



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Plp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palopo yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hasanuudin Soleman, berkedudukan di Jalan Tupai No 19 Kelurahan Balandai, Kecamatan Bara, Kota Palopo dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HARLA RATDA, S.H., M.H, ANDI WAWAN TJANIK, S.H, APMAN MUSTAFA, S.H**, kesemuanya sebagaimana tersebut diatas adalah Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum "Harla Ratda & Partners" berkantor di Jalan Mungkasa 1/3 Merdeka Non Blok, Kelurahan Salekoe, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 November 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo dibawah Register Nomor 100/SK/2019/PN.Plp Pada hari Rabu, tanggal 18 November 2019 selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Darius Ruru**, bertempat tinggal di Jalan Zibang RT.RW : 001/003 Kelurahan Buntu Datu Kecamatan Bara Kota Palopo , sebagai **Tergugat I**;
2. **Ester Kala Linggi**, bertempat tinggal di Jln. Zibang, Kel. Buntu Datu, Kec. Bara Kota Palopo. , sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini **Tergugat I** dan **Tergugat II** memberikan kuasa kepada **Anthonius T. Tulak, S.H., M.H**, sebagaimana tersebut diatas adalah Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum berkantor di Jalan Dirgantara No. 41 A, Makassar No.Hp.081355690904, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 November 2019 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Palopo dibawah Register Nomor 110/SK/2019/PN.Plp

Pada hari Selasa, tanggal 03 Desember 2019
selanjutnya di sebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 18 November 2019 dalam Register Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Plp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 April 2012 telah terjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat yaitu mengadakan Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Perumahan, Akta Perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Notaris Alexander Sambenga Sarjana Hukum Nomor : 10 di Palopo, dimana perumahan yang menjadi obyek yang diperjanjikan adalah Perumahan Buntu Datu Permai milik Para Tergugat yang terletak di Kelurahan Buntu Datu, Kecamatan Bara, Kota Palopo;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II didalam akta perjanjian tersebut selaku Pihak Pertama atau pemilik lahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 04/AJB/KB/2009 seluas \pm 6.500 M2 bertindak untuk dan atas nama PT. Intan Luwu Raya sedangkan Penggugat selaku Pihak Kedua adalah selaku Developer/Pengembang;
3. Bahwa sebagaimana isi dari Akta Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Pasal 1, yaitu Penggugat akan membangun 50 (lima puluh unit) dengan perincian rumah Type 45/98 sebanyak 23 (dua puluh tiga unit) dan Type 36/84 sebanyak 27 (dua puluh tujuh unit) dengan sistem bagi hasil dimana Pihak Pertama *in casu* Tergugat I dan Tergugat II akan mendapatkan 1/3 (satu pertiga) dari jumlah keseluruhan unit-unit rumah yang telah dibangun Pihak Kedua *in casu* Penggugat baik Type 45/98 maupun Type 36/84 setelah pembangunan 50 (lima puluh unit) telah selesai semuanya;
4. Bahwa jangka waktu yang diberikan kepada Pihak Pertama *in casu* Penggugat untuk melaksanakan pembangunan Perumahan diatas tanah milik



Pihak Kedua in casu Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Pasal 2 vide Perjanjian Kerjasama adalah 3 (tiga) tahun;

5. Bahwa terhitung sejak penandatanganan Akta Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Perumahan, Penggugat mulai melakukan kegiatan administrasi dan pembangunan fisik rumah di lokasi perumahan yaitu Type 36 sebanyak 14 unit dengan penyelesaian fisik rata-rata 65%, dan Type 45 sebanyak 13 unit dengan penyelesaian rata-rata 65%;
6. Bahwa biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mengurus administrasi pembangunan rumah berupa desain gambar, Izin Prinsip dan Rekomendasi Pendukung lainnya, pematangan lahan, dan biaya pembangunan fisik 27 (dua puluh tujuh unit) rumah. Total keseluruhannya adalah Rp. 1.366.167.292,- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Seratus Enam Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
 - 6.1. Desain Gambar Lengkap, Izin Prinsip dan Rekomendasi Pendukung lainnya dengan biaya sebesar Rp. 16.000.000,- (Enam Belas Juta Rupiah);
 - 6.2. Biaya pengurusan sertifikat Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah);
 - 6.3. Pematangan lahan untuk diratakan dengan menggunakan alat berat dozer oleh karena kondisi lahan yang miring, dikerjakan selama 70 (tujuh puluh jam) x @ Rp. 400.000/ Jam = Total biaya Rp. 28.000.000,- (Dua Puluh Delapan Juta Rupiah);
 - 6.4. Pekerjaan Pondasi :
 - Type 36 sebanyak 27 unit x @ Rp. 6.871.140,- = Rp. 185.520.780,- (Seratus Delapan Puluh Lima Juta Lima Ratus Dua Puluh Ribu Tujuh Ratus Delapan Puluh Rupiah);
 - Type 45 sebanyak 22 unit x @ Rp. 7.632.296,- = Rp. 167.910.512,- (Seratus Enam Puluh Tujuh Juta Sembilan ratus Sepuluh Ribu Lima Ratus Rupiah);Total = Rp. 353.431.292,- (Tiga Ratus Lima Puluh Tiga Juta Empat Ratus Tiga Puluh Satu Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah);
 - 6.5. Pekerjaan Pemasangan Batu Bata Rata Ring Balok :
 - Type 36 sebanyak 19 unit x @ Rp. 14.881.000,- = Rp. 282.739.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Dua juta Tujuh Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu);



- Type 45 sebanyak 8 unit x @ Rp. 15.767.000,- = Rp. 126.136.000 (Seratus Dua Puluh Enam Juta Seratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah);

Total = **Rp. 408.876.000,-** (*Empat Ratus Delapan Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Enam Ribu Rupiah*).

6.6. Pekerjaan Kusen, Pintu dan Jendela :

- Kusen Pintu Type 36 sebanyak 19 unit x 5 Kusen x @ Rp. 500.000 = Rp. 67.500.000,- (Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- Kusen Jendela Type 36 sebanyak 19 unit x 5 Kusen x @ Rp. 400.000 = Rp. 54.000.000,- (Lima Puluh Empat Juta Rupiah);
- Kusen Pintu Type 45 sebanyak 19 unit x 5 Kusen x @ Rp. 500.000 = Rp. 67.500.000,- (Enam Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
- Kusen Jendela Type 36 sebanyak 19 unit x 5 Kusen x @ Rp. 400.000 = Rp. 54.000.000,- (Lima Puluh Empat Juta Rupiah);

Total = **Rp. 121.500.000,-** (*Seratus Dua Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*);

6.7. Pemasangan Rangka Kap dan Atap Sakura Roof :

- Rangka Kap 6 M3 x @ Rp. 2.015.000,- untuk Type 36 sebanyak 4 unit = Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah);
- Atap Sakura Roof Type 36 sebanyak 4 unit x @ Rp. 4.000.000,- = Rp. 16.000.000,- (Enam Belas Juta Rupiah);

Total = **Rp. 31.000.000,-** (*Tiga Puluh Satu Juta Rupiah*).

6.8. Pekerjaan Plafon :

- Rangka Plafon untuk Type 36 sebanyak 4 unit rumah x 4 M3 x Rp. 2.500.000,- = Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)
- Plafon untuk Type 36 sebanyak 20 lembar tripleks x 4 unit x Rp. 50.000 = Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah);
- Les Plang untuk Type 36 sebanyak 4 unit rumah x 24 lembar papan x Rp. 60.000.000,- = Rp. 5.760.000,- (Lima Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah);

Total = **Rp. 19.760.000,-** (*Sembilan Belas Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah*);

6.9. Upah Borongan :



- Type 36 upah borongan Rp. 20.000.000/unit, penyelesaian pekerjaan baru $65\% \times \text{Rp. } 20.000.000,- \times 19 \text{ unit} = \text{Rp. } 247.000.000,-$ (Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Rupiah);
 - Type 45 upah borongan Rp. 25.000.000/unit, penyelesaian pekerjaan baru $65\% \times \text{Rp. } 25.000.000,- \times 8 \text{ unit} = \text{Rp. } 130.000.000,-$ (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah);
- Total = Rp. **377.000.000,-** (*Tiga Ratus Tujuh Puluh Tujuh Juta Rupiah*);

7. Bahwa mulai bulan Desember 2013 setelah Penggugat membangun 27 unit rumah diatas tanah milik Tergugat I dan II yang terdiri dari Type 36 sebanyak 14 unit, Type 45 sebanyak 13 unit dengan penyelesaian fisik rata-rata 65%, dan pembangunan 22 unit pondasi untuk Type 36 dan 45. Pada saat itu Tergugat I dan Tergugat II mulai memboikot permohonan kredit konstruksi untuk pembiayaan lanjutan pekerjaan pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai di Bank BTN Makassar, kemudian melarang Penggugat untuk melanjutkan pembangunan perumahan di lokasi tanah milik Tergugat I dan II yang menjadi objek didalam Perjanjian Kerjasama *a quo*;
8. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang dengan itikad buruk secara nyata menghalang-halangi Penggugat untuk melakukan aktifitas pembangunan perumahan antara lain membongkar direksi keet milik Penggugat, kemudian mengambil material yang tersimpan di direksi keet milik Penggugat. Kemudian melakukan teror terhadap anak Penggugat yang bekerja di PT Vale Soroako. Mengancam Penggugat secara fisik jika Penggugat melakukan kegiatan di lokasi pembangunan perumahan Buntu Datu Permai. Sehingga dengan kondisi seperti itu Penggugat tidak sanggup untuk melanjutkan pembangunan perumahan di lokasi Perumahan Buntu Datu Permai. Kemudian memanggil orang lain in casu Jumiaty untuk melanjutkan Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai;
9. Bahwa adapun latar belakang dari Tergugat I dan Tergugat II yang berusaha mengambil alih dan mengelola sendiri pembangunan perumahan Buntu Datu Permai dari tangan Penggugat adalah dilatar belakang keinginan Tergugat I dan Tergugat II untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari penjualan perumahan Buntu Datu Permai;
10. Bahwa atas tindakan dari Tergugat I dan Tergugat II yang secara nyata merugikan dan merampas hak Penggugat, Penggugat berkali-kali menegur dan mendesak agar Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan isi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai dengan



mengembalikan pengelolaannya sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama Nomor : 10 tanggal 10 April 2019 atau mengembalikan kerugian materi berupa biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk membangun 27 unit rumah namun Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak, kemudian Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II ke Kepolisian Resort Palopo sebagai tindak pidana Penipuan dan Penggelapan;

11. Bahwa terhitung sejak bulan Maret 2014 atau baru 1 tahun 11 bulan objek pembangunan perumahan Buntu Datu Permai dalam pengelolaan Penggugat kemudian tanpa persetujuan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengambil alih dan menguasai dengan cara menyuruh orang lain in casu Jumiati untuk melanjutkan pekerjaan pembangunan perumahan yang telah dikelola oleh Penggugat, namun tidak berlangsung lama hanya 3 (tiga) bulan saja, selanjutnya objek Perumahan Buntu Datu Permai dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II sampai sekarang ini;
12. Bahwa atas tindakan dan itikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau melaksanakan isi perjanjian kerjasama Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai kemudian merampas dan mengambil alih pengelolaannya kemudian menolak mengembalikan kerugian serta biaya yang telah Penggugat keluarkan untuk membangun 27 unit rumah jelas melanggar dan tidak mau melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati kesepakatan sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai Nomor : 10 tahun 2012 antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Alexander Sambenga, SH. Maka jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai yaitu Tergugat I dan Tergugat II dengan tidak membayar kepada Penggugat atas biaya pembangunan perumahan yang telah Penggugat keluarkan sebesar Rp. 1.366.167.292.- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Seratus Enam Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah), sehingga dengan demikian wanprestasi tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
13. Bahwa wajar dan patut menurut hukum jika Tergugat I dan Tergugat II dibebani bunga sebesar 3 % (tiga persen) mulai bulan Maret 2014 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;
14. Bahwa terhadap ingkar janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka dengan ini Penggugat memohon



agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;

15. Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, maka adalah wajar jika Ketua Pengadilan Negeri Palopo cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beeslag) terhadap obyek sengketa;
16. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar menurut hukum untuk menghukum pula Para Tergugat secara tanggung renteng membayar dwangsom (uang paksa) sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan Para Tergugat dan Turut Tergugat menaati putusan ini;
17. Bahwa adalah sangat wajar jika seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan hukum di atas, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palopo Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan **wanprestasi**;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pembayaran atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membangun 27 unit rumah di lokasi Perumahan Buntu Datu Permai sebesar **Rp. 1.366.167.292.- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Seratus Enam Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah)** kepada Penggugat secara tunai, ditambah bunga sebesar 3% terhitung mulai bulan Maret 2014;
4. Apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mampu membayar secara tunai maka tanah dan rumah di Perumahan Buntu Datu Permai yang dibangun oleh Penggugat diserahkan kepada Kantor Lelang Negara untuk dijual lelang dan hasil penjualan lelang tersebut sebesar **Rp. 1.366.167.292.- (Satu Milyar Tiga Ratus Enam Puluh Enam Seratus Enam Puluh Tujuh**



Ribu Dua Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah) ditambah bunga 3% (tiga persen) diserahkan kepada Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan Para Tergugat dan Turut Tergugat menaati putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palopo;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara selama perkara ini berproses disemua tingkat peradilan.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir kuasa hukumnya masing-masing;

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 Erwino Mathelis Amahorseja, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palopo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Desember 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

Bahwa gugatan Penggugat adalah Obscuur Libel sebab sekalipun dalam gugatan Penggugat menyangkut soal wanprestasi tetapi ada kaitannya dengan pembangunan perumahan Buntu Datu Permai diatas tanah milik Tergugat sehingga seharusnya harus menggugat seluruh orang-orang yang telah membeli perumahan Buntu Datu Permai tersebut termasuk semua orang yang ada atau tinggal diatas tanah Buntu Datu Permai tersebut.



Karena gugatan Penggugat tidak melibatkan seluruh orang yang ada diatas perumahan Buntu Datu Permai mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur *Error In Persona* atau *Error In Subjecto* atau kekurangan pihak.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima atau ***Niet On vankelijk Verklaard***) sebab gugatan Penggugat adalah kabur tidak sempuma (***Obscuur Libel***) sebab ***Error in Persona***.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan secara hukum segala hal ikhwal yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi diatas sepanjang ada kaitannya dan relevansinya dengan pokok perkara ini kiranya pula terpandang termuat secara ***Mutatis Mutandis*** dalam bagian pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan (***Ee Geheel Van Verweer Principale***)
 2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 1, 2, 3 dan 4 adalah benar karena berdasarkan perjanjian kerja sama pembangunan perumahan berdasarkan Akta Notaris No.10 tanggal 10 April 2012 dihadapan Notaris/PPAT **Alexander Sambenga, SH.** Penggugat dan para Tergugat ada perjanjian kerja sama.
 3. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat dalam surat gugatannya pada angka 5 dan 6 adalah dalil-dalil yang memutar balikkan fakta sebab Penggugat beritikad buruk tidak melakukan kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam perjanjian kerja sama pembangunan perumahan No.10 tanggal 10 April 2012 malahan Penggugat justru membawa lari uang user kurang lebih Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan uang Tergugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) akan dibuktikan oleh Tergugat nanti di depan sidang.
- Selanjutnya Penggugat tidak pernah melakukan pembangunan perumahan atau tidak pernah melaksanakan isi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sehingga apa yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 5 dan 6 dalam surat gugatannya adalah memutar balikkan fakta dan para Tergugat minta agar Penggugat membuktikan di depan sidang. Oleh sebab itu gugatan Penggugat harus ditolak adanya
4. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada angka 7, 8, 9, 10 dan 11 adalah dalil-dalil yang tidak beralasan hukum dan memutar balikkan fakta sebab Penggugat tidak pernah melaksanakan isi perjanjian kerja sama



pembangunan perumahan No.10 tanggal 10 April 2012 justru Penggugat secara melawan hukum melakukan ingkar janji atau wanprestasi sebab tidak menjalankan isi perjanjian karena Penggugat tidak melaksanakan isi perjanjian maka Tergugat berhak untuk mengakhiri perjanjian kerja sama Vide Pasal 2 perjanjian kerja sama No.10 tanggal 10 April 2012.

5. Bahwa menanggapi dalil Penggugat pada angka 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 adalah dalil-dalil yang tidak berdasar menurut hukum sebab dalam kerja sama antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta perjanjian kerja sama pembangunan perumahan No.10 tanggal 10 April 2012 justru Penggugat tidak menjalankan kewajibannya, tidak mentaati isi perjanjian tetapi justru Penggugat membawa lari uang para user dan tidak ada pembangunan perumahan yang dikerjakannya justru Penggugat secara melawan hukum memberi kuasa menjual kepada **Jumiati** tanpa sepengetahuan para Tergugat berdasarkan Akta Notaris No.10 tanggal 21 Januari 2014.

Bahwa tindakan Penggugat memberi kuasa menjual kepada **Jumiati** adalah suatu pelanggaran perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat sesuai Akta Notaris No.10 tanggal 10 April 2012. Selanjutnya setelah Penggugat memberi kuasa kepada **Jumiati** maka **Jumiati** juga tidak dapat berbuat apa-apa itulah sebabnya penguasaan tanah yang diatasnya terdapat perjanjian kerja sama antara Penggugat dan para Tergugat kembali secara alamiah kepada para Tergugat karena tanah tersebut adalah milik para Tergugat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.00018/Kel. Buntu Datu tercatat pemegang hak PT. Intan Luwu Raya berubah nama menjadi Darius Ruru, Surat Ukur No.580/Buntu Datu/2012 tanggal 12 Pebruari 2013, Luas 4.250 M2 (empat ribu dua ratus lima puluh meter persegi)

6. Bahwa sekali lagi secara tegas (*Expresis Verbis*) para Tergugat tegaskan bahwa gugatan Penggugat a quo adalah gugatan yang tidak beralasan menurut hukum dan Penggugat harus membuktikan seluruh dalil-dalilnya di depan sidang begitu pula para Tergugat akan membuktikan seluruh dalil sangkalannya.

Berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan dalam jawaban ini maka dengan ini dimohon kehadiran Ketua/Anggota Majelis Hakim yang terhormat kiranya berkenan memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara perdata ini :



Dalam Eksepsi :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak seluruh gugatan Penggugat.
- Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 14 Januari 2002 dan terhadap replik tersebut Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 18 Januari 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Hukum Para Tergugat pada pokoknya telah mengajukan Eksepsi atau tangkisan yang pada pokoknya mengenai gugatan Penggugat adalah *Obscuur Libel* sebab sekalipun dalam gugatan Penggugat menyangkut soal wanprestasi tetapi ada kaitannya dengan pembangunan perumahan Buntu Datu Permai diatas tanah milik Para Tergugat sehingga seharusnya harus menggugat seluruh orang-orang yang telah membeli perumahan Buntu Datu Permai tersebut termasuk semua orang yang ada atau tinggal diatas tanah Buntu Datu Permai tersebut. Karena gugatan Penggugat tidak melibatkan seluruh orang yang ada diatas perumahan Buntu Datu Permai mengakibatkan gugatan Penggugat adalah kabur *Error In Persona* atau *Error In Subjecto* atau kekurangan pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan bahwa dalil dari Para Tergugat tidak berdasar dan beralasan secara hukum dengan alasan bahwa materi gugatan Penggugat adalah menyangkut gugatan wanprestasi sebagaimana Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Perumahan Nomor ; 10 antara Penggugat dan Para Tergugat selaku pihak tanpa melibatkan orang-orang yang ada diatas perumahan Buntu Datu Permai,



antar Penggugat dengan orang-orang diatas perumahan Buntu Datu Permai
Penggugat tidak ada perselisihan hukum;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut serta replik
Penggugat dan Duplik dari Para Tergugat maka pertimbangan Majelis adalah
sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis kemukakan bahwa batasan
mengenai Eksepsi sesuai dengan yang tersebut dalam Pasal 136 HIR atau
162 RBg maupun dalam pasal 114 RV disebutkan "tangkisan- tangkisan
(eksepsi - eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai
ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan
sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan
pokok, dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan hukum
dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh
Para Tergugat, pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik
Indonesia, tertanggal 16 Juni 1971 No. 305 K/Sip/1971 disebutkan " Hanya
Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan
digugatnya". Bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut telah dijelaskan bahwa
hanya Penggugatlah yang tahu kepentingan atau haknya telah dilanggar atau
dirugikan oleh siapa-siapa saja. Bahwa selanjutnya apakah pihak-pihak yang
ditarik menjadi pihak (Tergugat) dan pihak yang tidak ditarik dalam suatu
perkara (gugatan) ada kaitanya atau tidak adalah memerlukan suatu
pembuktian lebih lanjut dan hal tersebut telah masuk dalam ruang lingkup
pokok perkara dan memerlukan pembuktian lebih lanjut, sehingga terhadap
eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak:

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada
pokoknya adalah mengenai perbuatan ingkar janji atau wansprestasi yang
dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Perjanjian Kerja Sama Pembangunan
Perumahan, Akta Perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dan Para
Tergugat dihadapan Notaris Alexander Sambenga Sarjana Hukum Nomor : 10
di Palopo, dimana Tergugat I dan Tergugat II didalam akta perjanjian tersebut
selaku Pihak Pertama atau pemilik lahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor :
04/AJB/KB/2009 seluas ± 6.500 M2, dan Penggugat bertindak untuk dan atas



nama PT. Intan Luwu Raya selaku Pihak Kedua adalah selaku Developer/Pengembang;

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

1. Bahwa telah terjadi perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Para Tergugat dihadapan Notaris Alexander Sambenga Sarjana Hukum Nomor : 10 tertanggal 10 April 2012 dimana perjanjian tersebut adalah mengadakan kerjasama pembangunan perumahan diatas lahan milik Para Tergugat sebanyak 50 (lima puluh) unit yang diberi nama Perumahan Buntu Datu Permai dan kedudukan Penggugat sebagai pihak developer atau pengembang dengan jangka waktu pelaksanaan selama 3 (tiga) tahun setelah perjanjian ditandatangani;
2. Bahwa Penggugat sebagai pengembang atau developer telah melakukan pembukaan lahan, mempodasi 49 (empat puluh sembilan) unit di perumahan Buntu Datu Permai, dimana sudah di bangun sebanyak 10 unit, ada yang sudah jadi 4 Unit type 36 yaitu Blok E 1 dan E 2, Blok F 1 dan Blok F 2 dan lampu sudah ada sedangkan type 45 sudah ada dibangun namun belum diatap yaitu Blok F3 dan F5 yang lain baru setengah jadi dan ada yang baru pondasi;
3. Bahwa Penggugat sebagai pengembang atau developer hanya melakukan pembangunan perumahan Buntu Datu Permai sampai dengan pertengahan tahun 2104;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar tidak terlaksananya pembangunan perumahan Buntu Datu Permai sebanyak 50 (lima puluh) unit dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun semenjak ditandatangani perjanjian Nomor : 10 tertanggal 10 April 2012 oleh Penggugat adalah disebabkan perbuatan Para Tergugat selaku pihak pertama dalam perjanjian Nomor : 10 tertanggal 10 April 2012 selaku pemilik lahan, pada tahun 2014 telah menghalang-halangi Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian (developer atau pengembang) untuk melakukan aktifitas pembangunan perumahan antara lain membongkar direksi keet milik Penggugat, kemudian mengambil material yang tersimpan di direksi keet milik Penggugat, Kemudian melakukan teror terhadap anak Penggugat yang bekerja di PT Vale Soroako, Mengancam Penggugat secara fisik jika Penggugat melakukan kegiatan di lokasi pembangunan perumahan Buntu Datu Permai. Sehingga dengan kondisi seperti itu Penggugat tidak sanggup untuk melanjutkan pembangunan perumahan di lokasi Perumahan Buntu Datu



Permai. Kemudian memanggil orang lain *in casu* Jumiati untuk melanjutkan Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai, sebagaimana dalil posita angka 8 (delapan) gugatan Penggugat, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikategorikan perbuatan Wansprestasi atau ingkar janji terhadap perjanjian Nomor : 10 tertanggal 10 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Palopo Alexander Sambenga, S H, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar ada atau tidak perbuatan Para Tergugat yang telah menghalang-halangi, mengancam secara fisik dan bekerja sama dengan jumiati untuk melanjutkan pembangunan di Perumahan Buntu Datu Permai sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat melakukan aktifitas pembangunan di perumahan Buntu Datu Permai dan Para Tergugat kemudian memanggil orang lain *in casu* Jumiati untuk melanjutkan Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-133 dan Saksi-Saksi yaitu

1. Andi Mukaddin, 2. Ronny Poniman Susanto dan 3. Yalip;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Foto Copy sesuai asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Intan Luwu Raya Tanggal 27 Maret 2012 Nomor: 44 yang ditanda tangani oleh Notaris/PPAT Palopo Alexander Sambenga, SH, dimana dalam bukti P-1 tersebut disebutkan bahwa Hasanuddin Soleman selaku Direktur Utama PT. Intan Luwu Raya;

Menimbang, bahwa bukti P-2 tentang Akta Perjanjian Kerja Sama Pembangunan Perumahan Tanggal 10 April 2012 Nomor: 10 yang ditanda tangani oleh Notaris/PPAT Palopo Alexander Sambenga, pada pokoknya menerangkan bahwa Para Tergugat dengan Penggugat telah melakukan perjanjian kerjasama Pembangunan Perumahan yang diberi nama perumahan Buntu Datu Permai, dimana Tergugat I dan Tergugat II didalam akta perjanjian tersebut selaku Pihak Pertama atau pemilik lahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 04/AJB/KB/2009 seluas \pm 6.500 M2, dan Penggugat bertindak untuk dan atas nama PT. Intan Luwu Raya selaku Pihak Kedua adalah selaku Developer/Pengembang akan melakukan pembangunan perumahan diatas tanah milik Para Tergugat sebanyak 50 (lima puluh) unit perumahan dengan



pembagian keuntungan untuk setiap pembangunan 3 (tiga) unit perumahan yang dibangun oleh Penggugat, maka 2 (dua) unit bagian Penggugat dan 1 (satu) unit bagian Para Tergugat, dan untuk jangka waktu perjanjian adalah 3 (tiga) tahun sejak perjanjian ditandatangani atau dimulai sejak tanggal 10 April 2012;

Menimbang, bahwa bukti P-3 tentang Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan (SP2HP) tertanggal 17 Maret 2017 yang di tandatangani oleh Kasat Reserse Kriminal Ajun Komisaris Polisi Andi Rahmat,SH, pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat pernah melaporkan tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan di Polres Palopo;

Menimbang, bahwa bukti P-4 tentang gambar /Denah Rencana Perumahan Buntu Datu Permai Kelurahan Buntu Datu Kecamatan Bara Kota Palopo yang disetujui oleh Kadis Tata Ruang Kota Palopo Ir.H.Ibrahim Chaeruddin dan P-5 tentang Photo-photo lokasi objek sengketa, pada pokoknya telah menerangkan mengenai gambar lokasi perumahan Buntu Datu Permai dan hasil pembangunan yang telah dilaksanakan oleh Penggugat di perumahan Buntu Datu Permai ;

Menimbang, bahwa bukti P-6 sampai dengan P-131 adalah berupa kwitansi-kwitansi pembayaran yang dilakukan oleh Saksi Andi Mukaddin, yang menurut keterangan Saksi Andi Mukaddin adalah merupakan biaya-biaya pengeluaran yang dilakukan oleh Penggugat dalam rangka pembangunan perumahan Buntu Datu Permai;

Menimbang, bahwa bukti P-132 berupa Perjanjian tertanggal 29 Juli 2016 pada pokoknya telah menerangkan bahwa antara Para Tergugat dengan A. Rahman T. telah terjadi kesepakatan dimana Para Tergugat (pihak pertama dalam perjanjian) telah mengalihkan pengelolaan perumahan secara menyeluruh kepada pihak A. Rahman T (pihak kedua);

Menimbang, bahwa bukti P-133 berupa dana yang kami sudah terima dari melalui rekening BNI dan BTn, oleh karena tidak jelas dan tidak ada relevansinya dalam perkara *in casu* maka tidak Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa dari Saksi I Penggugat yaitu Saksi Andi Mukaddin telah menerangkan bahwa Saksi adalah merupakan karyawan di PT. Intan Luwu Raya, dimana pada saat pembangunan perumahan Buntu Datu Permai yang dimulai pada bulan April 2012, Saksi berkedudukan sebagai Komisaris PT. Intan Luwu Raya bertugas untuk mengawasi material dan pembangunan perumahan. Bahwa Saksi pada saat pembangunan perumahan pernah



mendengar Para Tergugat berkata-kata kasar namun mengenai masalah apa Saksi tidak tahu sebabnya dan Saksi tidak pernah melihat secara fisik Para Tergugat melakukan pengancaman pada saat pembangunan perumahan;

Menimbang, bahwa Saksi II Penggugat yaitu Ronny Poniman Susanto telah menerangkan bahwa Saksi sekitar tahun 2016 telah membeli dari Para Tergugat dan melanjutkan pembangunan perumahan buntu Datu Permai dengan harga Rp.2.150.000.000,00 (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) dan Saksi tidak tahu permasalahan sebelumnya antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi III Penggugat yaitu Yalip telah menerangkan bahwa Saksi pernah bekerja membangun di perumahan Buntu Datu Permai pada tahun 2012- 2013. Saksi pernah mendengar ibu Ester (Tergugat II) berkata-kata kasar kepada Penggugat namun mengenai masalah apa Saksi tidak tahu sebabnya dan Saksi tidak pernah melihat secara fisik Para Tergugat melakukan pengancaman pada saat pembangunan perumahan

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, berkaitan dengan dalil pokok penggugat yaitu perbuatan Para Tergugat yang menghalang-halangi mau pun melakukan pengancaman, membongkar direksi keet milik Penggugat, kemudian mengambil material yang tersimpan di direksi keet milik Penggugat, Kemudian melakukan teror terhadap anak Penggugat yang bekerja di PT Vale Soroako sehingga Penggugat tidak dapat melanjutkan aktifitas untuk melakukan pembangunan di perumahan Buntu Datu Permai, Majelis Hakim tidak menemukan fakta-fakta dari keterangan Saksi-saksi yang demikian. Saksi-Saksi Penggugat hanya pernah mendengar bahwa Tergugat II (Ester) pernah berkata-kata kasar kepada Penggugat, namun demikian persoalannya apa para Saksi tidak tahu, sehingga apabila hal tersebut dijadikan alasan Penggugat untuk tidak melakukan aktifitas pembangunan di perumahan Buntu Datu Permai, maka alasan tersebut tidak dapat Majelis Hakim terima, dan menolak dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah menghalang-halangi mau pun melakukan pengancaman terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah membongkar direksi keet dan mengambil material yang tersimpan di direksi keet, berdasarkan fakta hukum dipersidangan tidak ada saksi yang melihat sendiri Para Tergugat telah melakukan pembongkaran direksi keet dan mengambil material yang tersimpan di direksi keet, Para Saksi hanya pernah mendengar cerita dari Penggugat bahwa direksi keet Para



Tergugat yang telah membongkar, sehingga terhadap dalil tersebut adalah adalah Majelis Hakim menyatakan tidak terbukti dan sudah seharusnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai dalil bahwa Para Tergugat kemudian memanggil orang lain *in casu* Jumiaty untuk melanjutkan Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai, maka berdasarkan keterangan Saksi-saksi Penggugat dipersidangan telah menerangkan bahwa ibu Jumiaty adalah bagian pemasaran dan bekerja atas perintah dari Penggugat, tidak ada bukti bahwa Para Tergugat telah mengalihkan kepada Jumiaty, sehingga terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat kemudian memanggil orang lain *in casu* Jumiaty untuk melanjutkan Pembangunan Perumahan Buntu Datu Permai adalah Majelis Hakim menyatakan tidak terbukti dan sudah seharusnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, maka hemat Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan dalil-dalil selanjutnya dari gugatan Penggugat dan alat-alat bukti yang diajukan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1234 dan 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI;

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar **Rp. 3.355.500,-** (tiga juta tiga ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah) :

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, pada hari Senin, tanggal 13 April 2020, oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palopo Nomor 38/Pdt.G/2019/PN Plp tanggal 18 November 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 April 2020, diucapkan dalam



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

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Indra Bulan, S.H. Panitera Pengganti, kuasa Penggugat, dan Para Tergugat hadir sendiri;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Raden Nurhayati, S.H., M.H.

Arief Winarso, S.H.

Mahir Sikki Z.A., S.H.

Panitera Pengganti,

Indra Bulan, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:Rp	30.000,-
2. Biaya Leges	:Rp	10.000,-
3. Biaya Proses	:Rp	75.000,-
4. Biaya Panggilan	:Rp	664.500,-
5. Biaya PNP Panggilan	:Rp.	30.000,-
6. Biaya Pemeriksaan setempat	:Rp	2.500.000,-
7. Biaya PNP Pemeriksaan setempat;	Rp.	10.000,-
8. Biaya Sumpah	:Rp	20.000,-
9. Biaya Redaksi	:Rp	10.000,-
10. Materai putusan	:Rp	6.000,-
Jumlah	:Rp.	3.355.500,-

(tiga juta tiga ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);