



P U T U S A N

Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DIAN KARTIKA RATNASARI, NIK : 3216076004870004, Tempat / Tanggal Lahir.: Banyumas, 20 April 1987, Pekerjaan : Karyawan Honorer, Alamat : Bekasi Regensi I Blok K 4 No. 06 RT. 06, RW. 06, Wanasari, Cibitung, Kab. Bekasi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini Penggugat telah memberikan kuasa kepada MOHAMMAD SOFYAN, S.H., SANDI HONASAN SYAH, S.H., WAHYU NUR EFENDI, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di Jl. Kartini No. 02 , Salatiga, JATENG 50274, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 103/SKK/MSP/Pdt/09/21 tertanggal 23 September 2021 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 24 September 2021 dengan register Nomor 225/SK/PDT/10/2021/PN Slt;

Lawan:

LATIFAH, NIK : 3322025511820001, Tempat / Tanggal Lahir : Kab. Semarang, 15 November 1982, Pekerjaan : Swasta, Alamat : Perum Griya Kenanga No. 1, RT. 01, RW. 07, Kel. Tingkir Lor, Kec. Tingkir, Kota Salatiga - Perum Idaman 4 Blok B 4, RT. 05/RW. 06, Kel. Tingkir Tengah, Kec. Tingkir, Kota Salatiga, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Penggugat telah memberikan kuasa kepada AGUNG PITRA MAULANA, S.H., M.H., M.Kn., GURITNO TRIWIDYANDARA, S.H., M.H., M. ARIF MAULANA, S.H., M.H., DANANG PURNOMO JAKTI, S.H., para Advokat yang berkantor di Jl. Jendral Sudirman No. 260 Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 4.1/X/Pdt.G/2021/PN.SLT tanggal 4 Oktober 2021 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga tanggal 04 Oktober 2021 dengan register Nomor 229/SK/PDT/10/2021/PN SLt;

SULASMINI,

NIK : 3373046304500001, Tempat / Tanggal Lahir : Salatiga, 23 April 1950, Pekerjaan : Pensiunan, Alamat : Gang Adipurnan No. 205 RT. 06, Rw. 01, Kel. Kalicacing, Kec. Sidomukti, Kota Salatiga, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Salatiga pada tanggal 24 September 2021 dalam register Nomor 74/Pdt.G/2021/PN.Slt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Pengugat dahulu pada tahun 2017 sebagai seorang atlet lempar lembing mengikuti Diklat di Kota Salatiga karena tinggal beberapa bulan di Kota Salatiga dan sebelumnya pernah tinggal beberapa lama di Kota Salatiga maka Penggugat berkenalan dengan Tergugat yang pada saat itu Tergugat memperkenalkan diri sebagai seorang developer yang sudah mapan, lama dan berpengalaman yang pada awal perkenalan tersebut Tergugat menyampaikan di hadapan Penggugat tentang hal-hal yang dapat

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN SLt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipandang sebagai janji dan bujuk rayu yang sedemikian meyakinkan agar Penggugat mau bekerjasama dengan Tergugat, pada saat itu Tergugat menyampaikan apabila Penggugat mau bekerjasama dengan meminjamkan uangnya pada Tergugat yang akan dipergunakan sebagai biaya pembangunan perumahan maka Tergugat akan memberikan banyak keuntungan pada Penggugat;

2. Bahwa, karena hal tersebut maka selanjutnya pada tanggal 23 Mei 2018 Penggugat bersedia meminjamkan uangnya secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 300. 000. 000,- (*tiga ratus juta rupiah*) kepada Tergugat yang pada saat itu juga ada Turut Tergugat, bersamaan dengan penyerahan uang tersebut maka antara Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat membuat Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 yang ditandatangani oleh Tergugat selaku Pihak ke I dan Penggugat selaku Pihak ke II yang disetujui oleh Turut Tergugat yang juga dihadiri oleh saksi-saksi;
3. Bahwa, Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 tersebut kemudian juga dilakukan *warmeking* dan/atau legalisasi di hadapan Notaris/PPAT Ngilma Khoirunnisa, SH, M.Kn Notaris Salatiga, Legalisasi Nomor : 859/ Leg/ 2018, tanggal 23 Mei 2018, dalam hubungan hukum tersebut maka Tergugat dan Turut Tergugat menyerahkan jaminan yang berupa Sertipikat Asli atas bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1752 Atas nama Sulasmini Surat Ukur Tgl. 11- 04 – 2017, No. 136/ TINGKIR LOR/ 2017, luas 77 M² yang terletak di Kelurahan Tingkir Lor, Kec. Tingkir Kota Salatiga, dengan batas-batas sebelah Utara rumah 00966, sebelah Timur tanah Nashir, sebelah Selatan rumah 00968, sebelah Barat jalan, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : -----: OBYEK SENGKETA;
4. Bahwa, sertipikat asli dalam Obyek Sengketa dimaksud diketahui dan diserahkan langsung oleh Turut Tergugat selaku atas nama Sertipikat, karenanya dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 tersebut Turut Tergugat ikut bertanda tangan menyetujui segala kesepakatan dalam Surat Perjanjian Kerjasama dimaksud;
5. Bahwa, dalam surat perjanjian kerjasama dimaksud maka antara Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat selaku pihak telah saling bersepakat yang pada pokoknya adalah menyangkut :
 1. Jangka waktu pinjaman adalah selama enam (6) bulan yang terhitung sejak tanggal 23 Mei 2018 sampai dengan tanggal 23 November 2018 yang artinya Tergugat selaku peminjam (debitur) memiliki kewajiban

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

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)



mengembalikan uang kepada Penggugat selaku Kreditur yaitu sampai batas waktu tanggal 23 November 2018;

2. Pihak Tergugat selaku peminjam (debitur) menyatakan sanggup untuk memberikan keuntungan kepada Penggugat selaku Kreditur dengan uang sebesar Rp. 45. 000. 000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) yang artinya dalam jangka waktu enam (6) bulan yang jatuh pada tanggal 23 November 2018 maka Tergugat memiliki kewajiban memberikan keuntungan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 45. 000. 000,- (*empat puluh lima juta rupiah*) yang ditambah dengan uang pokok maka seharusnya sampai pada 23 November 2018 Tergugat memiliki kewajiban membayar secara tunai dan sekaligus pada Penggugat sebesar Rp. 345. 000. 000,- (*tiga ratus empat puluh lima juta rupiah*) namun faktanya Tergugat hanya sanggup memberi keuntungannya saja dan uang pokok belum diserahkan, sehingga pada saat itu Tergugat menyampaikan dalam jangka waktu enam (6) bulan yaitu tanggal 23 November 2018 akan membayar secara tunai dan sekaligus pada Penggugat sebesar Rp. 345. 000. 00,- (*tiga ratus empat puluh lima juta rupiah*);
3. Pihak Tergugat sanggup untuk memberikan uang denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar Rp. 5. 000. 000,- (*lima juta rupiah*) perbulan setiap Tergugat mengalami keterlambatan pengembalian hutang berikut keuntungannya kepada Penggugat;
6. Bahwa, setelah sampai pada jatuh tempo pembayaran yaitu tanggal 23 November 2018 ternyata Tergugat tidak menjalankan segala kewajibannya, Penggugat berkali-kali harus datang ke Kota Salatiga hanya untuk melakukan penagihan terhadap Tergugat, namun Tergugat selalu menghindari dan tidak mau menjalankan kewajibannya dengan berbagai alasan yang tidak nalar, karena hal tersebut maka Penggugat juga mendatangi Turut Tergugat dan nampaknya pihak Turut Tergugat juga sudah berkomplot dengan Tergugat untuk tidak mau menjalankan kewajibannya kepada Penggugat;
7. Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut dalam posita-posita tersebut di atas yang nyata-nyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak menepati janji atau wanprestasi yang telah merugikan diri Penggugat baik secara materiil maupun immateriil karena faktanya Tergugat setelah menerima uang dari Penggugat dan hingga jatuh tempo waktu yang disepakati ternyata Tergugat dengan etiket buruk tidak mau menjalankan



kewajibannya yaitu mengembalikan uang milik Penggugat yang meliputi uang pokok dan keuntungan dan sampai dengan gugatan ini diajukan oleh Penggugat dan Tergugat tidak pernah menjalankan kewajiban sebagaimana janjinya sendiri maka secara hukum tindakan dari pada Tergugat adalah wanprestasi karenanya tindakan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut *"merupakan suatu sikap di mana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang telah dibuat"* (Abdul R. Saliman : Esensi Hukum Bisnis Indonesia : Teori dan Contoh Kasus, Jakarta : Kencana : 2004 Hal. 15), tindakan Tergugat tersebut adalah wanprestasi karena *"suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya itu dapat dipersalahkan kepadanya"* (J. Satriyo, Hukum Perikatan, Perikatan pada umumnya : Bandung : Alumni. 1999, hal. 122) karenanya tidak terbantahkan rangkaian perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat adalah Wanprestasi yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan dalam pasal 1243 KUH Perdata *"Pergantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*;

8. Bahwa, berdasarkan hukum yang bertolak dari rangkaian perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat nyata tak terbantahkan adalah Wanprestasi dan telah memenuhi unsur yaitu : 1. Antara Penggugat dengan Tergugat yang disetujui oleh Turut Tergugat ada Perjanjian baik lisan maupun tertulis; 2. Tergugat selaku pihak nyata-nyata tidak melaksanakan kesepakatan dan atau janjinya sendiri pada Penggugat dan 3. Tergugat dan Turut Tergugat dari segi waktu hingga saat ini benar-benar telah lalai dan tetap tidak mau melaksanakan janji yang menjadi kewajibannya. Berdasarkan unsur-unsur tersebut dan dengan mempertimbangkan hukum dan keadilan untuk melindungi hak-hak dari pada Penggugat maka Tergugat dan Turut Tergugat harus dinyatakan telah Wanprestasi;
9. Bahwa, akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang disetujui oleh Turut Tergugat maka secara prinsip Penggugat mengalami kerugian secara Materiil yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1). Uang modal sebesar Rp. 300. 000. 000,- (*tiga ratus juta rupiah*)
- 2). Keuntungan yang harus diperoleh selama jangka waktu 6 (enam) bulan yang jatuh pada tanggal 23 November 2018 yaitu sebesar Rp. 45. 000. 000,- (*empat puluh lima juta rupiah*);
- 3). Biaya kerugian sebagaimana yang disepakati dan diperjanjikan oleh Tergugat yaitu akan memberikan uang denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar Rp. 5. 000. 000,- (*lima juta rupiah*) perbulan setiap Tergugat mengalami keterlambatan pengembalian hutang berikut keuntungannya kepada Penggugat, maka terhitung sejak tanggal 23 November 2018 hingga gugatan ini diajukan maka uang denda yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 5. 000. 000,- (*lima juta rupiah*) x terhitung hingga gugatan ini diajukan adalah 34 bulan = Rp. 170. 000. 000, - (*seratus tujuh puluh juta rupiah*);
- 4). Biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk melakukan penagihan sejak tanggal 23 November 2018 sampai dengan sekarang di mana Penggugat harus berkali-kali datang dari Bandung ke Kota Salatiga yang harus menginap sehari-hari serta biaya untuk melakukan upaya hukum ini maka Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 150. 000. 000, - (*seratus lima puluh juta rupiah*);

Total kerugian faktual secara materiil yang dialami oleh Penggugat adalah Rp. 300. 000. 000,- + Rp. 45. 000. 000,- + Rp. 170. 000. 000,- + Rp. 150. 000. 000,- = Rp.655. 000. 000,- (*enam ratus lima puluh lima juta rupiah*) maka bersama ini Penggugat menuntut kerugian materiil kepada Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng dengan uang sebesar Rp. 665. 000. 000,- (*enam ratus enam puluh lima juta rupiah*) secara tunai dan sekaligus pada saat putusan gugatan ini dibacakan;

10. Bahwa, akibat Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka secara prinsip Penggugat mengalami kerugian secara Immateriil yaitu akibat segala tindakan yang beretikat buruk yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat maka telah menciptakan kegelisahan pada diri Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia yang memiliki hak konstitusional, karenanya agar memperoleh kepastian atas hak hukum maka bersama ini Penggugat menuntut Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng agar membayar secara tunai dan sekaligus kerugian Immateriil sebesar Rp. 1. 000. 000. 000,- (*satu milyar rupiah*) seketika pada saat putusan gugatan ini dibacakan;

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa agar Tergugat dan Turut Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 5. 000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari, setiap Tergugat dan Turut Tergugat lalai memenuhi putusan pengadilan, terhitung sejak putusan gugatan ini diucapkan hingga dilaksanakan;
12. Bahwa, agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*ilusionir*) maka Penggugat akan mengajukan sita jaminan atas yaitu :
 1. Bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1752 Atas nama Sulasmini Surat Ukur Tgl. 11- 04 – 2017, No. 136/ TINGKIR LOR/ 2017, luas 77 M² yang terletak di Kelurahan Tingkir Lor, Kec. Tingkir Kota Salatiga, dengan batas-batas sebelah utara rumah 00966, sebelah timur tanah Nashir, sebelah selatan rumah 00968, sebelah barat jalan (Obyek Sengketa) yang mana Sertipikat Asli sudah berada pada Penggugat, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : ----- : OBYEK PERMOHONAN SITA 1;
 2. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Perum Idaman 4 Blok B 4, RT. 05, RW. 06, Kel. Tingkir Tengah, Kec. Tingkir, Kota Salatiga dengan spesifikasi data-data terkait akan sampaikan dalam permohonan tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari pada gugatan ini, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : ----- : OBYEK PERMOHONAN SITA 2;
 3. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang saat ini ditinggali/ ditempati oleh orang tua Tergugat yang terletak di Dusun Kebon Batur, RT. 033, RW. 011, Desa Sruwen, Kec. Tenganan, Kab. Semarang, batas-batas sebelah Utara Jalan, Timur Bowo, Barat Sigit, Selatan Nurokhim, dengan spesifikasi data-data terkait akan sampaikan dalam permohonan tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari pada gugatan ini, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : ----- : OBYEK PERMOHONAN SITA 3;
13. Bahwa oleh karena alas hak, *legal standing* dan bukti-bukti Penggugat adalah kebenaran yang sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat serta gugatan Penggugat ini cukup kuat dasar hukum dan alasannya, maka adalah wajar bila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu maka Penggugat memohon putusan serta merta (*Uit Voorbaard bij*

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Vooraad) walau ada Tergugat dan Turut Tergugat *verzet*, banding atau kasasi sehingga tidak merugikan kepentingan Penggugat lebih lama;

Berdasarkan alasan-alasan di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Salatiga Cq. Bapak/Ibu Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berkenan memanggil para pihak-pihak yang berperkara untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga merugikan diri Penggugat baik secara Materiil dan Immateriil, adalah sah berdasarkan hukum;
3. Menyatakan, akibat Wanprestasi yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian secara Materiil sebesar Rp. 665. 000. 000,- (*enam ratus enam puluh lima juta rupiah*), adalah sah berdasarkan hukum;
4. Menyatakan, akibat Wanprestasi yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat mengalami kerugian secara Immateriil sebesar Rp. 1. 000. 000. 000,- (*satu milyar rupiah*), adalah sah berdasarkan hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta tidak bergerak milik Tergugat dan Turut Tergugat yaitu :
 1. Bangunan rumah yang berdiri di atas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1752 Atas nama Sulasmini Surat Ukur Tgl. 11- 04 – 2017, No. 136/TINGKIR LOR/ 2017, luas 77 M² yang terletak di Kelurahan Tingkir Lor, Kec. Tingkir Kota Salatiga, dengan batas sebelah utara rumah 00966, sebelah timur tanah Nashir, sebelah selatan rumah 00968, sebelah barat jalan (Obyek Sengketa) yang mana Sertipikat Asli sudah berada pada Penggugat, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : ----- : OBYEK PERMOHONAN SITA 1;
 2. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang terletak di Perum Idaman 4 Blok B 4, RT. 05, RW. 06, Kel. Tingkir Tengah, Kec. Tingkir, Kota Salatiga dengan spesifikasi data-data terkait akan disampaikan dalam permohonan tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari pada gugatan ini, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : ----- : OBYEK PERMOHONAN SITA 2;



3. Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang saat ini ditinggali/ditempati oleh orang tua Tergugat yang terletak di Dusun Kebon Batur, RT. 033, RW. 011, Desa Sruwen, Kec. Tengaran, Kab. Semarang, batas-batas sebelah Utara Jalan, Timur Bowo, Barat Sigit, Selatan Nurokhim, dengan spesifikasi data-data terkait akan disampaikan dalam permohonan tersendiri yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari pada gugatan ini, untuk selanjutnya mohon dalam hal ini dapat disebut sebagai : ----- : OBYEK PERMOHONAN SITA 3;
6. Menyatakan putusan perkara ini dengan putusan serta merta (*Uit Voorbaard bij Vooraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 665. 000. 000,- (*enam ratus enam puluh lima juta rupiah*) secara tunai dan sekaligus pada saat putusan ini dibacakan, adalah sah berdasarkan hukum;
8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 1. 000. 000. 000,- (*satu milyar rupiah*) secara tunai dan sekaligus pada saat putusan ini dibacakan, adalah sah berdasarkan hukum;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari *persil in caso*, kepada Penggugat setiap Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, adalah sah berdasarkan hukum;
10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh untuk melaksanakan putusan ini, adalah sah berdasarkan hukum;
11. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini adalah sah berdasarkan hukum;

A T A U :

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Salatiga berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya tersebut, sedangkan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk



menghadap sebagai wakilnya meskipun Turut Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 28 September 2021, Berita Acara Panggilan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 5 Oktober 2021, dan Berita Acara Panggilan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 13 Oktober 2021 ;

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 **Devita Wisnu Wardhani, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Salatiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 November 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana setelah selesai membacakan gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatannya tersebut;

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

A. DALAM EKSEPSI

1.Exceptio dilatoria, atau disebut juga dilatoria exceptie yaitu gugatan penggugat tidak dapat diperiksa karena premature, gugatan penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih premature, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini (atau dengan kata lain tertundanya gugatan disebabkan adanya factor yang menengguhkan).

1. Bahwa dalam perkara *aquo* yang menjadi pokok gugatannya adalah Gugatan Wanprestasi disertai Pembayaran Ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat terkait pelaksanaan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam " Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018";
2. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tersebut, antara lain telah disepakati Pihak Penggugat meminjamkan sejumlah uang sebesar Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*) kepada Tergugat guna pembiayaan usaha Perumahan, dengan kewajiban Tergugat memberikan keuntungan hasil usaha (bagi hasil) kepada Penggugat sebesar Rp. 45.000.000,- (*empat puluh lima juta rupiah*);



3. Bahwa sebagai bentuk tanggung jawab Tergugat atas kewajibannya memberikan keuntungan kepada Penggugat dalam Kerjasama tersebut, maka Tergugat telah melakukan beberapa pembayaran kepada Pengugat Kurang lebih sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
4. Bahwa kemudian dikarenakan usaha perumahan yang dilakukan oleh Tergugat mengalami masalah terhadap beberapa konsumen dalam melakukan pembayaran perumahan yang telah dipesannya, maka situasi tersebut berimbas kepada turn-over keuangan yang tidak mendukung usaha perumahan Tergugat dan berakibat terkendalanya pemenuhan kewajiban Tergugat untuk memberikan keuntungan usaha (bagi hasil) kepada Tergugat;
5. Bahwa meskipun demikian Tergugat tetap berusaha dan beretika baik untuk memenuhi tanggungjawabnya memberikan keuntungan hasil usaha kepada Penggugat sebagaimana telah ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama, namun Tergugat membutuhkan waktu untuk merealisasikannya, sambil menata kembali usaha perumahan yang menjadi objek kerjasamanya dengan Penggugat;
6. Bahwa atas hal-hal tersebut Penggugat mengagap Tergugat telah tidak beretika baik dan tidak memenuhi/ melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah ditentukan dalam Surat Perjanjian Kerjasama dan dianggap telah wanprestasi, yang selanjutnya Penggugat tanpa memberikan Peringatan/ teguran tertulis atau Somasi kepada Tergugat, melayangkan Gugatan ke Pengadilan Negeri Salatiga vide *perkara aquo*;
7. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdata “ *Pergantian biaya dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*”. Atas dasar ketentuan tersebut Penggugat menuntut Ganti Rugi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata (*Dalil Gugatan Penggugat Posita poin angka 7, Petitum angka 7 dan Petitum angka 8*);



8. Bahwa pada pokoknya Gugatan Penggugat dalam Posita dan Petitumnya, menyatakan bahwa : Tergugat secara hukum melakukan perbuatan Wanprestasi dan harus membayar Biaya, Kerugian dan Bunga berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata;
9. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam hal ini selaku Kreditur tanpa didahului dengan pemberian Surat Teguran (Somasi) kepada Tergugat selaku Debitur merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata itu sendiri, dimana untuk menyatakan seseorang telah dianggap melakukan perbuatan wanprestasi sehingga dapat dibebani penggantian Biaya, Rugi dan Bunga yang timbul dari persetujuan (aggreement) atau Perjanjian, disyaratkan bahwa Tergugat (debitur) harus telah dinyatakan lalai terlebih dahulu;
10. Bahwa ditinjau dari segi hukum, wanprestasi menurut pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (aggreement) yang berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, 1) harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak, 2) salah satu perjanjian menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau promise must be kept, 3) wanprestasi terjadi apabila debitur, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan.

Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut, dasar timbulnya hak menuntut dalam wanprestasi pada prinsipnya diperlukan ingebrekestelling atau pernyataan lalai atau in mora stelling (interpellatio);

11. Bahwa diluar peristiwa, dimana debitur dengan sendirinya telah wanprestasi dengan lewatnya waktu yang ditentukan , *somasi mempunyai fungsi untuk menetapkan debitur berada dalam keadaan lalai*. Pernyataan dalam “keadaan lalai” penting sekali bagi kreditur dan akan membawa akibat hukum yang sangat besar bagi debitur. Didalam “keadaan lalai” terkandung unsur “salah” (dalam arti luas). Untuk itu sekali lagi dapat dikemukakan Pasal 1243 BW, yang untuk jelasnya kita kutip kembali : *“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau*



dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

12. Perlu diingat, bahwa “berada dalam keadaan lalai” merupakan peristiwa yang penting sekali dan membawa akibat hukum yang besar. Hak kreditur untuk menuntut ganti rugi dari debitur didasarkan atas keberadaan debitur dalam keadaan lalai (Ps. 1243 BW).
13. Bahwa Pasal 1238 BW dapat dimaknai, bahwa “keadaan lalai”-nya debitur berkaitan dengan masalah “perintah” (*bevel*) yang dituangkan secara tertulis. Kata “perintah” mengandung suatu peringatan dan karenanya “*bevel*” juga bisa diterjemahkan dengan “peringatan”. Karena di sana dikatakan, bahwa perintah/peringatan itu ditujukan kepada debitur (si berhutang) dan debitur (si berhutang) adalah pihak yang dalam perikatan mempunyai kewajiban prestasi, maka tentunya “ perintah/peringatan” itu datang dari krediturnya, yaitu pihak yang dalam perikatan mempunyai hak (tuntut) atas prestasi. Sekalipun pasal yang bersangkutan tidak secara tegas mengatakan apa isi perintah kreditur, namun demikian sehubungan kedudukan para pihak dalam perikatan yang bersangkutan bisa kita simpulkan, bahwa perintah kreditur adalah agar debitur memenuhi kewajiban perikatannya.
14. Bahwa dengan demikian debitur berada dalam keadaan lalai setelah ada perintah/peringatan agar debitur melaksanakan kewajiban perikatannya. Perintah atau peringatan (surat teguran) itu dalam doktrin dan yurisprudensi disebut “somasi”. Somasi yang tidak dipenuhi tanpa alasan yang sah membawa debitur berada dalam keadaan lalai, dan sejak itu semua akibat kelalaian (*wanprestasi*) berlaku. Jadi, somasi merupakan peringatan atau teguran agar debitur berprestasi pada suatu saat yang ditentukan dalam surat somasi. Dengan demikian, somasi merupakan sarana untuk menetapkan debitur berada dalam keadaan lalai (kalau somasi tidak dipenuhi).
15. Bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas dapat disimpulkan : Debitur dikatakan *wanprestasi*, kalau setelah debitur disomir dengan benar, debitur tanpa alasan yang dibenarkan tetap tidak berprestasi sebagaimana mestinya, dengan demikian debitur baru diwajibkan membayar penggantian biaya, rugi dan bunga, setelah dilancarkan somasi, yang telah diabaikan oleh debitur, atau dengan kata lain,



setelah debitur dalam keadaan lalai (wanprestasi). Ditinjau dari sudut kreditur, kreditur baru berhak atas penggantian biaya, rugi dan bunga, kalau debitur telah berada dalam keadaan lalai (wanprestasi).

16. Bahwa dengan demikian Gugatan Wanprestasi dalam perkara aquo yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang premature atau gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketanya di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini (Atau dengan kata lain tertundanya gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggihkan yaitu belum dilakukannya Somasi terhadap Tergugat), oleh karenanya Gugatan aquo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

2. Gugatan Kabur (Exceptio Obscur Libel), surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas.

- Bahwa dalam suatu gugatan perdata, formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil (vide : Pasal 118 Ayat (I), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR jo. Pasal 8 Rv). Maksudnya, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Setelah mencermati dan menganalisa rumusan gugatan Penggugat, ternyata uraian dan rumusannya kabur dan kacau bahkan gelap (*onduidelijk*), sehingga gugatan tersebut mengandung CACAT FORMIL yang menyebabkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal mana, dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Dasar Hukum Objek Gugatan dengan Posita Gugatan Tidak Jelas.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak jelas (*obscure libel*); Penggugat mendudukan Tergugat 1 sekaligus Turut Tergugat sebagai pihak-pihak yang telah melakukan perbuatan wanprestasi, nyata-nyata telah terjadi kekeliruan pihak dikarenakan hal tersebut bertentangan dengan isi dari “ Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018” yang oleh Penggugat dijadikan objek sengketa dalam materi pokok gugatan aquo, karena dalam Perjanjian Kerjasama tersebut jelas-jelas dalam klausul kesepakatannya diterangkan, bahwa yang mempunyai hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah Tergugat (sebagai Pihak I) dan Penggugat (sebagai



Pihak II) sedangkan Turut Tergugat hanya sebagai pihak yang menyetujui Sertifikat miliknya dijadikan jaminan oleh Tergugat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dimaksud;

- Bahwa atas hal-hal tersebut rumusan / dalil gugatan penggugat menjadi tidak jelas, sebagaimana bunyi Posita gugatan poin angka 6 : “Menyatakan*Pihak Tergugat juga sudah berkomplot dengan Tergugat untuk tidak mau menjalankan kewajibannya kepada Penggugat*”. Kemudian didalilkan pula oleh Penggugat sebagaimana terurai dalam Posita gugatan angka 7, yang berisi didalam klausulnya , “ Bunyi petikan diantaranya : *yang nyata-nyata Tergugat dan Turut Tergugat tidak menepati janji atau wanprestasi yang telah merugikan diri Penggugat baik secara materiil maupun immaterial.....; Karenanya tidak terbantahkan Tergugat dan Turut Tergugat adalah Wanprestasi yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPerdara “.*

2. Petitum Gugatan Tidak Jelas

- Disamping rumusan posita Penggugat secara keseluruhan kabur/tidak jelas, juga permohonan dalam petitum sangat membingungkan/tidak jelas (kabur). Hal mana, seperti bunyi Petitum No. 2 : “Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga merugikan diri Penggugat baik secara Materiil dan Immateriil, adalah sah berdasar hukum”.
- Bahwa dengan jelas dan nyata Penggugat mencapuradukkan kedudukan hukum Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Para pihak yang dianggap melakukan perbuatan Wanprestasi terkait pelaksanaan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, Sebab, Penggugat telah menarik Pihak Ke-III ke dalam materi pokok Gugatan a quo, yakni Turut Tergugat selaku pemilik Sertipikat Hak Milik yang didalilkan Penggugat sebagai jaminan hutang Tergugat didudukan pula sebagai Pihak yang Bersama-sama melakukan perbuatan Wanprestasi.
- Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan, Gugatan Penggugat dalam perkara aquo “tidak jelas dan kabur (obscurlibel) dikarenakan : Rumusan materi/ dalil-dali gugatan baik dalam Posita maupun Petitum bertentangan dengan objek yang dijadikan



dasar gugatan yaitu Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018. Oleh karenanya Gugatan aquo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*).

- Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1976 antara lain menyebutkan : “Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan”.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat telah kemukakan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum, kecuali diakui tegas kebenarannya.
3. Bahwa benar antara Tergugat dan Penggugat melakukan kerjasama usaha perumahan sebagaimana tertuang dalam “Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, dimana Tergugat selaku Pengembang dan Penggugat memasukkan modal pinjaman untuk usaha perumahan tersebut.
4. Bahwa atas dalil gugatan Penggugat dalam Posita angka 6, yang menyatakan Tergugat sampai dengan tanggal 23 Nopember tidak menjalankan segala kewajibannya, adalah tidak benar; Faktanya adalah sejak Perjanjian Kerjasama dibuat, Tergugat sudah beberapa kali memberikan/ melakukan beberapa kali pembayaran terhadap Penggugat selaku pemberi pinjaman modal usaha perumahan, yaitu sebesar ±Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah).
5. Bahwa pada posita gugatan angka 9, Penggugat mendalilkan : “Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang disetujui oleh Turut Tergugat maka secara prinsip Penggugat mengalami kerugian secara materiil.” Formulasi “wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang disetujui oleh Turut Tergugat” tersebut adalah sangat tidak benar, karena hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat berlainan dengan hubungan hukum antara Turut Tergugat dengan Penggugat, dan yang perlu digaris bawahi adalah : Tidak logis suatu Perbuatan wanprestasi telah dilakukan oleh Tergugat dengan persetujuan Turut Tergugat.



6. Bahwa tindakan hukum Penggugat yang telah memohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana dituangkan dalam Posita Gugatan angka 12, yakni : Dengan mengajukan sita jaminan 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan Rumah (Tanah dan bangunan terletak di Perum Idaman 4 Blok B 4, RT. 05, RW. 06, Kel. Tingkir Tengah, Kec. Tingkir, Kota Salatiga serta Tanah dan bangunan terletak Dusun Kebon Batur RT. 033, RW, 011, Desa Sruwen, Kec. Tenganan, Kab. Semarang) yang oleh Penggugat dikatakan sebagai milik Tergugat adalah tindakan yang secara nyata dan jelas dapat dikualifikasikan sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Hal mana, obyek sengketa dalam perkara a quo tidak ada relevansi sama-sekali dengan gugatan Penggugat.
- Bahwa telah ada jaminan yang dipegang oleh Penggugat dalam Perjanjian Kerjasama, yakni Sertifikat HM. Nomor 1752 terdaftar atas nama Turut Tergugat.
 - Bahwa Penggugat tidak berdasar hukum dengan menyebutkan 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan Rumah (Tanah dan bangunan terletak di Perum Idaman 4 Blok B 4, RT. 05, RW. 06, Kel. Tingkir Tengah, Kec. Tingkir, Kota Salatiga serta Tanah dan bangunan terletak Dusun Kebon Batur RT. 033, RW, 011, Desa Sruwen, Kec. Tenganan, Kab. Semarang) adalah milik Tergugat dan diajukan Sita Jaminan; Penggugat tanpa menyertakan keterangan bukti-bukti kepemilikan/ dokumen otentik yang secara hukum merupakan hal mutlak yang harus disertakan dalam mengajukan sita jaminan.
 - Bahwa Penggugat telah melanggar kaidah hukum tentang JAMINAN, secara hukum Jaminan dapat dibagi menjadi dua jenis , yaitu : Jaminan Umum (Jaminan yang timbul karena Undang-undang dan Jaminan Khusus (Jaminan yang timbul karena Perjanjian).Bahwa Perikatan itu bersumber dari Undang-Undang&Perjanjian.
 - Jaminan diatur dalam Peraturan Perundang-undangan Pasal 1331 KUHPerdara menyebutkan : “ *Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan*”.
 - Artinya : Pasal tersebut menentukan, bahwa : harta kekayaan seorang debitur demi hukum menjadi agunan/ jaminan bagi kewajiban yang berupa membayar utangnya kepada Kreditur yang mengutangnya (berdasarkan Perjj Pinjaman).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jadi : Perjanjian Pinjaman bilamana tidak memasukkan klausul syarat JAMINAN, sebetulnya jaminan pelunasan hutang tersebut Kreditur telah dilindungi oleh Peraturan Perundang-undangan.
- Namun : Apabila dalam Perjanjian Pinjaman telah dimuat klausul adanya “ Jaminan” maka pengaturan Jaminan Hutang dalam KUHPerdara tersebut DIKESAMPINGKAN.
- Bahwa Berdasarkan uraian tersebut, permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan Rumah (Tanah dan bangunan terletak di Perum Idaman 4 Blok B 4, RT. 05, RW. 06, Kel. Tingkir Tengah, Kec. Tingkir, Kota Salatiga serta Tanah dan bangunan terletak Dusun Kebon Batur RT. 033, RW, 011, Desa Sruwen, Kec. Tenganan, Kab. Semarang) yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatan aquotidak mempunyai dasar hukum dan haruslah dinyatakan ditolak.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik sedangkan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

Halaman 18 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi NPWP 36.648.463.2-505.000 dan Kartu Tanda Penduduk NIK 3216076004870004 atas nama Dian Kartika Ratnasari, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda.....bukti P-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1752 atas nama Sulasmini, selanjutnya diberi tanda.....bukti P-3;
4. Fotokopi print bukti transfer, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 masing-masing telah diberi materai yang cukup, yang mana bukti surat bertanda P-2 dan P-3 telah diperiksa dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P-1 dan P-4 tidak dapat menunjukkan aslinya dan hanya merupakan bukti surat fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **DINE DWI SEPTIANI** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi merupakan teman dari Penggugat namun Saksi sudah menganggap Penggugat seperti adik sendiri;
 - Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat dan Sertifikat Hak Milik No. 1752 Kelurahan Tingkir Lor, Kec. Tingkir Kota Salatiga atas nama Sulasmini, serta Saksi juga pernah melihat bukti transfer dari Bank BNI;
 - Bahwa perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai perjanjian pinjam meminjam semacam investasi;
 - Bahwa yang meminjamkan uang atau yang menginvestasikan adalah Penggugat dan yang menerima investasi adalah Tergugat;
 - Bahwa surat perjanjian tersebut tertanggal 23 Mei 2018;
 - Bahwa Saksi mengetahui proses berlangsungnya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi yang mengantarkan Penggugat transfer uang ke rekening Tergugat sekitar bulan April tahun 2017 di sebuah Bank yang terletak di Bandung;

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui pada saat itu, Penggugat mengirim uang via transfer ke rekening Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa yang dijanjikan dengan investasi uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut adalah setiap 6 (enam) bulan Penggugat mendapat keuntungan Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), dan apabila tidak dibayarkan atau terlambat dibayarkan Tergugat harus membayar denda Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan tanpa mengurangi pokok keuntungan uang yang Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) seperti yang dituangkan dalam perjanjian;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1752 Kelurahan Tingkir Lor, Kec. Tingkir Kota Salatiga atas nama Sulasmini merupakan jaminan yang diberikan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa dalam surat perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat ada tanda tangan Sulasmini selaku pemilik Sertifikat yang dijaminan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui Sulasmini adalah keluarga dari Tergugat;
- Bahwa sertifikat Hak Milik No. 1752 atas nama Sulasmini tersebut diserahkan ditahun 2017, kalau perjanjian yang 2018 merupakan perjanjian yang pembaharuan;
- Bahwa dari perjanjian yang diperjanjikan atau yang antara Penggugat dan Tergugat, yaitu Penggugat menyerahkan uang investasi Rp. 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat akan menyerahkan keuntungan Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) per enam bulan, dan apabila ada keterlambatan maka ada tambahan Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, terhadap isi perjanjian tersebut tidak pernah terlaksana;
- Bahwa Penggugat belum pernah menerima uang dari Tergugat;
- Bahwa ada somasi dari Kuasa Hukum Penggugat yang ada di Bandung namanya Pak Joni, dan Kuasa Hukum Penggugat tersebut sudah mengirim somasi 2 kali ke Tergugat, somasi tersebut pada bulan April tahun 2021;
- Bahwa Saksi pernah melihat sendiri ada 2 somasi dari Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat karena Tergugat tidak ada itikad baik untuk melaksanakan kesepakatan itu;

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah somasi tersebut telah diterima oleh Tergugat atau tidak;
- Bahwa Penggugat sudah beberapa kali berusaha menemui Tergugat dan sudah bolak balik ke Salatiga dan Saksi ikut menemani, tetapi tidak ada hasilnya;
- Bahwa lebih dari lima kali Saksi ikut menemani Penggugat dari Bandung ke Salatiga untuk menemui Tergugat bahkan yang terakhir satu minggu menginap di Salatiga sampai Penggugat sudah habis biaya banyak untuk menemui Tergugat dan sudah meninggalkan pekerjaan termasuk Saksi juga ikut meninggalkan pekerjaan Saksi;
- Bahwa selama Saksi diajak Penggugat untuk menemui Tergugat, Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa selama di Salatiga dalam rangka menagih ke Tergugat, Penggugat dan Saksi tinggal di hotel;
- Bahwa Penggugat mengalami kerugian karena uang investasi yang diberikan Penggugat kepada Tergugat berasal dari Penggugat meminjam uang di Bank BNI di Bandung, dan sampai sekarang pinjaman uang di Bank tersebut belum lunas dan Penggugat sampai sekarang masih mengangsur;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena Penggugat sering bercerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi telah mengingatkan Penggugat harus berhati-hati akan berinvestasi, karena uangnya dari meminjam di Bank tetapi Penggugat tetap nekat dan tetap menginvestasikan uangnya kepada Tergugat;
- Bahwa sampai saat ini uang pokok Rp. 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah), dan uang keuntungan Rp. 45.000.000,00 (Empat puluh lima juta rupiah) per 6 (enam) bulan dan uang keterlambatan Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah) yang diperjanjikan belum pernah diterima oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Penggugat;
- Bahwa sampai dengan saat ini tidak ada komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat, menurut cerita Penggugat nomor telpon Penggugat sudah di blokir oleh Tergugat;
- Bahwa tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk datang atau menghubungi Penggugat;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi, bahwa semua akan dibayar tetapi Tergugat hanya janji-janji terus sampai akhirnya nomor telepon Penggugat diblok, dan Tergugat tidak bisa dihubungi;
- Bahwa Saksi melihat surat perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, pada saat Penggugat sudah di Bandung dan bertemu Saksi kemudian Penggugat bercerita dan memperlihatkan surat perjanjiannya dari Notaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa total biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat untuk mencari Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2021 ada uang Penggugat keluar Rp. 8.000.000,- (Delapan juta rupiah) dan Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), uang tersebut merupakan setoran Penggugat ke BNI karena uang Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat itu uang pinjaman dari BNI, sehingga Penggugat harus membayar angsuran ke BNI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara persis berapa uang cicilan yang harus dibayarkan ke Bank BNI untuk menyicil hutang Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita mengenai Sdri. Sulasmini;

2. Saksi **NANIK NOFIANTI** yang memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi merupakan teman kuliah di UNES dan sama-sama atlet lempar lembing;
- Bahwa awal mula Penggugat kenal dengan Tergugat adalah Pengugat pernah beli perumahan yang pada waktu itu Tergugat sebagai marketingnya, kemudian setelah berjalannya waktu Penggugat ditawarkan Tergugat untuk bekerjasama;
- Bahwa Penggugat membeli rumah di Salatiga karena awalnya Penggugat kuliah di Jawa tengah, kalau dulu Penggugat rumahnya di Purbalingga;
- Bahwa Penggugat seorang atlet lempar lembing yang menjadi kontingen Kota Salatiga, kemudian pada tahun 2017 Penggugat beli rumah di perumahan Salatiga yang kemudian kenal dengan Tergugat karena Tergugat sebagai marketingnya, setelah kenal kemudian Tergugat menawarkan kepada Penggugat untuk investasi ;

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat ditawarkan oleh Tergugat untuk investasi perumahan yang dibuka oleh Tergugat sendiri, kemudian Penggugat diajak join yang nantinya mendapat keuntungan bagi hasil;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, Sertifikat tanah Hak Milik No. 1752 Kelurahan Tingkir Lor, Kec.Tingkir Kota Salatiga atas nama Sulasmini;
- Bahwa Penggugat memberikan uang kepada Tergugat sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) sekaligus;
- Bahwa setelah Tergugat menerima uang tersebut kemudian dijanjikan Penggugat akan mendapatkan keuntungan Rp. 45.000.000,00 (Empat puluh lima juta rupiah) per enam bulan sesuai dengan surat perjanjian, dan ketika 6 (enam) bulan Penggugat tidak mendapat keuntungan Rp. 45.000.000,00 (Empat puluh lima juta rupiah) kemudian ada denda keterlambatan Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah);
- Bahwa pada waktu Saksi di Bandung Penggugat pernah bercerita kepada Saksi kalau perjanjian itu tidak dijalankan dan Saksi mendengar ketika Penggugat menghubungi Tergugat melalui telepon;
- Bahwa dalam kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat tersebut, ada jaminannya yaitu sertifikat atas nama Sulasmini;
- Bahwa Saksi tidak tahu Sulasmini itu siapa, hanya pada awal-awal Saksi pernah mengatakan kepada Penggugat agar berhati-hati dan jangan mudah memberikan investasi, kemudian Penggugat menjawab tidak apa-apa karena ada perjanjian di Notaris dan sudah ada sertifikat yang Penggugat pegang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah mengirim somasi kepada Tergugat, karena Saksi berada di Papua;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat pergi ke Salatiga, karena setiap kali Penggugat ke Salatiga selalu menghubungi Saksi;
- Bahwa Saksi pernah diajak Penggugat untuk mencari Tergugat sebanyak 1 (satu) kali;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat memberi peringatan kepada Tergugat secara lisan agar Tergugat memenuhi kewajibannya;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Tergugat tahun 2017, pada waktu itu Penggugat mau bertemu dengan Tergugat kemudian Penggugat telepon Saksi, kemudian Saksi datang menemani Penggugat bertemu dengan Tergugat;
- Bahwa uang yang sudah diterima oleh Tergugat sebesar Rp.

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

300.000.000,00 (Tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat belum pernah dicicil atau dikembalikan oleh Tergugat;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui total kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat dari permasalahan ini;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Dine Dwi Septiani dan Saksi Nanik Nofianti tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti surat maupun saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan bukti surat maupun saksinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat tidak pernah datang kepersidangan meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut sebanyak 3 (tiga) kali berdasarkan Berita Acara Panggilan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 28 September 2021, Berita Acara Panggilan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 5 Oktober 2021, dan Berita Acara Panggilan Nomor 74/Pdt.G/2022/PN Slt tanggal 13 Oktober 2021, dan juga tidak pernah mengajukan jawaban, bukti surat, maupun saksi guna untuk mempertahankan haknya, sehingga Turut Tergugat dianggap telah melepaskan haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek gugatan oleh Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 Februari 2022, dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut : bahwa obyek sengketa berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan yang saat ini dikuasai oleh penyewa yang menyewa dari Sdri. Sulasmini, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah 00966

sebelah Timur, : Tanah Nashir

Sebelah Selatan : Rumah 00968

Sebelah Barat : Jalan

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 21 Februari 2022;

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

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

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)



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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban dan setelah dicermati oleh Majelis Hakim ternyata dalam jawaban tersebut telah diajukan eksepsi, oleh karena hal itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut sebelum dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi *dilatoria*;
2. Eksepsi *Obscuur Libel*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat di atas adalah diperkenankan keberadaannya, hal ini sebagaimana tersirat dalam ketentuan Pasal 136 HIR yaitu "*Sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh Pihak Tergugat, terkecuali yang mengenai kewenangan Hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*";

Menimbang, bahwa hal tersebut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.935K/Sip/1985 bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal.428);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan poin-poin eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat angka 1 yang pada pokoknya gugatan Wanprestasi dalam perkara aquo yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang premature atau gugatan Penggugat belum dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima untuk diperiksa sengketa di pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui dini atau dengan kata lain tertundanya gugatan disebabkan adanya faktor yang menanggulangi yaitu belum dilakukannya Somasi terhadap Tergugat, oleh karenanya Gugatan aquo haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 1 tersebut Penggugat dalam repliknya memberikan tanggapan yang pada pokoknya, mencermati dengan seksama atas perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 23 Mei 2018 maka tidak ada klausul yang secara spesifik menyebutkan adanya kewajiban dari pada Penggugat untuk melakukan somasi tertulis kepada Tergugat agar Tergugat menjalankan segala kewajibannya, dan dengan mendasarkan pada pokok klausul perjanjian adanya peringatan/teguran secara lisan dari Penggugat dan informasi yang menyebutkan Tergugat adalah orang yang memiliki reputasi yang buruk maka untuk proses hukum yang efektif untuk terpenuhinya hak-hak dari pada Penggugat serta tercapainya keadilan yang berdasarkan hukum bagi Penggugat maka Penggugat dengan dilandasi itikad baik mengajukan gugatan ini, dan secara prinsip maka tidak disyaratkan adanya pengajuan somasi terlebih dahulu untuk menentukan adanya hutang oleh debitor, yang justru harus diperhatikan adalah mengenai dapat dibuktikannya hutang tersebut secara sederhana;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 1 tersebut Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa *dilatoria exeptie* berarti gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketa di Pengadilan, karena masih prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampaui dini;

Menimbang, bahwa sifat atau keadaan prematur melekat pada batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai atau batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitor;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tidak termasuk gugatan yang premature, karena didalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa didalam surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat jatuh tempo pada tanggal 23 November 2018;

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

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 tercantum 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)



Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat tersebut, setelah mempelajari dengan seksama maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi *a quo* bukanlah termasuk dalam kriteria eksepsi *dilatoria*, dimana tidak ada kewajiban bagi Penggugat untuk melakukan *somasi* terlebih dahulu dalam mengajukan gugatan *a quo*, sehingga terhadap eksepsi Tergugat angka 1 tidaklah beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat angka 2 yang pada pokoknya gugatan *Obscuur Libel*, dengan alasan:

1. Dasar hukum objek gugatan dengan posita gugatan tidak Jelas, karena Penggugat mendudukan Tergugat 1 sekaligus Turut Tergugat sebagai pihak-pihak yang telah melakukan perbuatan wanprestasi, nyata-nyata telah terjadi kekeliruan pihak dikarenakan hal tersebut bertentangan dengan isi dari “Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018” yang oleh Penggugat dijadikan objek sengketa dalam materi pokok gugatan *a quo*, karena dalam Perjanjian Kerjasama tersebut jelas-jelas dalam klausul kesepakatannya diterangkan, bahwa yang mempunyai hubungan hukum untuk melakukan hak dan kewajiban yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama tersebut adalah Tergugat (sebagai Pihak I) dan Penggugat (sebagai Pihak II) sedangkan Turut Tergugat hanya sebagai pihak yang menyetujui Sertifikat miliknya dijadikan jaminan oleh Tergugat dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama dimaksud;
2. Petitum Gugatan Tidak Jelas, karena Penggugat mencapuradukkan kedudukan hukum Tergugat dan Turut Tergugat sebagai Para pihak yang dianggap melakukan perbuatan Wanprestasi terkait pelaksanaan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, Sebab Penggugat telah menarik Pihak Ke-III ke dalam materi pokok Gugatan *a quo*, yakni Turut Tergugat selaku pemilik Sertipikat Hak Milik yang didalilkan Penggugat sebagai jaminan hutang Tergugat didudukan pula sebagai Pihak yang bersama-sama melakukan perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 2 tersebut Penggugat dalam repliknya memberikan tanggapan yang pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan telah mendasarkan pada aspek hukum yang pasti dan jelas serta dapat dipertanggungjawabkan, sehingga gugatan Penggugat telah memenuhi unsur tuntutan (*gronslag van de lis*) baik dalam *fundamentum petendi* maupun *petitumnya* dan karenanya gugatan dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memenuhi unsur dasar hukum (*Rechtelijke Grond*) yang berkaitan dengan muatan penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau objek perkara manapun dengan pihak Tergugat dan Turut tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan Penggugat, sehingga secara terang dalil gugat yang diajukan Penggugat telah mempunyai dasar hukum yang jelas dan pasti;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 2 tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat tersebut, setelah mempelajari dengan seksama maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi *a quo* bukanlah termasuk dalam kriteria eksepsi gugatan kabur karena gugatan disebut kabur atau *Obscuur Libel* apabila surat gugatan yang tidak jelas atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau dapat disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat perkara *aquo* dasarnya adalah adanya suatu perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, dan mengenai apakah Tergugat maupun Turut Tergugat benar atau tidak telah melakukan perbuatan wanprestasi akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi Tergugat angka 2 tidaklah beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya terhadap eksepsi Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah menyangkal isi gugatan Penggugat dan mendalilkan yang pada pokoknya:

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalil gugatan Penggugat dalam Posita angka 6, yang menyatakan Tergugat sampai dengan tanggal 23 Nopember tidak menjalankan segala kewajibannya adalah tidak benar, faktanya adalah sejak Perjanjian Kerjasama dibuat, Tergugat sudah beberapa kali memberikan/ melakukan beberapa kali pembayaran terhadap Penggugat selaku pemberi pinjaman modal usaha perumahan, yaitu sebesar ± Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah);
- Bahwa pada posita gugatan angka 9, Penggugat mendalilkan : “Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang disetujui oleh Turut Tergugat maka secara prinsip Penggugat mengalami kerugian secara materiil.” Formulasi “wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat yang disetujui oleh Turut Tergugat” tersebut adalah sangat tidak benar, karena hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat berlainan dengan hubungan hukum antara Turut Tergugat dengan Penggugat, dan yang perlu digaris bawahi adalah : Tidak logis suatu Perbuatan wanprestasi telah dilakukan oleh Tergugat dengan persetujuan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan hal sebagaimana dalam surat gugatannya dan atas gugatan tersebut pada pokoknya Tergugat telah membenarkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan Kerjasama usaha perumahan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 dan sebagian gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) yang menyatakan “barangsiapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan gugatan tersebut diatas, dan Tergugat harus pula membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-4 serta mengajukan 2 (dua) orang Saksi Dine Dwi Septiani dan Saksi Nanik Nofianti, sedangkan Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi guna untuk menguatkan dalil sangkalannya meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan bukti surat maupun saksi;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat sebagian adalah tidak ada aslinya dan hanya merupakan fotokopi dari fotokopi, namun demikian Majelis Hakim berpendapat sepanjang bukti tersebut relevan dengan perkara *a quo* maka bukti surat tersebut patutlah untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat maupun jawaban serta jawab jinawab, maka pertama-tama yang perlu dibuktikan adalah apakah benar telah terjadi perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yang telah disetujui oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah melakukan kerjasama dengan Tergugat dan terhadap kerjasama tersebut telah dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, yang mana terhadap hal tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat didalam jawabannya, sehingga terhadap hal-hal yang telah dibenarkan dan tidak disangkal oleh Tergugat tidak perlu dibuktikan lagi, sehingga kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yang sebagaimana telah dituangkan didalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 (vide bukti P-2) benar telah terjadi dan terhadap Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 tersebut telah disetujui oleh Turut Tergugat dengan adanya tanda tangan Turut Tergugat didalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mempertimbangkan petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan petitum angka 2 (dua) dan seterusnya;

Menimbang, bahwa menurut *doktrin* dari Subekti, wujud dari *wanprestasi* ada empat, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan



Menimbang, bahwa ada 4 (empat) akibat dari wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan tetap ada.
2. Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksana prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi.
3. kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya, hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.
4. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat mengajukan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 sebagai dasar telah terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat, dan terhadap bukti P-2 tersebut telah dibenarkan dan tidak disangkal oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerja tertanggal 23 Mei 2018 tersebut pada pokoknya berisi tentang :

- Tergugat telah meminta modal kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) guna pembiayaan usaha Perumahan dengan jaminan Sertifikat tanah Hak Milik No. 1752/Tingkir Lor yang terletak di Provinsi Jawa Tengah, Kota Salatiga, Kecamatan Tingkir, Kelurahan Tingkir Lor, dikenal dengan Dk. Cinderejo, Rt. 01 Rw. 07 terdaftar atas nama SULASMINI (vide bukti P-3), dengan jangka waktu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 23 Mei 2018 sampai dengan tanggal 23 November 2018;
- Dari usaha tersebut diatas pihak Tergugat akan memberikan keuntungan (bagi hasil) kepada pihak Penggugat sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Pihak Tergugat akan mengembalikan pinjaman modal sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan keuntungan sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) ke pihak Penggugat sesuai tanggal perjanjian;
- Jika pihak Tergugat terlambat mengembalikan modal dan keuntungan ke pihak Penggugat, maka pihak Tergugat akan memberikan denda keterlambatan ke Pihak Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan (diluar bagi hasil);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apabila terjadi wanprestasi dalam pengembalian modal dan bagi hasil atau pelaksanaan perjanjian ini maka pihak Penggugat berhak membeli jaminan tanah dan bangunan Hak Milik No. 1752/Tingkir Lor tersebut dengan harga Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa secara umum perjanjian adalah merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian menimbulkan suatu hubungan antara dua pihak untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu. Perjanjian dapat berupa suatu rangkaian ucapan atau perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dapat disampaikan baik secara tertulis maupun lisan. Pengertian dasar perjanjian diatur dalam pasal 1313 BW yaitu: *Suatu Persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih*. Sehubungan pengertian Perjanjian tersebut Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan sebagai: *"Suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu"*. (Hukum Perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu, sumur Bandung (tt), h.12.Selanjutnya disebut Wirjono Prodjodikori I);

Menimbang, bahwa hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam titel II Buku III *Burgerlijke Wet Boek Voor Indonesie* (selanjutnya disingkat BW). Perjanjian-perjanjian khusus dimuat dalam Bab V s/d XVIII, dan diluar ketentuan tersebut terdapat perjanjian umum yang tumbuh dan berkembang berdasarkan azas kebebasan membuat perjanjian (*Beginsel der contractvrijheid*) atau yang lazim disebut sebagai azas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Azas kebebasan berkontrak ini merupakan azas yang universal, artinya semua negara pada umumnya menggunakan azas kebebasan berkontrak sebagai dasar pembuatan perjanjian. Pengertian kontrak dalam BW dipersamakan dengan pengertian perjanjian sebagaimana ketentuan yang diatur dalam pasal 1313 BW ;

Menimbang, bahwa azas kebebasan berkontrak (membuat perjanjian) mengacu pada pasal 1338 (1) BW, yang berbunyi " *semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya* Didalam istilah " *semua* " terkandung makna azas *parti autonomi*, *freedom of contract* dan *contractvrijheid*, sepenuhnya menjadi kewenangan

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

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)



para pihak untuk menentukan bentuk maupun isi perjanjian yang akan mereka buat. Sedangkan istilah “*secara sah*” bermakna bahwa perjanjian yang dibuat secara sah (menurut hukum) adalah mengikat (*vide pasal 1320 BW*). Dalam pasal 1320 BW terkandung azas yang esensial dari hukum perjanjian yaitu azas konsensualisme yang menentukan adanya (lahirnya) sebuah perjanjian. Dalam azas ini mengandung kehendak kedua belah pihak untuk mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan (*ventrouwen*) diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Azas kepercayaan (*ventrouwenier*) merupakan nilai etis yang bersumber pada moral ;

Menimbang, bahwa untuk syahnya perjanjian sebagai wujud riil dari adanya kebebasan berkontrak tersebut harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 BW, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan/pembatalan (*vernigtigbaar*), sedangkan jika syarat 3 dan 4 tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum / kebatalan (*nigtig*) atau *null and void*;

Menimbang, bahwa sepakat atau setuju, sepaham, merupakan asas *konsensus / konsensualitas* pembentukannya didasarkan pada teori kehendak (*will*), teori pernyataan, teori kepercayaan akan timbulnya sepakat sendiri oleh para pihak didalam perjanjian itu sendiri;

Menimbang, bahwa kecakapan untuk membuat suatu perikatan memberikan penjelasan secara *acontrario* dalam pasal 1330 BW, yaitu:

1. Orang orang yang belum dewasa (*vide pasal 330 BW*);
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampu;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu;



Menimbang, bahwa suatu hal tertentu adalah bagian dari suatu wujud kongkrit dalam memenuhi unsur-unsur (*unsur esensialia*, *unsur asidentalia*, *unsur naturalia*) didalam suatu perjanjian yang meliputi 1. harus ditentukan, 2. Dapat diperdagangkan, 3. Mungkin dilakukan, 4. Dapat dinilai dengan uang;

Menimbang, bahwa suatu sebab yang halal / causa yang halal diartikan bahwa "*suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan*" (vide pasal 1335 BW), sedangkan mengenai sebab yang terlarang dapat diartikan "*suatu sebab yang terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*" (vide pasal 1337 BW) dan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya / *pacta sunt servanda* (vide pasal 1338 BW);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, maka yang terikat dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut adalah Penggugat dan Tergugat, yang mana apabila salah satu pihak antara Penggugat dan Tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, maka salah satu pihak tersebut telah melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa didalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat belum menjalankan kewajibannya sebagaimana yang tertuang pada bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 yaitu mengembalikan pinjaman modal sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan keuntungan sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) ke pihak Penggugat sesuai tanggal perjanjian yaitu tanggal 23 November 2018, dan terhadap posita gugatan Penggugat tersebut telah dikuatkan dengan keterangan Saksi Dine Dwi Septiani yang menerangkan bahwa Saksi telah lebih dari 5 (lima) kali menemani Penggugat pergi ke Salatiga guna menemui Tergugat untuk menagih uang modal dan keuntungan sebagaimana yang tertuang pada bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 yang tertuang yaitu mengembalikan pinjaman modal sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan keuntungan sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) namun pihak Tergugat hanya memberikan janji-janji saja dan Saksi Nanik Nofianti yang menerangkan bahwa



sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat belum juga mengembalikan pinjaman modal sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan keuntungan sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyangkal didalam jawabannya bahwa Tergugat sudah beberapa kali memberikan atau melakukan pembayaran terhadap Penggugat selaku pemberi pinjaman modal usaha perumahan, yaitu sebesar kurang lebih Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun terhadap dalil bantahannya tersebut Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun saksi guna untuk memperkuat dalil bantahannya, sehingga terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil positanya sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya, sehingga perbuatan Tergugat yang belum menjalankan kewajibannya sebagaimana tertuang pada bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018, Turut Tergugat hanyalah sebagai pihak yang menyetujui perjanjian tersebut, dan bukanlah pihak yang melakukan perikatan untuk melakukan kewajiban yang tertera pada surat perjanjian tersebut, sehingga terhadap Turut Tergugat tidaklah melakukan wanprestasi atas kewajiban didalam perjanjian yang tidak mengikatnya, namun Turut Tergugat tetaplah harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo* agar gugatan Penggugat tidak kurang pihak dan menjadi lengkap karena Turut Tergugat ikut bertanda tangan menyetujui surat perjanjian tersebut dikarenakan adanya jaminan berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap *petitum* ke-2 gugatan Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim untuk memutuskan “menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan wanprestasi sehingga merugikan diri Penggugat baik secara materiil dan Immateriil adalah sah berdasarkan hukum” maka Majelis Hakim memiliki pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan;



Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana pertimbangan yang telah diuraikan tersebut diatas Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi namun terhadap Turut Tergugat tidaklah melakukan wanprestasi, sehingga dengan mempertimbangkan gugatan Penggugat yang memuat tentang “apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo pada Pengadilan Negeri Salatiga berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)” dengan dihubungkan dengan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, sehingga terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksional pada amar Putusan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat yang belum dipertimbangkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat tersebut tidak ada relevansinya dengan pembuktian perkara a quo maka terhadap bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 3 dan petitum gugatan Penggugat angka 7 akan Majelis Hakim pertimbangan secara sekaligus sebagai berikut;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tertera “ penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya sebagaimana petitum gugatan Penggugat angka 3 dan petitum gugatan Penggugat angka 7, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat P-4 yang merupakan foto copy print bukti transfer dari Penggugat ke Bank BNI guna membuktikan Penggugat masih memiliki hutang di Bank BNI yang setiap bulan masih memiliki kewajiban untuk membayar angsuran dan bunga, karena uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah uang dari Pencairan Kredit Bank BNI;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Majelis Hakim hanya berpedoman pada Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 (vide bukti P-2), yang mana terhadap Surat Perjanjian Kerjasama tersebut telah dibenarkan oleh Tergugat didalam jawabannya, dan mengenai sangkalan Tergugat didalam jawabannya bahwa Tergugat telah melakukan pembayaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Penggugat selaku pemberi pinjaman modal usaha perumahan yaitu sebesar kurang lebih Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun terhadap hal tersebut tidak ada bukti surat maupun saksi yang dapat menguatkan dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian materiil lainnya yang telah diuraikan Penggugat didalam surat gugatannya yaitu mengenai biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk melakukan penagihan sejak tanggal 23 November 2018 sampai dengan sekarang, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada bukti surat maupun saksi yang dapat membuktikan mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas dan dengan tidak terbuktinya Turut Tergugat melakukan wanprestasi sebagaimana uraian pertimbangan hukum pada petitum angka 2, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat akibat wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang tertera pada Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 Mei 2018 (vide bukti P-2) sebagai berikut :

- Uang Modal yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Keuntungan yang semestinya diterima Penggugat per tanggal 23 November 2018 sebesar Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Denda karena Tergugat terlambat mengembalikan modal dan keuntungan ke pihak Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, dihitung hingga gugatan ini diajukan yaitu sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) x 34 bulan = Rp. 170.000.000,00;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sehingga total kerugian materiil yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sejumlah Rp. 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah), sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 7 dikabulkan sebagian dengan perbaikan redaksional pada amar Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 dan petitum gugatan Penggugat angka 8 akan Majelis Hakim pertimbangkan secara sekaligus sebagai berikut;

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap kerugian immateriil yang didalilkan Penggugat didalam surat gugatannya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat merinci dengan jelas dan Penggugat juga tidak dapat membuktikan mengenai besaran kerugian immateriil yang telah dialaminya;

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1186 K/SIP/1973 tanggal 21 Nopember 1970 menegaskan "tuntutan ganti kerugian yang tidak dirinci dalam gugatan harus ditolak" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 Agustus 1988 mengamanatkan agar "setiap ganti kerugian haruslah dengan perinciannya";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 dan petitum gugatan Penggugat angka 8 tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta tidak bergerak milik Tergugat dan Turut Tergugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dipersidangan tidak pernah ada permohonan tentang sita jaminan atas harta tidak bergerak milik Tergugat dan Turut Tergugat, dan selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan mengenai sita jaminan tersebut, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat angka 5 tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 6 yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dengan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum Verset, Banding, atau Kasasi akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak memenuhi syarat untuk dapat dijatuhkan putusan *uitvoerbaar bij voorraad* sebagaimana ketentuan Pasal 180 ayat (1) *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) Jo. Pasal 54 *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv) Jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil Jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat angka 6 tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 9 yaitu menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari *persil in caso*, kepada Penggugat setiap Tergugat dan Turut Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, maka Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak terdapat alasan yang cukup untuk dapat dikabulkannya tuntutan ini maka petitum gugatan Penggugat angka 9 tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 10 yang pada pokoknya menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh untuk melaksanakan Putusan ini adalah sah menurut hukum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana yang telah diuraikan pada pertimbangan hukum petitum angka 2 yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, sehingga sudah sepatutnya terhadap Tergugat dihukum untuk patuh melaksanakan isi Putusan ini, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 10 beralasan hukum untuk dikabulkan, namun dengan perbaikan redaksional pada amar Putusan *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 11 yang pada pokoknya memerintahkan dan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena pokok permasalahan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat adalah tentang adanya wanprestasi, dan dalam perkara *a quo* Tergugatlah yang telah terbukti melakukan wanprestasi, maka Tergugat berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan Pasal 181 ayat (1) *Herzien Inlandsh Reglement* (HIR) tersebut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 11 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional pada amar putusan *a quo*;

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt

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)



Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 1 yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat angka 1 tersebut tidak beralasan hukum dan ditolak;

Menimbang, bahwa mengambil pandangan Roscoe Pound sebagai salah satu ahli hukum dengan aliran *Sociological Jurisprudence* memberikan pandangannya bahwa tugas utama hukum adalah rekayasa sosial (*law as tool of social engineering*) hukum tidak saja dibentuk berdasarkan kepentingan masyarakat tetapi harus ditegakkan sedemikian rupa oleh para yuris sebagai upaya sosial kontrol dalam arti luas yang pelaksanaannya diorientasikan kepada perubahan-perubahan yang dikendakinya. Oleh karena itu aparat penegak hukum dalam mewujudkan tugas utama hukum harus memahami secara benar, logika, sejarah, adat istiadat, pedoman perilaku yang benar agar keadilan dapat ditegakkan. Keputusan hukum yang adil dapat digunakan sebagai sarana untuk mengembangkan masyarakat. Tugas utama adalah sarana pembaharuan masyarakat dalam pembangunan hukum, begitu pula dengan perkara aquo dengan putusan ini diharapkan kepada para pihak, baik pihak Penggugat maupun pihak Tergugat dan Turut Tergugat menjadikan suatu putusan hukum ini sebagai suatu sosial kontrol dalam mewujudkan pembaharuan hukum dimasyarakat;

Menimbang, bahwa Hakim tidak hanya dipandang menyelesaikan suatu permasalahan dengan mengedepankan teorinya, namun hakim juga dituntut untuk menggunakan intuisinya dalam mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa, catatan kritis yang dapat diambil dari pandangan Satjipto Rahardjo bahwa "*Hukum itu bukan hanya bangunan peraturan, melainkan juga bangunan ide, kultur, dan cita-cita*". Dalam suatu sengketa keperdataan jika kita kembali kepada filosofinya apakah yang di perdebatkan dan dibuktikan dalam suatu forum persidangan, tidak lain adalah hak keperdataannya, suatu sengketa keperdataan baik itu gugatan, perlawanan, maupun sengketa perdata lainnya sejatinya bukanlah mengedepankan suatu rasa gengsi suatu *prestige* ataupun menjatuhkan satu sama lainnya, melainkan hanyalah suatu pengakuan atas suatu hak keperdataannya, untuk itu dalam putusan ini sebagai bahan renungan kepada para pihak yang bersengketa, perlulah kembali untuk memahami suatu filosofi hukum yang dipergunakan dalam tata kehidupan maupun tata pergaulan di masyarakat yang memberi makna bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum adalah mensejahterakan dan bukan saling mengalahkan ataupun menjatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian;

Mengingat ketentuan dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama Tertanggal 23 Mei 2018;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp. 515.000.000,00 (lima ratus lima belas juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk patuh melaksanakan putusan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang sampai hari ini diperhitungkan sejumlah Rp. 1.160.000,00 (satu juta seratus enam puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 oleh Kami, Yefri Bimusu, S.H. sebagai Hakim Ketua, Rodesman Aryanto, S.H. dan Anggi Maha Cakri, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 7 Maret 2022, oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Rini Andriati, S.H. selaku Panitera

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 74/Pdt.G/2021/PN Slt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Negeri Salatiga dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Rodesman Aryanto, S.H.

Yefri Bimusu, S.H.

Anggi Maha Cakri, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Rini Andriati, S.H.

Rincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Proses/ATK	: Rp	50.000,00
3. Panggil	: Rp	375.000,00
4. PNB	: Rp	30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp	635.000,00
6. Sumpah	: Rp	20.000,00
7. Materai	: Rp	10.000,00
8. Redaksi	: Rp	10.000,00
	Rp	1.160.000,00

(satu juta seratus enam puluh ribu rupiah);