PPJB *aquo* yang bunyinya sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa untuk dapat dilakukannya Akta Jual Beli adalah dengan syarat: (a) Sudah dilakukan pelunasan, dan (b) **Strata Title (hak milik atas satuan rumah susun) telah diterbitkan pihak berwenang**. Sementara saat ini **pihak yang berwenang** masih dalam proses untuk penerbitan Strata Title dimaksud, tinggal menunggu kekurangan terbitnya Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang cq. Dinas Penataan Ruang (Distaru) Kota Semarang;

Bahwa menadsarkan hal-hal tersebut di atas, Gugatan PENGGUGAT masih prematur atau PENGGUGAT belum saatnya mengajukan Gugatan, sehingga tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara dan oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard* atau N.O.);

## **2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK**

Bahwa PENGGUGAT dalam surat gugatannya posita angka 2 mendalilkan:

“Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2017 telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City Nomor 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 antara Penggugat selaku Pihak Pembeli dan Tergugat selaku Pihak Penjual di hadapan Notaris Arini Rahmi Damayanti, S.H.”.

Bahwa mengacu dalil tersebut, yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka seharusnya Notaris Arini Rahma Damayanti dijadikan sebagai pihak dalam gugatan PENGGUGAT tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 20 Januari 1976;

Bahwa tidak disertakannya Notaris Arini Rahma Damayanti sebagai pihak dalam parkara *a quo* menyebabkan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak, oleh karenanya beralasan hukum gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard* atau N.O.);

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa jawaban TERGUGAT dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya secara tegas diakui TERGUGAT;
3. Bahwa TERGUGAT menolak dalil Penggugat angka 1 s/d angka 13 dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa telah ditentukan dalam Pasal 12 huruf b Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City No.226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 tanggal 11 Agustus 2017 antara Penggugat selaku Pihak Pembeli dan Tergugat selaku Pihak Penjual yang bunyinya adalah sebagai berikut:

**Pasal 12**

*PIHAK PENJUAL dan PIHAK PEMBELI berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Apartemen di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh PIHAK PENJUAL dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diaitur dalam Perjanjian ini, setelah dipenuhinya seluruh persyaratan di bawah ini:*

- a. ....
- b. *Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Nama PIHAK PENJUAL untuk masing-masing Apartemen telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh PIHAK PEMBELI.*
- c. Bahwa sehubungan penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Atas Nama PIHAK PENJUAL untuk masing-masing Apartemen *a quo*, salah satu syarat dapat diterbitkan SHM Atas Sarusun dimaksud oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah telah dipenuhinya persyaratan atas terbitnya Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang cq. Dinas Penataan Ruang (Distaru) Kota Semarang. Sementara hingga sekarang SLF tersebut belum diterbitkan oleh Distaru tersebut;
- d. Bahwa sesuai PPJB *a quo* tidak diatur batas waktu terkait jatuh tempo pelaksanaan pemenuhan AJB dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli;
- e. Bahwa dapat dilakukannya AJB adalah dengan syarat: (a) Sudah dilakukan pelunasan, dan (b) **Strata Title (hak milik atas satuan rumah susun) telah diterbitkan pihak berwenang**. Sementara saat ini pihak yang berwenang masih dalam proses untuk penerbitan Strata Title, tinggal menunggu kekurangan terbitnya Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Pemerintah

Kota Semarang cq. Dinas Penataan Ruang (Distaru) Kota Semarang;

- f. Bahwa sehubungan dalil PENGGUGAT pada posita angka 12 perlu TERGUGAT tanggap sebagai berikut. Bahwa ketentuan Pasal 22L ayat (2) Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 adalah mengatur tentang PPJB, tidak mengatur tentang AJB. Sedangkan PPJB antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sudah dilaksanakan PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana didalilkan Penggugat dalam posita angka 2;
4. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak dalil Penggugat angka 14 s/d angka 17 dengan sebagai berikut:
  - a. Bahwa pada saat serah terima unit apartemen sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Bellini Tower Paltrow City No. 020/PC/BT/BAST/XII/2021 tanggal 10 Januari 2022, telah ditentukan dalam Pasal 5 bahwa: “..... Pihak Kedua (dalam hal ini PENGGUGAT) selanjutnya berjanji dan mengikatkan diri untuk mengesahkan semua tindakan-tindakan hukum yang dilakukan Pihak Pertama (dalam hal ini TERGUGAT) **dan membebaskan Pihak Pertama dari segala tuntutan/gugatan hukum apapun** dari pihak manapun sehubungan dengan pembuatan dan pelaksanaan perjanjian ini”;
  - b. Dengan mengacu BAST tersebut, maka PENGGUGAT telah melepaskan segala tuntutan hukum yang dilakukan TERGUGAT salah satunya meliputi terkait dengan belum dilaksanakannya AJB, karena proses untuk dapat dilaksanakan AJB tersebut yang sekarang sedang dalam proses di Kantor Pertanahan Kota Semarang;
5. Bahwa mendasarkan hal tersebut di atas dan sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”, maka ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 12 huruf b Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City No. 226/ADSP/PC/BT/ LHG/PPJB/ VII/2017 tanggal 11 Agustus 2017 serta ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Bellini Tower Paltrow City No.020/PC/BT/BAST/XII/2021 tanggal 10 Januari 2022 tersebut berlaku asas *Lex specialis derogat legi generali* [hukum yang bersifat

husus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*), dimana Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang didalilkan PENGGUGAT adalah bersifat *lex generalis*, sedangkan ketentuan yang disepakati para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen tanggal 11 Agustus 2017 *aquo* maupun Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Bellini Tower Paltrow City tanggal 10 Januari 2022 *a quo* adalah bersifat *lex specialis*;

6. Bahwa PENGGUGAT sebagaimana BAST tanggal 10 Januari 2022, sejak tanggal tersebut sampai dengan Desember 2024 telah dibebaskan dari biaya *service charges* selama 36 bulan, dan pada saat PENGGUGAT melakukan pembayaran angsuran sebelum dilakukan pelunasan terjadi beberapa keterlambatan pembayaran angsuran sesuai PPJB, ada kewajiban PENGGUGAT dikenai denda bahkan memenuhi syarat untuk dilakukan pembatalan, Tetapi TERGUGAT tidak melakukan hal tersebut. Dan tindakan TERGUGAT mensubsitusi apartemen dari Bellini Tower, Type Unit Studio, Type Unit 15 AO menjadi Tower Bellini Nomor 11 AM kepada PENGGUGAT adalah bentuk iktikad baik dari TERGUGAT kepada PENGGUGAT, sehingga apabila PENGGUGAT meminta pembatalan sepihak, sama halnya PENGGUGAT tidak menghormati PPJB, BAST, dan prestasi TERGUGAT kepada PENGGUGAT;
7. Bahwa dengan demikian, mengacu hal-hal tersebut di atas, dalil PENGGUGAT terhadap TERGUGAT mengenai wanprestasi, mengenai tuntutan ganti kerugian baik yang materiil maupun yang immateriil, perihal sita jaminan (*conservatoir bezlag*), tuntutan PENGGUGAT mengenai uang paksa (*dwangsom*), mengenai Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad), serta tuntutan PENGGUGAT perihal biaya perkara yang timbul, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT angka 14 s/d angka 21 adalah tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya dalil-dalil PENGGUGAT tersebut sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

BAHWA berdasarkan Jawaban TERGUGAT tersebut diatas, TERGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutus hal-hal sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam pemeriksaan perkara ini.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya.

**JAWABAN TURUT TERGUGAT I :**

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang tegas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Jawaban Turut Tergugat I tidak dilakukan point per point, tetapi dilakukan berdasarkan pada analisa yuridis/hukumnya;

**I. DALAM EKSEPSI**

**1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR / TIDAK JELAS  
(*OBSCUUR LIBEL*)**

Bahwa berdasarkan Pasal 8 ayat (3) *Reglement Opde Burgerlijke Recht Vordering* (RV) dijelaskan bahwa suatu gugatan harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu harus memuat dasar hukum, dalil-dalil, fakta-fakta dan alasan-alasan tuntutan (*middelen van de eis*).

Gugatan PENGGUGAT perihal: Perbuatan Wanprestasi apabila dicermati dan diteliti secara seksama adalah tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) karena:

- 1) Bahwa gugatan PENGGUGAT tertanggal 13 September 2023 yang ditujukan kepada TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang dalam register perkara 426/Pdt.G/2023/PN.Smg perihal gugatan wanprestasi;
- 2) Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam Posita 1 sampai dengan Posita 24 gugatan merupakan dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke ground*) yang menjadi dasar hubungan hukum;
- 3) Bahwa salah satu syarat formil gugatan adalah adanya *Fundamentum Petendi* atau juga dikenal dengan sebutan posita

yang merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan (*gronslag van de lis*);

- 4) Bahwa *Fundamentum Petendi* dalam suatu gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dimana pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh menyimpang dari dalil gugatan;
- 5) Perumusan *Fundamentum Petendi* dalam suatu gugatan dimaksud untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *obscuur libel*;
- 6) Bahwa yang didalilkan Penggugat dalam Posita 1 sampai dengan Posita 24 gugatan tidak dapat menjelaskan peran TURUT TERGUGAT I sebagai salah satu pihak yang terlibat dalam perikatan dan/atau kesepakatan apapun, baik dalam bentuk lisan maupun tulisan;
- 7) Bahwa PENGGUGAT tidak menyebutkan tindakan beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar oleh TURUT TERGUGAT I;
- 8) Bahwa unsur dari *Fundamentum Petendi* suatu gugatan adalah memuat dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) dan memuat dasar fakta (*Feitelijke grond*) sehingga gugatan yang jelas adalah gugatan yang memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum, sehingga gugatan yang tidak memuat dasar hukum dan dasar fakta dalam positanya dapat menyebabkan gugatan kabur (*obscure libel*);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sudah cukup jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*) sehingga sudah semestinya gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TURUT TERGUGAT I mohon agar apa yang tertuang dalam Eksepsi secara Mutatis Mutandis dianggap tertulis/terbaca kembali dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT I dalam memberikan Jawaban tidak dilakukan secara point per point akan tetapi dilakukan berdasarkan pada fakta-fakta dan analisa yuridis/hukumnya;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT I **secara tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya** oleh TURUT TERGUGAT I;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, TURUT TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Pemeriksa Perkara *a quo* agar memutus berdasarkan hukumnya :

**PRIMAIR :**

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT I

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard/N.O*)
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini

atau

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Keyakinan Terhadap Tuhan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut tergugat I tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 20 November 2023 dimana atas replik tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 27 November 2023 sedangkan Turut tergugat I mengajukan duplik 27 November 2023

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy Pernyataan Pengakuan Hutang yang ditandatangani oleh Lilik Widyatmoko selaku Manager yang bertindak untuk dan atas nama PT Adhisatyta Property (Developer Apartemen Bellini Towers Paltrow City) tertanggal 10 Januari 2022, selanjutnya foto copy dari Asli urat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda-----**P – 1**;
2. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City Nomor 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 unit Apartemen Bellini Tower Lantai 15/AO antara Penggugat selaku Pihak Pembeli dan Tergugat selaku Pihak Penjual tertanggal 11 Agustus 2017, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P – 2**;
3. Foto copy Surat Pengaduan Kepada Dewan Pengurus Daerah Real Estat Indonesia (DPD REI) Jawa Tengah yang ditandatanagi oleh Kuasa Hukum

- Penggugat tertanggal 30 Maret 2023, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 3**;
4. Foto Copy Berita Acara Serah Terima Unit Bellini Tower Paltrow City Nomor 020/PC/BT/BAST/XII/2021 antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 10 Januari 2022, selanjutny foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 4**;
  5. Foto copy Surat Undangan Musyawarah kepada Tergugat (PT Adhisatya Property) yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat dan diterima serta ditandatangani oleh karyawan Tergugat atas nama Shelda tertanggal 14 Februari 2023, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 5**;
  6. Foto copy Surat Somasi Ketiga atau Somasi Terakhir kepada Tergugat (PT Adhisatya Property) yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat dan diterima serta ditandatangani oleh karyawan Tergugat atas nama Shelda tertanggal 12 Mei 2023, selanjutnya foto copy dari Asli surat tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 6**;
  7. Fotocopy Formulir pemesanan Bellini Tower type unit Studio dengan nomor unit 15 AO tertanggal 19 Mei 2017, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 7**;
  8. Foto copy Nota pembelian isi ulang tabung oksigen atas nama Penggugat tertanggal 08 Juni 2023, 11 Juni 2023, 04 Juli 2023, 05 Juli 2023, 23 Oktober 2023, 24 Oktober 2023, 25 Oktober 2023, 26 Oktober 2023, 27 Oktober 2023, 28 Oktober 2023, 29 Oktober 2023, 30 Oktober 2023., selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 8**;
  9. Foto copy Resep obat atas nama Suami Penggugat yang dikeluarkan oleh dr Adjie, Sp.PD dokter pada Rumah Sakit Pusat Pertamina tertanggal 02 Desember 2023 dan 09 Desember 2023., selanjutnya foto copy dari Scan tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 9**;

10. Fotocopy dari Fotocopy Invoice pemesanan tiket Kereta Api melalui aplikasi Traveloka dari Jakarta menuju Semarang atas nama Penggugat dengan nomor pesanan 1081528115 tertanggal 29 Oktober 2023, selanjutnya foto copy dari Screen Capture tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 10**;
11. Fotocopy dari Fotocopy Invoice pemesanan tiket Pesawat melalui aplikasi Traveloka dari Semarang menuju Jakarta atas nama Penggugat dengan nomor pesanan 1081838282 tertanggal 30 Oktober 2023, selanjutnya foto copy dari Screen Capture tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 11**;
12. Fotocopy Screen Capture / Screenshot pembelian obat-obatan dan kebutuhan perawatan medis Suami Penggugat, selanjutnya foto copy dari Screen Capture tersebut yang telah diberi materai cukup dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**P - 12**;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, pihak Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksinya yang telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi SRI WIGIATI, Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi mengetahui permasalahan perkara ini adalah mengenai Akta Jual Beli pembelian Apartemen kurang lebih tahun 2017 Penggugat membeli Apartemen Paltrow City yang telah dibayar lunas sebesar Rp. 350.000.000.00,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah).
  - Bahwa Apartemen Paltrow City tersebut terletak di dekat Kampus Undip di Tembalang.
  - Bahwa Saksi pernah menemani Penggugat datang ke Notaris dekat dengan Apartemen yang dibeli
  - Bahwa pembayaran Apartemen tersebut dilakukan secara bertahap dan telah dilunasi.
  - Bahwa setahu Saksi anak Penggugat yang bernama Alifiah sudah pernah menempati Apartemen tersebut kurang lebih selama 1 bulan.
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab Akta Jual Beli tersebut belum dibuat.
  - Bahwa Apartemen tersebut telah diserahkan kurang lebih tahun 2022.
  - Bahwa Apartemen tersebut awalnya diperuntukan untuk anak Penggugat kuliah tetapi belum diserahkan sehingga Anak Penggugat kos selama kuliah.

- Bahwa Saksi hanya mendengar bahwa anak Penggugat membayar uang kos sebesar Rp. 1.600.000,- ./bulan kurang lebih selama 3 tahun 6 bulan .
- Bahwa Penggugat sekarang ini membutuhkan uang kontan untuk biaya pengobatan suaminya yang sedang sakit.
- Bahwa Suami Penggugat Stroke dan tidak bisa apa-apalagi seperti mayat hidup.
- Bahwa Apartemen masih dikuasai oleh Penggugat pernah dikontrakan tetapi sekarang dalam keadaan kosong.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat perjanjian jual beli Apartemen tersebut.
- Bahwa setahu Saksi pada waktu awal pembelian unit tersebut belum dibangun.
- Bahwa bukti P-8 adalah benar.
- Bahwa Penggugat pernah datang mengurus masalah ini dengan naik pesawat.

Atas keterangan Saksi tersebut, pihak Penggugat maupun Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing.

2. Saksi IMAM MUKTI Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah adik ipar saksi.
- Bahwa Saksi mengetahui masalah perkara ini adalah mengenai pembelian apartemen.
- Bahwa Saksi tida mengetahui nama apartemennya setahu Saksi dekat dengan Universitas Diponegoro.
- Bahwa Saksi pernah datang ke Apartemen tersebut tahun 2023 dimana Apartemen tersebut sudah jadi..
- Bahwa Waktu itu Saksi memberikan kunci kepada Anak Penggugat juga memasukan Kulkas dan Springbed.
- Bahwa tidak ada yang melarang Saksi pada waktu memasukan barang-barang tersebut.
- Bahwa Apartemen tersebut telah dibeli dengan harga Rp. 350.000.000,- sudah dibayar lunas.
- Bahwa Apartemen tersebut sudah pernah ditempati dan pernah dikontrakan sebesar Rp. 25.000.000,-
- Bahwa Apartemen tersebut sekarang kosong.
- Bahwa Saksi mendengar bahwa Apartmen tersebut kesulitan akan dijual karena tidak ada surat-suratnya tidak ada Akta Jual Belinya.

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing.

3. Saksi RUHANA, ST., Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengetahui masalah perkara ini adalah mengenai pembelian Apartemen pada tahun 2017
- Bahwa lokasi dari Apartemen tersebut di Tembalang.
- Bahwa Saksi pernah 1x datang ke Apartemen tersebut untuk bersih-bersih Apartemen tersebut.
- Bahwa setahu Saksi harga Apartemen tersebut adalah Rp. 350 juta sudah lunas dibayar.
- Bahwa Penggugat ingi menjual Apartemen tersebut tetapi terkendala karena tidak ada Akte Jual Beli.
- Bahwa Alasan Apartemen tersebut dijual karena suaminya sejak tahun 2021 menderita Sakit (Stroke).
- Bahwa setahu Saksi Penggugat mengeluarkan uang untuk pengobatan sebesar Rp. 21 Juta.
- Bahwa Saksi pernah menjaga suami Penggugat di RS Pertamina.
- Bahwa Awal mula mereka membeli Apartemen tersebut adalah untuk tempat tinggal anaknya yang kuliah tetapi belum dibangun sehingga anaknya kos degan biaya Rp. 1.600.000,- perbulannya.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-suratnya hanya mendengar saja tentang jual beli tersebut.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui unit yang dibeli pada awalnya apakah jadi atau belum.

Atas keterangan Saksi tersebut, pihak Penggugat maupun Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan.

4. Saksi HENNI, Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui masalah perkara ini dimana Bu Yuli membeli Apartemen pada taun 2017 belum mendapat Akte Jual Belinya.
- Bahwa Apartemen tersebut terletak di Tembalang.
- Bahwa setahu Saksi Apartmen tersebut bernama Bellini.
- Bahwa Saksi belum pernah ke Apartemen tersebut dan Saksi hanya mendengar dari mbak Yuli bahwa dirinya membeli Apartemen.
- Bahwa Apartemen tersebut mau dijual tetapi belum ada Akte jual belinya.
- Bahwa Apartemen tersebut akan dijual untuk pengobatan suami Penggugat yang sedang sakit stroke.

- Bahwa biaya pengobatan suami Penggugat tersebut perbulanya kurang lebih 20 juta – 21 juta,
- Bahwa Apartemen tersebut diterima pada tahun 2022.
- Bahwa setahu Saksi tujuan pembelian Apartemen tersebut untuk anaknya yang sedang kuliah.
- Bahwa karena Apartemen lama dibangun sehingga anaknya kos selama kurang lebih 3 tahun.
- Bahwa waktu membeli unit belum dibangun.
- Bahwa Penggugat menempati Apartemen tersebut tahun 202 atau tahun 2022.
- Bahwa Anak Penggugat tersebut kos kira-kira 3 tahun.
- Bahwa Penggugat membeli unit belum dibangun.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kondisi Apartemen.

Atas keterangan Saksi tersebut, Penggugat dan tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Adhisatya Property No. 7, tanggal 11 Juni 2010, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 1**;
2. Foto copy Pernyataan Keputusan Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Adhisatya Property No. 14, tanggal 15 April 2015, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 2**;
3. Foto copy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Adhisatya Property tanggal 02 Juni 2017, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 3**;
4. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Mini Blok Paltrow City No. 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPKB/VII/2017, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini diberi tanda -----**T - 4**;
5. Foto copy Berita Acara Serah Terima Unit Bellini Tower Paltrow City No.020/PC/BT/BAST/XII/2021, selanjutnya foto copy dari surat tersebut

- yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 5**;
6. Foto copy Pernyataan Pengakuan Hutang, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 6**;
  7. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.03421/Pedalangan, selanjutnya foto copy dari Asli surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 7A**;
  8. Fotocopy Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang Nomor : 556.2/24 tentang Persetujuan Pendirian Apartement Kepada PT.ADHISATYA PROPERTY seluas +7.215m<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Dua Ratus Lima Belas Meter Persegi) terletak di Jl.Prof.Sudharto No.10 Kelurahan Pedalangan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tertanggal 3 Juli 2012, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 7B**;
  9. Fotocopy Keputusan Walikota Semarang Nomor : 643/1638/BPPT/IX/2014 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada PT.ADHISATYA PROPERTY tertanggal 05 September 2014, selanjutnya foto copy dari Asli surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 7C**;
  10. Fotocopy Keputusan Walikota Semarang Nomor : 643/1532/BPPT/IX/2016 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada PT.ADHISATYA PROPERTY tertanggal 01 September 2014, selanjutnya foto copy dari surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T - 7D**;
  11. Fotocopy Keputusan Walikota Semarang Nomor : 660.1/617/2016 tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Kegiatan Pembangunan Blok Paltrow City di Jalan Prof.Sudharto,SH Nomor 10, Kelurahan Pedalangan Kecamatan Banyumanik Kota Semarang yang diajukan oleh PT.ADHISATYA PROPERTY tertanggal 05 Agustus 2018, selanjutnya foto copy dari asli surat tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda-----**T - 7E**;
  12. Focopy Keterangan Rencana Kota Nomor : 591/4612/DTKP/ XII/2014 yang diterbitkan Dinas Tata Kota Dan Perumahan Pemerintah Kota Semarang tertanggal 31 Desember 2014, selanjutnya foto copy dari surat

tersebut yang telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T – 7F**;

13. Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan Kemajuan Pekerjaan, selanjutnya foto copy dari surat tersebut telah diberi materai cukup dan the disesuaikan dengan aslinya lalu dilampirkan dalam berkas perkara ini serta diberi tanda -----**T– 8**;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi-saksinya sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan bukti-bukti didepan persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan, kesimpulan Penggugat dan Tergugat masing-masing tertanggal 29 Januari 2024 sedangkan Turut Tergugat I dan II tidak mengajukan kesimpulannya.

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 EKSEPSI ;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat, Turut Tergugat I pada pokoknya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya :

1. Gugatan Penggugat Prematur.
2. Gugatan Penggugat kurang pihak.
3. Gugatan Penggugat kabur/ Tidak jelas (Obscur libel).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari pihak tergugat dan Turut tergugat I tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 20 November 2023 yang pada pokoknya pihak Penggugat menolak dalil-dalil eksepsi yang dikemukakan oleh pihak Tergugat dalam jawabannya.

Menimbang, bahwa tentang eksepsi gugatan pihak Penggugat adalah Prematur karena menurut pihak Tergugat bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 12 ayat 1 PPJB tgl. 11 Agustus 2017 aquo ditentukan bahwa pihak Penjual dan Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menanda tangani AJB atas Apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk pihak penjual dengan syarat-syarat :

- A. Pihak Pembeli telah melunasi harga pengikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat 1 perjanjian ini, biaya-biaya administrasi dan biaya lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat 5 Perjanjian ini dan
- B. Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atas nama pihak Penjual untuk masing-masing Apartemen telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh pihak Pembeli.

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat membenarkan bahwa pihak Penggugat telah membayar lunas Apartemen tersebut dan Penggugat juga Tergugat membenarkan bahwa telah dilakukan serah terima Apartemen Unit Bellini Tower Paltrow pada tanggal 10 Januari 2022 oleh Tergugat kepada Penggugat hal ini bersesuaian dengan Tanda bukti P- 4 dan T-5;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi-saksi dari Penggugat juga membenarkan bahwa Apartemen Unit Bellini Tower Paltrow yang dibeli Penggugat telah dikuasai Penggugat bahkan Penggugat pernah menyewakan Apartemen tersebut.

Menimbang, bahwa oleh karena kebutuhan dari pihak Penggugat mengingat suaminya sedang sakit yang memerlukan biaya yang besar maka Penggugat berkeinginan untuk menjualnya.

Menimbang, bahwa kedua belah pihak membenarkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Blok Paltrow City No. 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 (Bukti P-2 dan T4).

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya dalam point 10. Juga mengetahui adanya syarat dalam proses membuat dan menanda tangani dalam Pasal 12 akan tetapi Penggugat dalam gugatannya hanya mencantumkan bahwa pihak Pembeli telah melunasi jual beli tersebut (Pasal 12 poin1a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Blok Paltrow City No. 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 dan Penggugat dalam gugatannya tidak menyebutkan adanya syarat lain yang termuat dalam Pasal 12 Point 1b.

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1338 KUHP Perdata menentukan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya", hal ini mengikat kepada Para pihak yang membuatnya yaitu Penggugat dan Tergugat.

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Bellini Blok Paltrow City No. 226/ADSP/PC/BT/LHG/PPJB/VII/2017 dimana dalam ketentuan Pasal 12 tentang

Penanda Tanganan Akta Jual Beli point 1 B berbunyi “ Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atas nama pihak Penjual untuk masing-masing Apartemen telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh pihak Pembeli”.

Menimbang, bahwa dari jawaban pihak Tergugat menyatakan bahwa sertifikat itu sendiri masih dalam proses penerbitan tinggal menunggu kekurangan terbitnya Laik Fungsi (SLF) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Semarang Cq Dinas Penataan Ruang (Distaru) Kota Semarang.

Menimbang, bahwa dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli didepan PPAT pastilah diwajibkan adanya Sertifikat yang menjadi obyek jual beli dan dari keterangan Tergugat bahwa penerbitan Sertifikat itu sendiri masih dalam proses sehingga Pasal 12 point 1 B menurut hemat Majelis Hakim belumlah dapat dipenuhi sehingga menurut hemat Majelis Hakim gugatan ini prematur untuk diajukan mengingat bahwa Sertifikat belum dikeluarkan oleh pihak berwenang sehingga pastilah belum dapat dilakukan penanda tanganan Akta Jual Beli didepan PPAT.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas menurut hemat Majelis Hakim eksepsi Tergugat haruslah diterima dan Majelis Hakim tidak mempertimbangkan eksepsi lainnya.

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat dan Penggugat dalam gugatannya juga memohonkan agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Penggugat akibat dari Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat menolak memberikan Akta Jual beli dengan alasan masih dalam proses pengurusan.

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan dalam hal tentang eksepsi bahwa adanya sertifikat pastilah menjadi suatu syarat dilakukannya jual beli didepan PPAT dimana penerbitan Sertifikat tersebut masih dalam proses pengurusan sehingga menurut Majelis Hakim bahwa eksepsi bahwa gugatan Penggugat adalah prematur dapat diterima oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini.

Memperhatikan Pasal 1338 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI :**

Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat.

Menyatakan bahwa gugatan Penggugat prematur diajukan.

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 302.200,- (tiga ratus dua ribu dua ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Senin, 19 Februari 2024 oleh kami, Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Muarif, S.H dan Siti Insirah, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 426/Pdt.G/2023/PN Smg tanggal 21 Desember 2023, putusan tersebut pada hari , tanggal diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua )tigadengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ardiana Susanti, S.H.. MH., Panitera Pengganti dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Semarang pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

ttd

Muarif, S.H

ttd

Siti Insirah, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ardiana Susanti, S.H.. MH

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000.00
2. Biaya Proses.....	Rp.	50.000.00
3. Biaya PNBPN.....	Rp.	40.000.00
4. Biaya Panggilan .....	Rp.	151.000.00
5. Biaya Penggandaan.....	Rp.	11.200.00
6. Biaya Redaksi putusan akhir.....	Rp.	10.000,00
7. Meterain putusan akhir.....	Rp.	<u>10.000,00</u>

Jumlah Rp.. 302.200.00

(tiga ratus dua ribu dua ratus rupiah)



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.