



PUTUSAN

Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ir. DJUANDA TRIJADI M.Eng, bertempat tinggal di Jalan Permai Tengah IV B.5 RT 02 RW 014 Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DENNY CILAH, SH., SE., MSi, Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum DMC & Associates beralamat di Jalan Kebon Sirih Barat I Nomor 66A Lt. III Menteng Jakarta Pusat 10340, email: widibonita@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Register Nomor: 353/Pdt.G/2021/PN Cbi, sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. HUSEIN FANANIE FAISAL, bertempat tinggal di Perumahan Pesona Laguna Blok G-2 Nomor 11 RT 07 RW 20 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Tapos Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DICKSON M. PARDEDE, SH., MKn., MH., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum PARDEDE & PARTNERS beralamat di Ruko Cimanggis Center Nomor 10-11 Lantai 3 Jalan Raya Bogor KM 29 Cimanggis-Depok, email: dicksonpardede@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Register Nomor: 59/Pdt.G/20212PN Cbi, sebagai Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 1 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



2. BAMBANG KRISNADI, bertempat tinggal di Perumahan Bogor Asri Blok A3 Nomor 11 RT 004 RW 09 Kelurahan Nanggewer Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada RAHMAT SYAHRULSYAH, SH., Dkk, Para Advokat pada Kantor Hukum RAHMAT SYAHRULSYAH & PARTNERS yang beralamat di Perumahan Puri Nirwana 1 Jalan Mendut 1 Blok H Nomor 16 Cikaret Cibinong Kabupaten Bogor, email: rahmatsyahrulsyah@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 November 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong dibawah Register Nomor: 1322/Pdt.G/2021/PN Cbi, sebagai Tergugat II Konvensi;

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 27 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 Oktober 2021, dalam Register Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah investor pengembangan dan pembangunan "Perumahan Safir Pakansari yang terletak di Kelurahan Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sebanyak 4 (empat) unit rumah type 50/96 m2, dimana target waktu pembangunan direncanakan selesai selama 7 (tujuh) bulan di atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4314/Pakansari, seluas: 500 m2 atas nama: Hari Purnomo yang kemudian dipecah menjadi 5 (lima) bidang tanah yang terdaftar dalam : (P. 1.c)
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 6410/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; (P.1.d)
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 6411/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 567/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; (P.1.e)

Halaman 2 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



- c. Sertipikat Hak Milik No. 6412/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 568/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 104 m² (seratus empat meter persegi), atas nama Hari Purnomo; (P.1.f)
 - d. Sertipikat Hak Milik No. 6413/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; (P.1.g)
 - e. Sertipikat Hak Milik No. 6414/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 55 m² (lima puluh lima meter persegi), atas nama Hari Purnomo; (P.1.h)
2. Bahwa Tergugat I adalah pemilik sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 4314/Pakansari, seluas: 500 m² atas nama: Hari Purnomo yang dibeli dari sdr. Hari Purnomo pada 28 Februari 2014 yang kemudian dipecah menjadi 5 (lima) bidang sebagaimana tersebut dalam angka 1 di atas, yang kemudian digunakan untuk pengembangan dan pembangunan 4 (empat) unit rumah masing-masing type 50/96 m² untuk dijual, (P.1.i);
 3. Bahwa dalam proses pengembangan dan pembangunan disepakati diserahkan kepada Tergugat II sebagai pelaksana, kemudian Tergugat II melakukan grand design untuk perencanaan proyek pembangunan “Perumahan Safir Pakansari”;
 4. Bahwa dalam proses pengembangan terjadi keterbatasan biaya untuk pelaksanaan pembangunan, Tergugat I meminta Tergugat II untuk mencari dukungan pendanaan kepada pihak ketiga (investor) yaitu Penggugat. (P.1.j)
 5. Bahwa setelah terjadi pembicaraan diantara para pihak tentang prospek investasi pengembangan dan pembangunan, Penggugat tertarik dan akhirnya terjadi kerjasama proyek pembangunan “Perumahan Safir Pakansari” antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang mana perjanjian kerjasama tersebut telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama Nomor 02/11-2014/Agreement yang ditandatangani bersama tanggal 25 November 2014 oleh Penggugat dan Para Tergugat dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata : “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. (P.1.k);
 6. Bahwa dalam Surat Perjanjian Nomor 02/11-2014/Agreement tersebut antara lain telah disepakati hal-hal sebagai berikut:
 - a. Penggugat berkewajiban menyerahkan sejumlah dana secara bertahap untuk pembelian material untuk kepentingan pembangunan 4 (empat) unit rumah di “Perumahan Safir Pakansari” kepada Tergugat I;



- b. Tergugat II membuat perencanaan, pelaksanaan pembangunan/pengembangan dan penjualan unit rumah termasuk pengurusan perijinan dan persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan;
 - c. Dari hasil penjualan 4 (empat) unit rumah, Penggugat berhak menerima keuntungan sebesar 40 % (empat puluh persen), Tergugat I berhak menerima keuntungan sebesar 30 % (tiga puluh persen), dan Tergugat II berhak menerima keuntungan sebesar 30 % (tiga puluh persen).
 - d. Apabila dikemudian hari terjadi ingkar janji /wan prestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat I selaku pemilik tanah akan mengalihkan kepada Penggugat.
7. Bahwa selama proses pembangunan “Perumahan Safir Pakansari”, Penggugat telah menyerahkan secara bertahap sampai pembangunan selesai total sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II dan apabila terjual Penggugat berhak mendapatkan 40 % (empat puluh persen) dari penjualan sesuai perjanjian, (P.1.I);
8. Bahwa Tergugat I selaku pemilik tanah berdasarkan perjanjian bersama berhak menerima keuntungan sebesar 30 % (tiga puluh persen);
9. Bahwa dalam Fisibility studi yang diajukan oleh para Tergugat kepada Penggugat tertanggal 23 September 2014 yang ditandatangani oleh para Tergugat dinyatakan harga tanah untuk pembangunan 4 unit rumah sebesar Rp. 576.000.000,- dan total biaya untuk pembangunan 4 unit rumah sebesar Rp. 746.000.000,- maka sesuai perimbangan dan disepakati besaran prosentse keuntungan yang didapat untuk pihak Penggugat adalah seperti yang tertuang dalam perjanjian kerjasama no 02/11-2014 adalah 40 persen bagi Penggugat. (P.1.m);
10. Bahwa sesudah perjanjian ditandatangani dan pembangunan 4 (empat) unit rumah di “Perumahan Safir Pakansari” telah diselesaikan dan siap dijual, ternyata sejak akhir tahun 2015 Tergugat I telah menjual sendiri 2 (dua) unit rumah yaitu kavling II dan kavling III tanpa sepengetahuan Penggugat, namun hasil penjualan tidak dibagi sesuai apa yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Kerjasama. Adapun masing-masing unit rumah kavling yang terjual adalah sebagai berikut:
- a. 1 (satu) unit rumah dan tanah (Kavling II) Sertipikat Hak Milik No. 6411/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 567/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo); (P.1.n)



- b. 1 (satu) unit rumah dan tanah (Kavling III), Sertipikat Hak Milik No. 6412/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 568/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 104 m2 (seratus empat meter persegi), atas nama Hari Purnomo. (P.1.o)
11. Bahwa sesuai kesepakatan dalam perjanjian (Surat Perjanjian Bersama angka 4), seharusnya yang berhak menjual adalah Tergugat II, bukan Tergugat I, maka dalam hal inipun Tergugat I melanggar kesepakatan (Perjanjian Kerjasama angka 4), sesuai dengan Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa "Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", dengan demikian Tergugat I tidak beritikad baik dalam penjualan. Oleh karena Tergugat I menjual sendiri tanpa sepengetahuan Penggugat;
12. Bahwa pihak Tergugat 1 setelah melakukan penjualan pun tidak membagi hasil penjualan, yang seharusnya diberikan kepada pihak Penggugat sebesar 40 persen berdasarkan perjanjian kesepakatan bersama angka 3, sesuai dengan Pasal 1234 KUHPerdara " Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu." dengan demikian Tergugat 1 seharusnya membagi keuntungan kepada pihak Penggugat sesuai perjanjian kerjasama angka 4 namun tidak dilakukan, dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji;
13. Bahwa dalam perjanjian kerjasama pada angka 10 apabila di kemudian hari terjadi ingkar janji/wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat I selaku pemilik tanah akan mengalihkan kepada Penggugat, mengakibatkan Tergugat I wajib memberikan sesuatu kepada Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara: " Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang ditentukan ";
14. Bahwa dalam Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan "Pihak yang terhadanya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan pengganti biaya kerugian dan bunga."maka demi keadilan bagi Penggugat mewajibkan Tergugat untuk memaksa pihak Tergugat untuk melaksanakan perjanjian kesepakatan angka 10 yaitu apabila



terjadi wanprestasi maka pihak ketiga selaku penerima ikatan akan mengalihkan kepada pihak pertama;

15. Bahwa Tergugat II sebagai perencana dan pelaksana dalam pembangunan, meskipun tidak menerima hasil penjualan 2 (dua) unit rumah, tetapi karena turut menjanjikan, menyepakati dan menandatangani surat perjanjian kerjasama, perlu ditarik sebagai Tergugat, apalagi Tergugat II menurut perjanjian kesepakatan telah disepakati untuk menjual unit rumah, tetapi dalam kenyataannya telah membiarkan dan tidak melakukan klarifikasi apapun kepada Tergugat I sebagai pihak yang menjual 2 (dua) unit rumah;
16. Bahwa Tergugat I telah menjual sendiri 2 (dua) unit rumah kavling II dan kavling III sebagaimana angka 5 tersebut di atas, tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak mau membagi hasil dari penjualan sesuai yang diperjanjikan adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wan prestasi) dan merugikan Penggugat;
17. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak mau membagi hasil penjualan 2 (dua) unit rumah, maka Penggugat menanggung kerugian metariil sebesar 40 % (empat puluh persen dari penjualan 2 (dua) unit rumah yang seharusnya diterima Penggugat;
18. Bahwa Penggugat berniat dan beritikad baik sebagai pemodal mengharapkan kembalinya modal dan keuntungan yang dapat dibagi secara bersama dengan Tergugat I maupun Tergugat II, maka sejak pembayaran modal usaha yang diterima para Tergugat dan dipakai untuk pembangunan perumahan "Perumahan Safir Pakansari" oleh Para Tergugat, maka hasil penjualan 2 (dua) rumah kavling II dan kavling III tersebut diatas yang telah diperjanjikan bersama antara Penggugat dan Para Tergugat, sebagai pengganti atas kerugian yang ditanggung Penggugat sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bersama angka 10, maka 2 (dua) rumah (kavling I dan kavling IV) dan tanah kavling V menjadi hak Penggugat karena isi perjanjian kesepakatan bersama mencantumkan apabila di kemudian hari terjadi ingkar janji /wan prestasi atas perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat I selaku pemilik tanah akan mengalihkan kepada Penggugat;
19. Bahwa oleh karena sejak tahun 2015 Tergugat I telah menjual 2 (dua) unit rumah, tetapi hasilnya tidak dibagikan kepada Penggugat sesuai perjanjian yang telah disepakati, maka Penggugat pun khawatir 3 (tiga) unit rumah yang masih belum terjual yaitu 2 (dua) unit rumah (kavling I dan kavling IV) dan 1 (satu) bidang tanah (kavling V) milik Tergugat I yang masih belum dibangun akan dijual dan dialihkan kepada orang lain, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6410/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo;
 - b. 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6413/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo;
 - c. 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 6414/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 55 m² (lima puluh lima meter persegi), atas nama Hari Purnomo;
20. Bahwa oleh karena Penggugat sangatlah khawatir kepada Tergugat I akan menjual tanpa sepengetahuan Penggugat dan tidak membagi hasil penjualan, maka terhadap 2 (dua) unit rumah (kavling I dan kavling IV) dan 1 (satu) bidang tanah (kavling V) layak untuk dijadikan jaminan pembayaran, karena Penggugat mengalami kerugian yaitu telah memberikan modal sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sejak perjanjian disepakati dan ditandatangani bersama tanggal 25 November 2014, dan belum kembali sama sekali, apalagi mendapat keuntungannya;
21. Bahwa terbukti Tergugat I sama sekali tidak beritikad baik kepada Penggugat, sudah berulang kali Penggugat meminta untuk segera diselesaikan secara musyawarah, tetapi Tergugat I tidak mau membayar uang hasil penjualan sesuai perjanjian yang disepakati, maka atas keterlambatan untuk membayar sesuai kewajibannya, maka sudah sepatutnya dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini dibacakan;
22. Bahwa karena Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan tidak punya itikad baik kepada Penggugat, maka untuk menghindari agar putusan Pengadilan nantinya tidak sia-sia serta karena Tergugat I nyata-nyata telah menjual dan memindah tangankan kepada orang lain atas tanah obyek sengketa yang diperjanjikan, maka sehubungan dengan adanya gugatan ini, bersama ini pula Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Cibinong berkenan untuk meletakkan sita jaminan

Halaman 7 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



(conservatoir beslag) terlebih dahulu atas rumah dan tanah kavling yang dijadikan sebagai obyek perjanjian yaitu:

- a. 1(satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6410/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo;
- b. 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6413/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo;
- c. 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 6414/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 55 m2 (lima puluh lima meter persegi), atas nama Hari Purnomo.

23. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

24. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat, dan hingga saat ini belum ada upaya penyelesaian dari Tergugat I meskipun Penggugat sudah berulang kali menagih kepada Tergugat I, sehingga Penggugat merasa dilecehkan oleh Para Tergugat dan menempuh jalur hukum sebagai penyelesaiannya;

25. Bahwa oleh karena Penggugat sudah berusaha menyelesaikan secara kekeluargaan, tetapi tetap tidak ada tanggapan yang baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini, maka Penggugat mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Cibinong.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cibinong berkenan memanggil Para Tergugat, kemudian memeriksa, mengadili dan memutuskan gugatan ini di muka sidang dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Kerja Sama Nomor 02/11-2014/Agreement tanggal 25 November 2014 yang ditandatangani bersama antara Penggugat dan Para Tergugat adalah sah dan mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat, yaitu tidak membayar uang hasil penjualan 2 (dua) unit rumah, yaitu : 1 (satu) unit rumah dan tanah (Kavling II) Sertipikat Hak Milik No. 6411/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 567/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo dan 1 (satu) unit rumah dan tanah (Kavling III), Sertipikat Hak Milik No. 6412/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 568/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 104 m2 (seratus empat meter persegi, atas nama Hari Purnomo.
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan 2 (dua) unit rumah dan 1 (satu) bidang tanah kavling yang dijadikan sebagai obyek perjanjian yaitu: 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6410/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6413/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; dan 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 6414/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 55 m2 (lima puluh lima meter persegi), atas nama Hari Purnomo kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) secara tunai dan sekaligus untuk hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini dibacakan;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas 2 (dua) unit rumah dan 1 (satu) bidang tanah milik Tergugat I, yaitu :
 - a. 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6410/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo;
 - b. 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6413/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29

Halaman 9 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2014, seluas: 96 m2 (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo;

- c. 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 6414/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 55 m2 (lima puluh lima meter persegi), atas nama Hari Purnomo.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

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 RIZKY MUBARAK NAZARIO, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat I Konvensi telah mengajukan jawaban sekaligus gugatan rekonsensinya, dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI KEWENANGAN RELATIF

1. Penggugat keliru dalam menentukan tempat mengajukan gugatan, karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Halaman 10 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



- a. Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* terhadap 2 (dua) orang Tergugat, yaitu Husein Fananie Faisal sebagai Tergugat I dan Bambang Krisnadi sebagai Tergugat II;
 - b. Dengan menempatkan Husein Fananie Faisal sebagai Tergugat I dalam perkara perdata Nomor: 353/Pdt.G/2021/PN. CBI, maka Penggugat memposisikan Husein Fananie Faisal sebagai Tergugat Utama di dalam perkara *a quo*;
 - c. Alasan dan maksud Penggugat memposisikan Tergugat I sebagai Tergugat Utama, dapat terlihat jelas dalam uraian posita dan petitum yang disampaikan oleh Penggugat di dalam gugatannya;
 - d. Berdasarkan Pasal 118 Ayat (2) HIR, apabila terdapat lebih dari seorang Tergugat yang tinggal di wilayah hukum yang berbeda, maka Penggugat mengajukan gugatannya pada Pengadilan Negeri dimana Tergugat Utama bertempat tinggal;
 - e. Dalam hal ini, berdasarkan informasi yang didapatkan dari Kartu Tanda Penduduk Tergugat I diketahui bertempat tinggal di Perum Pesona Laguna Blok G-2 No. 25, RT.07/RW.20, Kel. Cilangkap, Kec. Tapos, Kota Depok – Jawa Barat;
 - f. Dengan demikian seharusnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat disampaikan melalui Pengadilan Negeri Depok, mengingat Penggugat telah menempatkan Tergugat I sebagai Tergugat Utama, sehingga beralasan menurut hukum untuk menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili dan memutus perkara aquo;
2. Berdasarkan uraian pada angka 1 di atas, maka Penggugat telah keliru dalam menentukan tempat mengajukan gugatan, karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sehingga beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HAK UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN, KARENA TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA DALAM PERJANJIAN (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)**
1. Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian



Kerjasama Nomor : 02/11-2014/Agreement tertanggal 25 November 2014 (selanjutnya disebut "*Perjanjian Kerjasama*");

2. Berdasarkan posita dan petitum yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, telah menempatkan Perjanjian Kerjasama sebagai objek sengketa;
3. Perjanjian Kerjasama yang saat ini menjadi objek sengketa, sangat beralasan menurut hukum untuk dinyatakan telah berakhir dan/atau batal demi hukum, dikarenakan Pembangunan 4 (empat) rumah sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian Kerjasama tidak terlaksana sebagaimana mestinya;
4. Sesuai Perjanjian Kerjasama, Penggugat berkedudukan sebagai investor (penyedia dana), Tergugat I berkedudukan sebagai pemilik tanah, dan Tergugat II berkedudukan sebagai pengembang;
5. Dimana Tergugat II dan Penggugat menargetkan melakukan pembangunan 4 (empat) unit rumah di Perumahan Safir Pakansari dengan tipe 50/96 m², dengan jangka waktu paling lambat selama 7 (tujuh) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama;
6. Bahwa pada angka 1 Perjanjian Kerjasama, Penggugat mempunyai kewajiban untuk mencairkan dan menyerahkan dana secara bertahap kepada Tergugat II sesuai rencana pembelian barang, dengan jumlah keseluruhan yang disepakati Para Pihak sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
7. Bahwa sejak ditandatanganinya Perjanjian Kerjasama, Tergugat I selalu menanyakan kepada Tergugat II mengenai laporan proses pekerjaan dan jumlah dana yang sudah diterima dari Penggugat, tetapi Tergugat II selalu menutupi penerimaan dana dari Penggugat;
8. Bahwa setelah berulang kali diminta oleh Tergugat I, Tergugat II pada akhirnya menyampaikan laporan penerimaan dana yang diterima dari Penggugat per tanggal 5 Maret 2015, yaitu berjumlah sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa dana sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) tersebut diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Tergugat I, dan tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati diantara Para Pihak;
10. Padahal berdasarkan perjanjian Kerjasama yang dibuat diantara Para Pihak telah menyepakati hal – hal sebagai berikut :



- a. Penggugat wajib mencairkan dan menyerahkan dana secara bertahap sesuai schedule pembelian barang kepada Tergugat II;
 - b. Penggugat menerima semua bon / kwitansi pembelian barang dari Tergugat II
 - c. Tergugat II membuat laporan akhir berkenaan dengan pembangunan /pembangunan, penjualan dan laporan keuangan sesuai dengan penggunaannya;
11. Andaikata hal – hal sebagaimana tersebut pada angka 10 (sepuluh) diatas benar terealisasikan, seharusnya Penggugat dapat menginformasikan jumlah dana yang telah dikeluarkan untuk pembangunan 4 (empat) unit rumah, sedangkan Tergugat II dapat membuktikan adanya penerimaan dana melalui bukti transfer yang diterimanya dari Penggugat, sesuai schedule pembelian barang yang dilakukan Tergugat II;
12. Namun hal tersebut tidak pernah dapat dibuktikan ataupun ditunjukkan oleh Penggugat maupun Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga dalil Penggugat sebagaimana tersebut pada angka 7 (tujuh) posita adalah tidak bersesuaian dengan fakta yang ada, sehingga beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya dikesampingkan dan tidak diterima;
13. Dengan mendasarkan uraian sebagaimana tersebut pada angka 1 s/d12 di atas, Penggugat terbukti tidak memenuhi kewajibannya untuk menyediakan dana sebagaimana Perjanjian Kerjasama dan kesepakatan Para Pihak, sehingga tindakan Penggugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
14. Sehingga Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan, karena Penggugat tidak memenuhi kewajibannya, sehingga beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- C. PERJANJIAN YANG DIBUAT MENGANDUNG UNSUR TIPU DAYA (*EXCEPTIO DOLI MALI*)
1. Perjanjian yang dibuat mengandung unsur tipu daya, baik di dalam proses perencanaan, pembuatan, persetujuan, maupun pelaksanaannya,



yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

- a. Pada bulan September 2014, ketika Tergugat I sedang melakukan persiapan untuk melaksanakan ibadah haji, Tergugat II menawarkan Tergugat I untuk mengadakan kerja sama pembangunan perumahan, bersama dengan Penggugat, dimana kedudukan Para Pihak adalah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Kerjasama;
- b. Mengingat Tergugat I mengenal Tergugat II, maka Tergugat I menerima tawaran kerja sama tersebut;
- c. Ketika Tergugat I sedang melakukan persiapan ibadah haji di Asrama Haji Pondok Gede, Tergugat II meminta kepada Tergugat I untuk diberikan SHM No. 4314 milik Tergugat I, guna dilakukan pemecahan menjadi 5 (lima) sertifikat sehubungan dengan rencana kerja sama di antara Para Pihak;
- d. Oleh karena Tergugat I ingin segera fokus melaksanakan persiapan ibadah haji, dan dengan adanya janji dari Tergugat II bahwa kerja sama tersebut akan berjalan dengan baik, maka Tergugat I memberikan SHM No. 4314 dimaksud kepada Tergugat II untuk dilakukan pemecahan;
- e. Perjanjian Kerjasama tersebut dibuat oleh dan di hadapan Sigit Siswanto, S.H. Notaris di Kota Depok (direkomendasikan oleh Penggugat), tanpa kehadiran Tergugat I, sehingga Tergugat I tidak dapat menyampaikan pendapat dan usul terhadap *draft* Perjanjian Kerjasama tersebut, dimana di kemudian hari Tergugat II meminta Tergugat I untuk langsung menandatangani Perjanjian Kerjasama tersebut, dengan menjanjikan bahwa kerja sama akan berjalan dengan baik;
- f. Kemudian Tergugat I berkonsultasi dengan teman Tergugat I yang lebih paham persoalan hukum perjanjian, termasuk juga berkonsultasi dengan notaris terkait Perjanjian Kerjasama yang telah ditandatangani, dimana pada tanggal 3 Desember 2014 Tergugat I meminta dilakukannya perubahan/addendum terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut agar dicantumkan :



- 1) Pengaturan yang jelas dan tegas terkait sanksi bagi Para Pihak apabila terjadi wanprestasi; dan
- 2) Pembuatan rekening bersama agar setiap pencairan dana dari Penggugat kepada Tergugat II dapat diketahui Tergugat I untuk mewujudkan transparansi dalam kerja sama;

Karena didalam Perjanjian Kerjasama, pihak yang seperti yang dibebankan pertanggungjawaban, hanya Tergugat I, sebagaimana tersebut pada angka 10 Perjanjian Kerjasama, walaupun klausula pada angka 10 tersebut sangat tidak jelas yang mengakibatkan timbulnya berbagai macam penafsiran, khususnya pada bagian "... akan mengalihkan kepada Pihak I", yang tidak menyebutkan secara jelas dan konkrit mengenai hal apa yang dialihkan, sehingga sangat beralasan menurut hukum untuk menolak semua dalil yang bermaksud untuk menafsirkan bahwa peralihan tersebut adalah terkait kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, karena hal tersebut tidak berbanding lurus dengan apa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembangunan rumah diatas tanah milik Tergugat I;

- g. Permintaan Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, untuk dilakukannya perubahan/addendum terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut tidak diterima oleh Penggugat dan Tergugat II, yang kemudian diketahui bahwa Penggugat adalah adik kandung dari Tergugat II, dimana Penggugat dan Tergugat II, telah secara bersama-sama melakukan tipu daya terhadap Tergugat I terkait hasil pemecahan SHM No. 4314 menjadi 5 (lima) sertifikat, karena dari 5 (lima) sertifikat yang telah dipecah, 2 (dua) di antaranya, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 6412 dan Sertifikat Hak Milik No. 6414, diambil dan dikuasai oleh Tergugat II secara melawan hukum, dan diketahui saat ini dikuasai oleh Penggugat, tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat I, sehingga kami mencadangkan hak kami untuk melakukan upaya hukum berupa laporan polisi terhadap Penggugat dan Tergugat II terkait penguasaan 2 (dua) sertifikat hak milik dari Tergugat I;
- h. Bahwa Tergugat I mengetahui kebenaran atas tipu daya tersebut pada saat Tergugat I menghadap seorang petugas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menyatakan bahwa 5 (lima) sertifikat dimaksud telah diserahkan kepada Tergugat II;



- i. Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tidak diatur ketentuan yang mengharuskan Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat sebagai jaminan, dan tidak diatur pula ketentuan yang memberikan hak bagi Penggugat untuk menguasai sertifikat milik Tergugat I;
- j. Bahwa sejak awal penandatanganan Perjanjian Kerjasama sampai dengan disampaikannya Eksepsi dan Jawaban ini, Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima uang dari Penggugat dan Tergugat II, padahal pembangunan perumahan dilakukan di atas tanah milik Tergugat I;
- k. Bahwa tindakan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat II merupakan suatu tindakan penipuan, yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara :

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut....”

2. Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan pada angka 1 di atas, dapat dibuktikan bahwa Perjanjian Kerjasama yang dibuat diantara Para Pihak, sejak awal pembuatan hingga ditandatangani telah mengandung unsur tipu daya, sehingga beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Seluruh hal yang telah diuraikan Tergugat I pada bagian eksepsi di atas, mohon dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa benar, berdasarkan Perjanjian Kerjasama, Penggugat berkedudukan sebagai investor (penyedia dana), Tergugat I berkedudukan sebagai pemilik



tanah, dan Tergugat II berkedudukan sebagai pengembang "Perumahan Safir Pakansari" di Cibinong Kabupaten Bogor, yang berjumlah 4 (empat) unit rumah dengan tipe 50/96 m², yang harus dibangun dalam jangka waktu paling lambat selama 7 (tujuh) bulan sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama, di atas tanah SHM No. 4314 milik Tergugat I, dimana terhadap rumah no. 1 dan no. 2 sebelumnya telah dibangun lebih dari 50 % (lima puluh persen) oleh Tergugat I selaku pemilik tanah;

4. Bahwa benar, Tergugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah SHM No. 4314 seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), sebagaimana diakui Penggugat dalam dalil posita angka 2, yang dibeli Tergugat I dari Sdr. Hari Purnomo pada tanggal 16 Mei 2014 dengan menggunakan dana pribadi Tergugat I;
5. Bahwa benar, sebidang tanah SHM No. 4314 milik Tergugat I seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), telah dipecah menjadi 5 (lima) bidang tanah yang terdaftar dalam :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 6410, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo (*selanjutnya disebut "SHM No. 6410"*), untuk rumah No. 3;
 - b. Sertifikat Hak Milik No. 6411, Surat Ukur No. 567/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo (*selanjutnya disebut "SHM No. 6411"*), untuk rumah No. 2;
 - c. Sertifikat Hak Milik No. 6412, Surat Ukur No. 568/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 104 m² (seratus empat meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo (*selanjutnya disebut "SHM No. 6412"*), untuk rumah No. 1;
 - d. Sertifikat Hak Milik No. 6413, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo (*selanjutnya disebut "SHM No. 6413"*), untuk rumah No. 4;
 - e. Sertifikat Hak Milik No. 6414, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 55 m² (lima puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo (*selanjutnya disebut "SHM No. 6414"*), dimana rumah No. 5, tidak termasuk ke dalam pembangunan 4 (empat) unit rumah yang disepakati dalam Perjanjian Kerjasama, namun sertifikatnya dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat dan/atau Tergugat II;



6. Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 4 posita, karena Tergugat I tidak pernah menawarkan kerja sama kepada Tergugat II dan tidak pernah meminta Tergugat II untuk mencari investor untuk pembangunan perumahan di atas bidang tanah SHM No. 4314 milik Tergugat I, tetapi sebaliknya Tergugat II yang menawarkan kerja sama pembangunan perumahan kepada Tergugat I, dengan alasan bahwa Tergugat II mengenal Tergugat I yang bersedia menjadi investor;
7. Bahwa merujuk dalil Penggugat pada posita angka 5 dan 7, serta memperhatikan laporan Tergugat II terkait jumlah dana yang diterimanya dari Penggugat, maka Perjanjian Kerjasama berlaku sebagai undang-undang bagi Para Pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, tetapi faktanya Penggugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak menyediakan dana sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II;
8. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 10, dengan tanggapan dan sanggahan sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 14 Juli 2014, Tergugat I melakukan pembangunan 2 (dua) unit rumah di atas bidang tanah SHM No. 4314, yaitu rumah No. 1 dan No. 2, dengan proses pembangunan yang sudah mencapai lebih dari 50% (lima puluh persen);
 - b. Pembangunan 4 (empat) unit rumah di “Perumahan Safir Pakansari” tidak pernah diselesaikan oleh Tergugat II, dimana untuk rumah No. 1 dan No. 2, Tergugat II hanya melanjutkan proses pembangunan yang sebelumnya telah dilakukan oleh Tergugat I;
 - c. Pada akhir tahun 2015, setelah 1 (satu) tahun sejak penandatanganan Perjanjian Kerjasama, proyek pembangunan 4 (empat) unit rumah tidak diselesaikan oleh Tergugat II dan tidak layak untuk dijual, dengan kondisi sebagai berikut:
 - 1) Pompa air belum terpasang di semua unit rumah;
 - 2) Akses jalan menuju perumahan belum dirapikan;
 - 3) Rumah No. 3 dan No. 4 belum terpasang pintu;
 - 4) Rumah No. 4 belum terpasang listrik;
 - d. Hingga akhir tahun 2016, tidak ada kejelasan dari Tergugat II terkait proses pembangunan sebagaimana Perjanjian Kerjasama, dan oleh karenanya Tergugat I berinisiatif untuk menyelesaikan pembangunan rumah No. 1, No. 2, dan No. 3 sehingga layak untuk dijual;



- e. Dengan mempertimbangkan tindakan Penggugat dan Tergugat II, yang terlebih dahulu telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama, serta tindakan Penggugat yang menguasai SHM No. 6412 dan SHM No. 6414 secara tanpa hak dan melawan hukum, yang dilakukan kurang lebih sejak bulan Oktober tahun 2014, padahal tanah dengan SHM No. 6414 tidak termasuk dalam Perjanjian Kerjasama, Tergugat I selaku pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut, kemudian melakukan tindakan penjualan terhadap 1 (satu) unit rumah No. 3, dalam rangka meminimalisir kerugian yang dialami Tergugat I, karena tidak selesainya pembangunan rumah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat II diatas tanah miliknya;
9. Berdasarkan uraian pada angka 8 di atas, Tergugat I dapat membuktikan bahwa Tergugat II tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian Kerjasama, termasuk adanya tindakan Penggugat yang menguasai SHM No. 6412 dan SHM No. 6414 secara tanpa hak dan melawan hukum, sehingga beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak menerima dalil Penggugat pada posita angka 10 gugatannya;
10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 11 sampai dengan angka 14, dengan tanggapan dan sanggahan sebagai berikut :
 - a. Dalil Penggugat pada posita angka 11 sampai dengan angka 14 menunjukkan hubungan hukum yang tidak seimbang dan tidak adil bagi Tergugat I, sebagaimana Perjanjian Kerjasama yang tidak mengatur pemberian sanksi bagi Penggugat dan Tergugat II apabila melakukan wanprestasi;
 - b. Faktanya, dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama tersebut, Penggugat dan Tergugat II telah terlebih dahulu melakukan wanprestasi kepada Tergugat I;
 - c. Sesuai laporan penerimaan dana yang disampaikan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, Penggugat hanya memberikan dana kepada Tergugat II, kurang lebih sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan Tergugat II tidak dapat menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai pada waktu yang ditentukan Perjanjian Kerjasama;



Bahwa dengan memperhatikan uraian pada angka 10 di atas, Tergugat I berkesimpulan bahwa Penggugat dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi, sehingga beralasan menurut hukum menyatakan perjanjian Kerjasama tersebut berakhir atau batal demi hukum, dikarenakan Perjanjian Kerjasama tersebut secara nyata bersifat diskriminatif terhadap Tergugat I, sehingga beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak menerima dalil Penggugat;

11. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita angka 20 sampai dengan angka 23, dengan tanggapan dan sanggahan sebagai berikut :

- a. Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima dana dan tidak mengetahui transfer dana yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II, hingga akhirnya Tergugat II menyampaikan laporan penerimaan dana dari Penggugat yang jumlahnya kurang lebih sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Tergugat I jelas mengalami kerugian, baik karena proses pembangunan perumahan di atas bidang tanah milik Tergugat I yang tidak diselesaikan oleh Tergugat II, maupun karena penguasaan Penggugat terhadap SHM No. 6412 dan SHM No. 6414, yang dilakukan tanpa hak dan melawan hukum;
- c. Permohonan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat tidak didukung dengan posita yang menjelaskan mengapa permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tersebut harus dikabulkan, karena pada kenyataannya alasan-alasan yang disampaikan Penggugat adalah alasan yang tidak relevan;
- d. Sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat, menurut hukum seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak didasarkan pada alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984;

Pasal 227 ayat (1) HIR:

“Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan



menggelapkan atau membawa barangnya baik tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

- e. Dengan memperhatikan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 597K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 dan Pasal 227 ayat (1) HIR sebagaimana tersebut di atas, Tergugat I keberatan terhadap permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat, karena faktanya Tergugat I tidak mempunyai hutang kepada Penggugat dan tidak pernah menerima dana dari Penggugat;
- f. Selain itu, permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat adalah permohonan yang tidak berdasar dan tidak sesuai dengan syarat penjatuhan putusan serta merta, sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR juncto angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta, sebagaimana dikutip :

Pasal 180 ayat (1) HIR :

“Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan.”

Angka 4 huruf a, b, dan f Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*):

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri dan Hakim Pengadilan Niaga tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :

- a) *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
 - b) *Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
 - f) *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan”;*
 - g. Penggugat dalam mengajukan permohonan putusan serta merta, tidak dapat menunjukkan : bukti surat yang tidak dibantah kebenarannya; jumlah nominal pokok permasalahan yang sudah pasti dan tidak dibantah; dan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menjadi dasar permohonan putusan serta merta, oleh karena itu permohonan putusan serta merta yang diajukan Penggugat tidak sesuai dengan syarat penjatuhan putusan serta merta sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR juncto angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta;
12. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 12 di atas, permohonan uang pengganti (*dwangsom*), permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*), dan permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat tidak berdasar, sehingga beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak menerima dalil Penggugat;
 13. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, tindakan Penggugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik Tergugat I dan menuntut adanya sita jaminan terhadap bidang tanah milik Tergugat I adalah tindakan yang tidak adil dan tidak masuk akal, mengingat Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk menyediakan dana sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II untuk pembangunan 4 (empat) unit rumah, dan Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima dana dari Penggugat;
 14. Tindakan Penggugat merupakan pelanggaran terhadap asas keadilan yang melekat kepada Para Pihak dalam suatu hubungan hukum dan harus

Halaman 22 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



dipenuhi atau dilaksanakan secara seimbang (proporsional). Adil dapat berarti menurut hukum dan apa yang sebanding atau apa yang semestinya. Seseorang dikatakan berlaku tidak adil apabila orang itu mengambil lebih dari bagian yang semestinya;

15. Oleh karena itu, Tergugat I mencadangkan haknya untuk membuat laporan polisi terhadap seluruh tindakan Penggugat yang menguasai SHM No. 6412 dan SHM No. 6414 milik Tergugat I;

DALAM REKONVENS!

1. Tergugat I dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi, dan Tergugat II dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat II Rekonvensi. Selanjutnya Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi, dimana Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi disebut sebagai Para Pihak;
2. Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam Rekonvensi ini, maka segala sesuatu yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan pada bagian Konvensi di atas, mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini;
3. Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah SHM No. 4314 seluas 500 m² (lima ratus meter persegi), yang kemudian dipecah menjadi 5 (lima) bidang tanah, yaitu :
 - a. SHM No. 6410, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo, untuk rumah No. 3;
 - b. SHM No. 6411, Surat Ukur No. 567/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo, untuk rumah No. 2;
 - c. SHM No. 6412, Surat Ukur No. 568/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 104 m² (seratus empat meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo, untuk rumah No. 1;
 - d. SHM No. 6413, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo, untuk rumah No. 4;
 - e. SHM No. 6414, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas 55 m² (lima puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Hari Purnomo, untuk rumah No. 5;



4. Pemecahan sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 3 di atas, dilakukan oleh Tergugat II Rekonvensi (Sdr. Bambang Krisnadi) sehubungan dengan rencana kerja sama Para Pihak sebagaimana Perjanjian Kerjasama; **PARA TERGUGAT REKONVENSII TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI**
5. Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kerjasama dan kesepakatan Para Pihak, dengan uraian sebagai berikut :
 - a. Berdasarkan laporan dari Tergugat II Rekonvensi (Sdr. Bambang Krisnadi), Tergugat I Rekonvensi (Sdr. Djuanda Trijadi) hanya memberikan dana untuk pembangunan 4 (empat) unit rumah berjumlah Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), bukan berjumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana disepakati Para Pihak;
 - b. Setelah batas waktu pembangunan rumah sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Kerjasama berakhir (7 (tujuh) bulan, yaitu pada bulan Juni 2015), Tergugat II Rekonvensi tidak berhasil menyelesaikan pembangunan rumah dimaksud;
6. Dengan mendasarkan pada uraian pada angka 5 di atas, beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan dan menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Perjanjian Kerjasama dan kesepakatan Para Pihak;

PARA TERGUGAT REKONVENSII TIDAK BERITIKAD BAIK DAN MENYALAHGUNAKAN KEADAAN

7. Para Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik, karena secara bersama-sama melakukan tipu daya, dengan cara membohongi Penggugat Rekonvensi bahwa proses pengurusan SHM No. 6412 dan SHM No. 6414 belum selesai, dikarenakan terdapat salah ukur;
8. Padahal berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, diketahui bahwa proses pengurusan pemecahan sertifikat telah selesai, dimana tidak terjadi kesalahan pengukuran, dan 5 (lima) sertifikat telah diserahkan kepada Tergugat II Rekonvensi;
9. Dari 5 (lima) sertifikat tersebut, SHM No. 6412 dan SHM No. 6414 tidak pernah diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi, tetapi dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi tanpa hak dan tanpa alasan yang sah;
10. Selain itu, Para Tergugat Rekonvensi menyalahgunakan keadaan, karena Tergugat Rekonvensi tidak melibatkan Penggugat Rekonvensi dalam penyusunan Perjanjian Kerjasama, dan Para Tergugat Rekonvensi menolak



usulan addendum atau revisi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi, dimana Para Tergugat Rekonvensi menjanjikan bahwa Perjanjian Kerjasama akan berjalan dengan baik dan mendapatkan keuntungan yang besar, tetapi faktanya tidak demikian, karena Para Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu melakukan wanprestasi;

11. Dalam muatan dan pelaksanaannya, Perjanjian Kerjasama tersebut menghasilkan hubungan hukum yang tidak adil dan tidak proporsional bagi Para Pihak, mengingat ketentuan angka 10 Perjanjian Kerjasama bersifat diskriminatif bagi Penggugat Rekonvensi, dimana hanya Penggugat Rekonvensi yang harus menanggung akibat dari wanprestasi yang terjadi dalam Perjanjian Kerjasama, walaupun yang melakukan wanprestasi adalah Para Tergugat Rekonvensi;
12. Selain itu, dalam penyusunan Perjanjian Kerjasama Para Tergugat Rekonvensi melakukan penyimpangan dalam ketentuan klausul pada angka 10 Perjanjian Kerjasama, yang mana Para Tergugat Rekonvensi menyingkirkan tanggung jawab, bahkan menggesernya ke Penggugat Rekonvensi dengan memperjanjikan suatu klausula, yang disebut *exoneratie-clausul*. Bahwa *exoneratie-clausul* mempunyai kaitan dengan penyalahgunaan keadaan;
13. Ketidakproporsional prestasi yang sangat menyolok membuat perjanjian itu dianggap menjadi bertentangan dengan kesesuaian atas dasar keadaan yang mengiringi terjadinya perjanjian tersebut, seperti adanya penyalahgunaan keadaan;
14. Mengambil keuntungan dari keadaan orang lain yang merupakan tujuan penyalahgunaan keadaan tidak menyebabkan isi dan tujuan perjanjian terlarang, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan tidak diberikan dalam keadaan bebas, dengan demikian dapat disebut Cacat Kehendak;
15. Perjanjian Kerjasama antara Para Pihak merupakan kontrak timbal balik, dimana kualitas dari prestasi akan dijustifikasi oleh tertib hukum. Dalam konteks tersebut, kontrak harus "ditolak" jika kedudukan faktual satu pihak terhadap pihak lainnya adalah lebih kuat, karena dapat mempengaruhi cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan kontrak. Akibat dari ketidaksetaraan prestasi dalam kontrak timbal balik adalah ketidakseimbangan, sehingga dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan tuntutan ketidakabsahan kontrak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Berdasarkan uraian pada angka 7 sampai dengan 15 di atas, beraskan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mempertimbangkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi tidak beritikad baik dan melakukan penyalahgunaan keadaan;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dengan ini Penggugat Rekonvensi (Tergugat I) memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI :

- Menolak Permohonan Provisi dari Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan wanprestasi;
- Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Kerjasama Nomor : 02/11-2014/Agreement tanggal 25 November 2014;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat II Konvensi telah mengajukan jawaban, dengan mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM JAWABAN DAN GUGATAN REKOVENSI

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT II menolak dan membantah dengan tegas dalil-dalil Gugatan *Wanprestasi* PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh hukum yang termuat dalam jawaban ini;
2. Bahwa benar TERGUGAT II adalah Pelaksana dari pembangunan dan pengembangan dari pembangunan Perumahan Safir Pakansari, dimana TERGUGAT melakukan Grand design dalam perencanaan proyek tersebut (Perumahan Safir Pakansari);
3. Bahwa di dalam mewujudkan proses pembangunan perumahan tersebut TERGUGAT I, mengalami kesulitan biaya untuk pelaksanaannya, dan meminta TERGUGAT II untuk mencari pendukung pendanaan kepada pihak ketiga sebagai investor (P);
4. Bahwa kemudian TERGUGAT II berhasil menarik investor (P), untuk melakukan investasi pembangunan dan pengembangan Perumahan Safir Pakansari, dimana TERGUGAT II dan TERGUGAT I, untuk itu dibuatkanlah perjanjian kerja sama Nomor 02/11-2014/ *agreement* yang ditandatangani bersama tanggal 25 November 2014, oleh TERGUGAT II, TERGUGAT I dan PENGGUGAT;
5. Bahwa didalam Surat Perjanjian Nomor: 02/11-2014/ *agreement* tersebut antara lain disepakati hal-hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa TERGUGAT II membuat perencanaan pelaksanaan pembangunan/pengembangan dan PENJUALAN UNIT RUMAH TERMASUK PENGURUSAN PERIJINAN DAN PERSYARATAN YANG DIBUTUHKAN;
 - b. Bahwa dari hasil penjualan 4 (empat) unit rumah tersebut, TERGUGAT II berhak atas keuntungan yang timbul sebesar 30 % (Tiga puluh persen) dari seluruh hasil penjualan unit rumah, sebagai kompensasi dari seluruh upah pengembangan dan pembangunan unit rumah tersebut berikut seluruh upah para pekerjanya, ditanggung oleh TERGUGAT II;
 - c. Bahwa dikemudian hari terjadi *wanprestasi*/ ingkar janji dari TERGUGAT I atas perjanjian yang telah disepakati, dimana TERGUGAT I selaku pemegang Perjanjian Jual Beli dari Sdr. HARI PURNOMO, sebagai Pemilik lahan melakukan Penjualan Unit Rumah yang telah selesai dibangun sebanyak 2 (Dua) Unit, kepada Pihak/orang lain, tanpa



memberitahukan kepada TERGUGAT II, Hal ini tentu merugikan TERGUGAT II dan Para pekerja, yang upahnya telah ditalangin/dibayar oleh TERGUGAT II;

6. Bahwa benar selama proses pembangunan Perumahan Safir Pakansari, TERGUGAT II telah menerima sejumlah uang secara bertahap untuk pembangunan rumah dari PENGGUGAT (P), yang pada akhir telah dijual oleh TERGUGAT satu (T1) dimana dari hasil penjualan unit-unit rumah itu, tanpa sepengetahuan PENGGUGAT (P) maupun TERGUGAT II, sehingga merugikan TERGUGAT II sebesar 30 % (Tiga puluh persen) dari yang telah diperjanjikan maupun nama baik TERGUGAT II terhadap Investor (P) sebagai penyandang dana;
7. Bahwa TERGUGAT II telah melakukan *Fiasibility studi* mengenai rencana pembangunan unit-unit rumah tersebut berikut tanah sebesar Rp. 576.000.000,- (Lima Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah), dan Total keseluruhan pembangunan 4 (Empat) unit rumah tersebut sebesar Rp. 746.000.000,- (Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah), sehingga menimbulkan kesepakatan besaran prosentase yang akan di dapat masing-masing pihak (P1) sebesar 40 % (Empat Puluh Persen), TERGUGAT I sebesar 30 % (Tiga puluh persen) dan TERGUGAT II (T2) sebesar 30% (Tiga puluh persen) yang dituangkan didalam perjanjian kerjasama Nomor : 02/11-2014, yang dibuat dihadapan Notaris Sigit Siswanto, Notaris Kota Depok, dengan nomor pendaftaran : 2208/Daftar/XI/2014 dan ditandatangani oleh masing-masing pihak, PENGGUGAT (P) TERGUGAT I dan TERGUGAT II . Disertai uraian *Fiasibility Studi* Pembangunan Perumahan Safir Pakansari, termasuk didalamnya;
 - 7.1. Biaya perijinan sebelum proses pembangunan rumah / legalitas proyek;
 - 7.2. Biaya pembangunan unit rumah & pendukungnya, termasuk didalamnya;
 - a. Lokasi Lahan Proyek.
 - b. Pembangunan Unit Rumah.
 - c. Sarana.
 - d. Prasarana;



8. Bahwa TERGUGAT II, tidak mengetahui ketika bangunan unit rumah telah selesai dikerjakan oleh TERGUGAT I, secara diam-diam dijual kepada pihak/orang lain, dimana keuntungan yang harusnya didapat berdasarkan Perjanjian diatas, TERGUGAT II, menjadi tidak mendapatkan hasil apapun dari penjualan yang dilakukan oleh TERGUGAT I;
9. Bahwa sesuai Kesepakatan bersama, TERGUGAT I, telah melanggar kesepakatan, sehingga merugikan TERGUGAT II untuk mendapatkan haknya sebesar 30 % dari Kesepakatan yang telah diperjanjikan dan juga pihak lainnya (PENGGUGAT) yang ikut memberikan modal kerja untuk pembangunan unit rumah tersebut;
10. Bahwa sikap ini juga tercermin dari tidak adanya itikat baik TERGUGAT I, untuk mau hadir di ruang Mediasi yang dilakukan oleh Pengadilan: dimana pihak TERGUGAT I (HUSEIN FANANIE FAISAL) didalam Mediasi yang diselenggarakan Pengadilan berkali-kali tidak mau hadir walaupun telah dipanggil secara patut. Kami sangat menyayangkan dan menyesalkan tidak adanya itikat baik dari TERGUGAT I *Principal* nya untuk menghadiri persidangan mediasi, di Pengadilan Negeri Cibinong;
11. Bahwa sebagaimana diketahui juga bukan hanya PENGGUGAT (P) saja yang telah dirugikan oleh pihak TERGUGAT I juga Pihak TERGUGAT II juga turut dirugikan dengan tidak diberikannya keuntungan dari hasil penjualan tersebut sebesar 30 % (Tiga puluh persen), yang mana merupakan keringat kerja (Upah) dari pembangunan Unit rumah yang telah terjual;
12. Bahwa TERGUGAT II telah berusaha mengajak pihak TERGUGAT I untuk menyelesaikan persolannya, secara kekeluargaan, dimana hingga saat ini pihak TERGUGAT I tidak *bergeming* untuk menyelesaikan persoalannya secara musyawarah dan bertanggung jawab.
13. Bahwa untuk menghindari agar objek sengketa telah dijual atau dipindah tangankan kepada pihak lain, mohon Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (*Decente*).

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon juga kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, yang mengadili dan memeriksa perkara *aquo*, untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan hak TERGUGAT II sebesar 30% (Tiga Puluh Persen) yang tidak dibayar sesuai Perjanjian Kerjasama Nomor : 02/11-2014/Agreement tertanggal 25 November 2014 yang ditandatangani bersama antara para pihak PENGGUGAT (P) , TERGUGAT I dan TERGUGAT II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor : 02/11-2014/Agreement tertanggal 25 November 2014 yang ditandatangani bersama antara para pihak PENGGUGAT (P), TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah Sah dan Mengikat secara hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) jika tidak mau membayar atau terjadi keterlambatan yang menjadi hak TERGUGAT II sebesar 30% (Tiga Puluh Persen);
5. Menyatakan untuk dilakukanya Pemeriksaan Setempat (*Decente*) oleh Majelis Hakim guna menghindari objek sengketa untuk tidak dialihkan atau dipindahkan ke pihak lain;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban sekaligus gugatan Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik sekaligus jawaban atas gugatan rekonvensi, sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi mengajukan Duplik sebagaimana Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan konvensinya sekaligus jawaban rekonvensinya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3276023007750003 atas nama Husein Fanani Faisal, Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3276026508780001 atas nama Shoffie Insani, NPWP: 21.138.589.3-412.000 CV. SENYUM & RAMAH, NPWP: 67.675.632.3-412.000;
2. Bukti P-2 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3201011140760001 atas nama Bambang Krisnadi;
3. Bukti P-3 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 4314 atas nama Hari Purnomo;
4. Bukti P-4 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 6410 atas nama Hari Purnomo;
5. Bukti P-5 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 6411 atas nama Hari Purnomo;

Halaman 30 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

6. Bukti P-6 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 6412 atas nama Hari Purnomo;
7. Bukti P-7 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 6413 atas nama Hari Purnomo;
8. Bukti P-8 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor: 6414 atas nama Hari Purnomo;
9. Bukti P-9 : berupa fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 795 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris Sardi, S.H, M.Kn tanggal 28 Februari 2014;
10. Bukti P-10 : berupa fotocopy Surat Pernyataan atas nama H. Husein Fananie Faisal tertanggal 07 September 2014;
11. Bukti P-11 : berupa fotocopy Perjanjian Kerjasama Nomor: 02/11-2014/Agreement antara Ir. Djuanda Trijadi M. Eng dengan Bambang Krisnadi dan Husein Fananie Faisal;
12. Bukti P-12.a1 : berupa fotocopy Rekening koran Tabungan Bank Mandiri atas nama Ir. Djuanda Trijadi,;
13. Bukti P-12.a2 : berupa fotocopy Rincian Pengeluaran Dana (Resume);
14. Bukti P-12.b : berupa fotocopy Pengeluaran Dana Pembangunan Perumahan Pakan Sari;
15. Bukti P-12.c.1 : berupa fotocopy Kwitansi Pembelian Material;
16. Bukti P-12.c.2 : berupa fotocopy Kwitansi Pembelian Material;
17. Bukti P-12.d : berupa fotocopy Bon Sinar Cibinong
18. Bukti P-12.e.1 : berupa fotocopy Faktur No. 0202204 tertanggal 02 Agustus 2015;
19. Bukti P-12.e.2 : berupa fotocopy Faktur No. 019756 tertanggal 30 Juni 2015;
20. Bukti P-13 : berupa fotocopy Fisibility Study Pembangunan Perumahan Safir Pakansari tanggal 23 September 2014;
21. Bukti P-14 : berupa fotocopy Surat Penjelasan SHM No. 6411/Pakansari An, EDI THOMAS, SE Nomor: 1462/Ket-300.7/V/2017 tertanggal 19 Mei 2017;
22. Bukti P-15 : berupa fotocopy Surat Permohonan Pemblokiran Nomor: 1705/KET-300.8/VIII/2018 tertanggal 08-08-2018;
23. Bukti P-16 : berupa fotocopy Surat Laporan Kerja dan keuangan tertanggal 27 Oktober 2015;
24. Bukti P-17 : berupa fotocopy Surat Pernyataan atas nama Bambang Krisnadi tertanggal 05 Januari 2016,;

Halaman 31 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

25. Bukti P-18 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3674033003620002 atas nama IR. Djuanda Trijadi, M.Eng;
26. Bukti P-19 : berupa fotocopy Perumahan Safir Pakan Sari;
27. Bukti P-20 : berupa fotocopy Surat Penjelasan SHM No. 6410/Pakansari Nomor: 1088/S.Ket-HP.03.01/IV/2022 tertanggal 07 April 2022;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi tersebut, yaitu bukti P-1 sampai dengan P-20 telah dibubuhi meterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-2, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-15, P-17, P-18, P-19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. SEPTI, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat Konvensi sejak tahun 2012 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa Saksi mengetahui perjanjian kesepakatan bersama pembangunan rumah antara Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi II, awalnya Para Tergugat Konvensi datang ke kantor Penggugat Konvensi di tahun 2014 untuk menandatangani Perjanjian Kesepakatan Bersama;
 - Bahwa awalnya Saksi buat draft perjanjian terlebih dahulu kemudian Saksi ketik lalu setelah selesai perjanjian tersebut, Saksi perlihatkan kepada notaris lalu notaris baca dan oke;
 - Bahwa benar para pihak membaca perjanjian tersebut dengan santai dan menandatangani semua isi perjanjian tersebut;
 - Bahwa benar atas saran dan masukan para pihak, serta para pihak berkesempatan membaca dan menyusun secara bersama sama perjanjian tersebut;
 - Bahwa penandatanganan perjanjian Kerjasama tersebut tidak dalam keadaan terpaksa, karena Saksi melihat para pihak dalam keadaan santai dan diakhiri dengan acara makan makan;
 - Bahwa Saksi pernah melihat obyek yang disengketakan;
 - Bahwa tugas Penggugat Konvensi merupakan investor pengembangan dan pembangunan "Perumahan Safir Pakansari yang terletak di Kelurahan



Pakansari, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, sebanyak 4 (empat) unit rumah;

- Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kesepakatan bersama antara Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi, Penggugat Konvensi telah memberikan dana kepada Tergugat II Konvensi sejumlah kurang lebih Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II Konvensi;
- Bahwa apabila unit perumahan terjual Penggugat Konvensi berhak mendapatkan 40 % (empat puluh persen) dari penjualan sesuai perjanjian;
- Bahwa sesudah perjanjian ditandatangani dan pembangunan 4 (empat) unit rumah di "Perumahan Safir Pakansari" telah diselesaikan dan siap dijual, ternyata sejak akhir tahun 2015 Tergugat I Konvensi telah menjual sendiri 2 (dua) unit rumah yaitu kavling II dan kavling III tanpa sepengetahuan Penggugat Konvensi, namun hasil penjualan tidak dibagi sesuai apa yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Kerjasama;
- Bahwa Saksi selaku staf bidang keuangan belum pernah mengetahui ada pemasukan uang hasil penjualan dari pembangunan "Perumahan Safir Pakansari";
- Bahwa menurut laporan, bangunan sudah selesai, fisiknya Saksi melihat sendiri dan bangunan sudah ada yang jadi;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai kalau Penggugat Konvensi berniat membeli unit perumahan safir residence yang telah Jadi;
- Bahwa yang Saksi tahu penggugat Konvensi tidak dapat melakukan pembelian unit yang sudah jadi dikarenakan kendala fasum berupa tidak adanya akses jalan sehingga Bank menolak pengajuan KPR Penggugat atas pembelian unit safir residence;
- Bahwa luas fasum 700 m² (tujuh ratus meterpersegi);
- Bahwa Saksi berhubungan langsung dengan Bank Universal dalam rangka penawaran pembelian atas tanah seluas 700m² yang didalamnya terdapat akses jalan yang bermasalah;
- Bahwa infonya sudah ada 2 (dua) unit yang terjual oleh Tergugat I Konvensi;
- Bahwa tidak ada pemasukan dana kepada Penggugat Konvensi;
- Bahwa Saksi yang mengetik dan menyusun perjanjian kesepakatan bersama pembangunan Perumahan Safir Pakansari;
- Bahwa membuat perjanjian tersebut yaitu Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi saat itu Saksi hanya memberikan kertas kosong mereka yang membuat;

Halaman 33 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanggal 25 November 2014 perjanjian tersebut dibuat;
- Bahwa salah satu nya kesepakatan adalah dalam waktu 7 (tujuh) bulan pengerjaan rumah tersebut harus selesai untuk 4 (empat) unit rumah sejak Penggugat transfer dana pembangunan tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, bangunan dimulai sejak Penggugat Konvensi transfer dana;
- Bahwa pada saat Saksi datang ke lokasi tahun 2016 bangunan sudah selesai dan yang disepakati dalam perjanjian yaitu 4 (empat) unit rumah;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah unit nomor 5 termasuk yang dibangun;
- Bahwa dana di transfer oleh Penggugat Konvensi secara bertahap yaitu Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), lalu Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sampai sejumlah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) Saksi yang merekap, Saksi mengetahuinya dari rekening koran;
- Bahwa rumah tersebut belum dipasarkan;
- Bahwa tidak ada upaya dari Penggugat Konvensi untuk memasarkan rumah tersebut;
- Bahwa kepala pembangunan adalah Tergugat II Konvensi;
- Bahwa yang belanja bahan material ada sebagian Penggugat Konvensi dan sebagian lagi Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu penyerahan bon-bon belanja bahan material dari Tergugat II Konvensi ke Penggugat Konvensi, yang Saksi tahu banyak bon-bon belanja bahan material bangunan yang menumpuk lalu Saksi kumpulin dan kemudian Saksi sortir;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai penyerahan 4 (empat) unit rumah dari Tergugat II Konvensi ke Penggugat Konvensi, karena di tahun 2015 Saksi mengerjakan proyek yang lain;
- Bahwa yang Saksi tahu unit nomor 1 dikuasai oleh Bank DKI Jakarta;
- Bahwa yang Saksi tahu, yang dipemasalahkan adalah uang yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Konvensi untuk pembangunan perumahan safir pakansari sampai sekarang belum dikembalikan;
- Bahwa uang yang dikeluarkan oleh Penggugat Konvensi adalah uang perusahaan dari keuntungan proyek-proyek yang lain yang dahulu dikelola oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa ya, di dalam perjanjian disebutkan, kalau unit rumah sudah terbangun ada keuntungan yang diterima oleh Penggugat Konvensi;
- Bahwa benar sudah ada 2 (dua) unit rumah yang terjual salah satunya 1 (unit) yang disegel oleh Bank;

Halaman 34 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai sekarang belum ada keuntungan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalan dan dalil gugatan rekonsensinya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Bukti T.1-1 : berupa fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli No. 795 tanggal 28 Februari 2014;
2. Bukti T.1-2 : berupa fotocopy Surat Kuasa tanggal 28 Februari 2014;
3. Bukti T.1-3 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4314;
4. Bukti T.1-4 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6412 (Rumah No. 1);
5. Bukti T.1-5 : berupa fotocopy Kuasa Untuk Menjual No. 682 tanggal 31 Desember 2015;
6. Bukti T.1-6 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6411 (Rumah No. 2);
7. Bukti T.1-7 : berupa fotocopy Kuasa Untuk Menjual No. 357 tanggal 16 Desember 2015;
8. Bukti T.1-8 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6410 (Rumah No. 3);
9. Bukti T.1-9 : berupa fotocopy Kuasa Untuk Menjual No. 355 tanggal 16 Desember 2015;
10. Bukti T.1-10 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 6413 (Rumah No. 4);
11. Bukti T.1-11 : berupa fotocopy Kuasa Untuk Menjual No. 353 tanggal 16 Desember 2015;
12. Bukti T.1-12 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6414 (Rumah No. 5);
13. Bukti T.1-13 : berupa fotocopy Kuasa Untuk Menjual No. 684 tanggal 31 Desember 2015;
14. Bukti T.1-14 : berupa fotocopy Laporan Penerimaan Uang untuk kerja sama operasional Pembangunan Perumahan Safir Pakansari di Cibinong – Bogor per tanggal 5 Maret 2015;
15. Bukti T.1-15 : berupa fotocopy Rincian Pengeluaran Tergugat I Konvensi;
16. Bukti T.1-16 : berupa fotocopy Foto Rumah No. 1;
17. Bukti T.1-17 : berupa fotocopy Foto Rumah No. 2;
18. Bukti T.1-18 : berupa fotocopy Foto Rumah No. 3;
19. Bukti T.1-19 : berupa fotocopy Foto Rumah No. 4;
20. Bukti T.1-20 : berupa fotocopy Foto Jalan Perumahan Safir Pakansari;

Halaman 35 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yaitu bukti T.1-1 s/d T.1-20 tersebut dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.1-3, T.1-4, T.1-6, T.1-8, T.1-14, T.1-16, T.1-17, T.1-19;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan dalil gugatan rekonvensinya, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut:

1. UTOMO, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa benar pada tahun 2016 Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menawarkan tanah ke Saksi di tahun 2017 Saksi membeli tanahnya;
 - Bahwa tanah yang Saksi beli, yaitu tanah yang di depan yang luas tanahnya 2.100 m² Saksi beli pertama 1720 m² dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Tergugat I) kemudian untuk penambahan Saksi beli dari Bapak Heri Pumomo 1 hamparan berhadapan dengan rumah sakit. Tanah seluas 1.720 m² Saksi beli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan sisanya tanah seluas 353 m² Saksi membeli dari Bapak heri Pumomo;
 - Bahwa Negosiasi dari 2017 namun deal nya di tahun 2020;
 - Bahwa benar, Saksi melihat 5 (lima) unit rumah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai dengan pengukuran dari BPN seluas 500 m² dan Saksi membeli tanah yang di sebelahnya;
 - Bahwa ada bangunan, sejak 2017 bangunan sudah berdiri namun kondisi bangunan tidak terawat msh ada rumput untuk sekelasnya perumahan rumah tersebut tidak terawat dari 5 (lima) unit rumah tersebut ada jendela yang belum terpasang dan pintu yang belum finishing;
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai pengembang (kontraktor);
 - Bahwa Fitur bangunan sudah jadi namun kesempumaan tersebut belum jadi karena tidak ada pemasarannya karena kondisi nya masih banyak rumput;
 - Bahwa tahun 2017 jalan ada, standar perumahan baru pengerasan namun belum diselesaikan seperti paving block yang belum terpasang, Pemasaran belum ada, Saksi melihat kosong dan bangunan yang nomor 5 terbangun di tanah Saksi 50 %. Saksi lihat luasnya itu hampir 100 m² fisiknya tapi tanah yang dimiliki husein itu hanya 42 m² dibangun diatas tanah Saksi;
 - Bahwa sudah dilakukan floating, dan sekarang perumahan tersebut punya Saksi dan sudah dirubah menjadi perumahan alam residence;
 - Bahwa Saksi tidak tahu membangun pembangunan perumahan safir pakansari tersebut adalah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tinggal di Grand Wisata Cluster Garden Terrace Blok EA 6 No. 8 Rt. 001/Rw. 022 Kelurahan Lambangsari Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi, tahun 2017 Saksi melihat tanah dalam rangka Saksi membeli tanah, karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menawarkan tanah ke Saksi;
 - Bahwa di lokasi area pembangunan Saksi lihat sudah ada pagar depan;
 - Bahwa sisiknya Saksi melihat ada bangunan namun Saksi hanya focus dengan tanah yang akan dibeli;
 - Bahwa Saksi tidak tahu detailnya siapa yang membangun, berapa luasnya bagaimana perjanjiannya;
 - Bahwa Saksi hanya mengetahui 5 (lima) unit rumah tersebut pada tahun 2017;
2. RIDWAN ALFARUKI, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;
- Bahwa betul Saksi adalah Ketua DKM Mesjid dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah salah satu jamaahnya;
 - Bahwa waktu Saksi datang jasanya sudah ada pembangunan masjid;
 - Bahwa jadi Ketua DKM sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019;
 - Bahwa benar saat tahun 2015 Saksi melihat pembangunan rumah diatas tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ada 4 (empat) unit rumah, beberapa rumah yang belum selesai seperti pintu yang belum dicat, saat rumah tersebut lagi dibangun Saksi rencana mau beli rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak jadi membeli rumah disana karena Saksi pindah kerja ada peluang diterima kerja di tempat lain;
 - Bahwa Saksi lihat di tahun 2015 selama Saksi jadi DKM Mesjid, tidak ada yang memasarkan unit rumah tersebut dan tidak ada yang jaga dikarenakan rumah belum jadi seperti pintu yang belum dicat, jalan yang belum dibuat, tahun 2017 Saksi lihat baru dipasang batu-batu dan paving block;
 - Bahwa yang membangun unit rumah tersebut Saksi tidak tahu;
 - Bahwa tanah yang dibangun itu milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti T-32;
 - Bahwa tahun 2015, ada 4 (empat) unit rumah yang sudah terbangun, dan 1 (satu) unit yang belum terbangun seperti pintu yang belum di cat dan belum rapi namun Saksi tidak tahu nomonya;
- Menimbang, bahwa membuktikan dalil jawabannya, Tergugat II Konvensi mengajukan bukti surat, sebagai berikut:
1. Bukti T-2-1 : berupa fotocopy Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3201011407600001 atas nama Tergugat II Konvensi;

Halaman 37 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.2-2 : berupa fotocopy Perjanjian Kerjasama Nomor: 02/11-2014/Agreement tertanggal 25 November 2014;
3. Bukti T.2-3 : berupa fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I Konvensi pada tanggal 07 September 2014;
4. Bukti T.2-4 : berupa fotocopy Surat Kuasa dari Hari Pumomo kepada Tergugat II Konvensu tertanggal 17 November 2013 dengan Nomor: SK-02/AAB/BK/8-13;
5. Bukti T.2-5 : berupa fotocopy Surat Jawaban Persetujuan Pasang Baru dari PT. PLN APJ Bogor, UPJ Bogor Timur kepada Safir Pakansari 3 dengan Nomor: 53821/150114/2938;
6. Bukti T.2-6 : berupa fotocopy Hasil Ploting tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor;
7. Bukti T.2-7 : berupa fotocopy Hasil dari Feasibility Studi Pembangunan Perumahan Safir Pakansari;
8. Bukti T.2-8a : berupa fotocopy Tanda Terima berupa dokumen legalitas dari Tergugat II Konvensi kepada Tergugat I Konvensi;
9. Bukti T.2-8.b : berupa fotocopy Denah rumah tinggal dibuat oleh Kontraktor;
10. Bukti T.2-8.c : berupa fotocopy Rencana Anggaran Biaya rumah tinggal Perumahan Safir Pakansari per Unit;
11. Bukti T.2-8.d : berupa fotocopy Rincian dan biaya speck pembangunan rumah di Pakansari;
12. Bukti T.2.e : berupa fotocopy Surat Keputusan Camat Cibinong, tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk rumah tinggal atas nama Hari Pumomo dengan Nomor: 530a/IMB/648/Kec.CBN/2013;
13. Bukti T.2-8.f : berupa fotocopy Gambar Situasi dari Unit Pengawas Bangunan I wilayah Cibinong;
14. Bukti T.2-9 : berupa fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 648.11/0246/Kpts/IMBG/Kec. Cibinong/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Rumah Tinggal atas nama Hari Pumomo;
15. Bukti T.2-10 : berupa fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 648.11/0245/Kpts/IMBG/Kec. Cibinong/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung Untuk Rumah Tinggal atas nama Hari Pumomo;

Halaman 38 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T.2-11 : berupa fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 210/Kpts/IPPT/Kec. Cibinong/2014 tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Seluas \pm 96 m²;
17. Bukti T.2-12 : berupa fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591/0251/Kpts/IPPT/Kec.Cibinong/2015 tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Seluas \pm 104 m²;
18. Bukti T.2-13 : berupa fotocopy Surat Keputusan Bupati Bogor Nomor: 591/0251/Kpts/IPPT/Kec.Cibinong/2015 tentang Pemberian Izin Peruntukan Penggunaan Tanah Seluas \pm 55 m²;
19. Bukti T.2-14 : berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4314 atas nama pemegang Hak yakni Hari Pumomo;
20. Bukti T.2-15 : berupa fotocopy Rekapitulasi Pembangunan Perumahan Safir Pakansari Tahap 1 untuk periode 27/11/2014 s/d 30/03/2015 s/d 25/10/2015;
21. Bukti T.2-16 : berupa fotocopy Rekapitulasi Pembangunan Perumahan Safir Pakansari Tahap 2 untuk periode 01/04/2015 s/d 31/09/2015;
22. Bukti T.2-17 : berupa fotocopy Jumal Operasional Proyek Pembangunan Perumahan Safir Pakansari Periode 27/11/2014 s/d 30/10/2015;
23. Bukti T.2-18 : berupa fotocopy Bukti Pengeluaran dari Penggugat untuk Proyek Pakansari;
24. Bukti T.2-19 : berupa fotocopy Buku Kas Proyek Pembangunan Perumahan Safir Pakansari Periode: 27/11/2014 s/d 31/03/2015;
25. Bukti T.2-20 : berupa fotocopy Pengeluaran Dana Tambahan Pembangunan Rumah 3 dan 4 Pakansari;
26. Bukti T.2-21.a : berupa fotocopy Tanda Terima dari Tergugat II kepada Bapak Rasid (tukang bangunan) tertanggal 29 Maret 2015 di Cibinong;
27. Bukti T.2-22 : berupa fotocopy Hasil Cetak Gambar Lahan Perumahan Safir Pakansari sebelum dibangun;
28. Bukti T.2-23 : berupa fotocopy Hasil Cetak Gambar Lahan Perumahan Safir Pakan Sari saat dalam Proses Pembangunan;
29. Bukti T.2-24 : berupa fotocopy Hasil Cetak Gambar Lahan Perumahan Safir Pakan Sari saat sudah jadi beberapa unit;
30. Bukti T.2-25 : berupa fotocopy Gambar Kerja Perumahan Pakansari;

Halaman 39 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi

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

31. Bukti T.2-26 : berupa fotocopy Bukti Pembayaran berupa kwitansi serta struk transfer dari Tergugat II Konvensi kepada Bapak Iryanto;
32. Bukti T.2-27 : berupa fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dengan nomor: 2811/2016 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bogor tertanggal 27 Desember 2016;
33. Bukti T.2-28 : berupa fotocopy Surat Penjelasan terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor: 6411/Pakansari atas nama Edi Thomas, SE dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);
34. Bukti T.2-29 : berupa fotocopy Surat Keterangan Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 648/01/X/2014;
35. Bukti T.2-30 : berupa fotocopy Surat Persetujuan Lingkungan;
36. Bukti T.2-31 : berupa fotocopy Surat Persetujuan Lingkungan E-KTP dan NPWP dari Pemilik Perusahaan;
37. Bukti T.2-32 : berupa fotocopy Surat Persetujuan Lingkungan terhadap Masyarakat sekitarnya;
38. Bukti T.2-33 : berupa fotocopy Surat izin mendirikan Bangunan Gedung Nomor: 264/IMBG/648.11/KEC.CBN/2014K;
39. Bukti T.2-34 : berupa fotocopy Gambar Brosur Perumahan Safir Pakansari;
40. Bukti T.2-35 : berupa fotocopy Lembaran Daftar Harga Jual Unit-unit Rumah Tinggal;
41. Bukti T.2-36 : berupa fotocopy Tanda Terima Khusus Penitipan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 6412 dan SHM Nomor: 6414 atas nama Pemegang Hak yakni Hari Pumomo;

Terhadap seluruh bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II Konvensi tersebut, yaitu bukti T.2-1 s/d T.2-36 telah dibubuhi meterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.2-6, T.2-7, T.2-8.b, T.2-8.c, T.2-8.d, T.2-8.e, T.2-8.f, T.2-9, T.2-10, T.2-11, T.2-12, T.2-14, T.2-15, T.2-16, T.2-17, T.2-19, T.2-22, T.2-23, T.2-24, T.2-25, T.2-27, T.2-28, T.2-34;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat II Konvensi mengajukan Saksi-Saksi, sebagai berikut

1. M. RIZAL HEMATANG, SH, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat II Konvensi sejak tahun 1996 pada saat sama sama di Bandung;
 - Bahwa antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi pernah membuat perusahaan PT. Harum Bangun Semesta;

Halaman 40 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa PT Harum Bangun Semesta Pada tahun 2014 dan 2015 Saksi diminta oleh Bambang untuk melihat proyek di wilayah Cibinong dan di lokasi Saksi melihat ada 1 (satu) unit bangunan yang belum jadi masih sekitar 20%;
- Bahwa Saksi melihat tukang yang mengerjakan bangunan tersebut namun mereka mengeluh bahwa mereka belum dibayar, dan setahu Saksi di tanah tersebut ada tanah yang belum diselesaikan terhadap pemilik tanah namanya pak hari lalu Saksi diajak oleh Tergugat II Konvensi ketemu Pak Hari dan pak hari menyampaikan pembayaran tanah tersebut belum diselesaikan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa setahu Saksi pembelian tanah milik Bapak Hari tersebut melalui Bank Universal, dan yang masuk agunan ke Bank Universal adalah tanah yang seluas 1000 m² dan 700 m² dan setahu Saksi itu atas bantuan BaTergugat II Konvensi sehingga kredit tersebut bisa cepat diberikan tapi pemasalahannya tanah yang seluas 500 m yang ada 1 bangunan yang belum jadi yang tidak termasuk dalam agunan Bank yang dibangun oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi;
- Bahwa setahu Saksi yang menjadi investor dalam surat perjanjian Kerjasama adalah adik dari Tergugat II Konvensi yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menurunkan dananya untuk bangunan tertunda;
- Bahwa tanah yang 500 m² saat itu masih atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak melihat pada saat jual belinya tapi Saksi mendapat keterangan dari Tergugat II Konvensi bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjual atas 2 (dua) unit rumah yang dibangun oleh pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas dana dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa perjanjian tanggal 24 November 2014, yang melakukan perjanjian pembangunan Tergugat II Konvensi sampai bangunan dihentikan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi padahal pembangunan tidak tuntas oleh Tergugat I dan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa yang mengurus ijin fasum yaitu Tergugat II Konvensi, rumah tersebut ada perizinannya sudah lengkap;
- Bahwa yang menjadi direktur utama dalam perusahaan tersebut adalah Tergugat II Konvensi;
- Bahwa yang melakukan pembangunan adalah Tergugat II Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat pada saat penandatanganan surat perjanjian kerjasama nomor: 02/11-2014/Agreement tanggal 25 November 2014;
- Bahwa yang memberitahukan perjanjian kerjasama yaitu Tergugat II Konvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi membaca 2 lembar surat perjanjian kerjasama tersebut, yang isinya telah disepakati pembangunan 4 (empat) unit rumah;
- Bahwa Nomor 1, nomor 3 dan nomor 4 kalau rumah nomor 2 dibangun oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi mengetahui sebelum 7 bulan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membatalkan atau menghentikan pembangunan tersebut diberitahukan kepada Saksi secara lisan;
- Bahwa informasi di dalam perjanjian yang pertama ada 3 (tiga) orang yang tanda tangan, informasi tersebut sampai kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Kama disana ada seseorang yang bernama weti orang kepercayaan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dimana weti ini yang membuat suasana pembangunan tersebut menjadi kacau balau sehingga Tergugat II Konvensi dikirimkan sebuah akte pemecatan sekuler dengan mengancam Tergugat II Konvensi harus keluar dari perusahaan tersebut. Secara lisan perjanjian tersebut dibatalkan sepihak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melanjutkan sendiri kegiatan tersebut;
- Bahwa pembangunan rumah tersebut akhirnya jadi dan rumah tersebut dipasarkan dan dirawat serta ada spanduknya;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menghentikan pembiayaan secara tidak tertulis;
- Bahwa tidak ada dokumen atau tanda terima pembangunan dihentikan dan dilanjutkan oleh investor;
- Bahwa setahu Saksi, modal yang harus disetorkan investor ke Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun belum diterima Tergugat II Konvensi tapi sudah dihentikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah transfer ke Tergugat II Konvensi, juga ke Pak Rasyid yang merupakan tim dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Tergugat II Konvensi sudah melakukan laporan keuangan dalam bentuk tahap I kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Halaman 42 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



- Bahwa setahu Saksi akses jalan dari 500 yang di depan rumah yang akses tanahnya 700 jadi tidak ada akses jalannya;
- Bahwa tahun 2015 unit rumah tersebut sudah dipasarkan;
- Bahwa setahu Saksi awal pembangunan unit yang pertama sekitar 20 % yang pasti rumah tidak ada atapnya tidak ada jendelanya rumah no 1;

2. IRFAN TAUFIK, yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kenal dengan adik kandung Tergugat II Konvensi yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Saksi satu pekerjaan dengannya;
- Bahwa di tanah pembangunan seluas 500 m², Saksi sebagai pengawas, yang menugaskan Tergugat II Konvensi;
- Bahwa waktu Saksi kesana Saksi hanya mengerjakan 3 (tiga) unit;
- Bahwa Saksi tahu 1 (satu) unit rumah hanya baru dikerjakan sekitar 20 %;
- Bahwa Saksi bekerja di tanah pembangunan perumahan dari bulan November hingga Maret sekitar 4 (empat) bulan Saksi bekerja di tanah pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi dapat upah dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa Saksi tidak ada kewenangan lain dalam pembangunan perumahan;
- Bahwa 3 (tiga) unit yang Saksi kerjakan, yaitu unit 1, 2 dan nomor 4;
- Bahwa sejak bulan November hingga Maret sekitar 4 (empat) bulan Saksi bekerja di tanah pembangunan perumahan tersebut;
- Bahwa Nomor 1 dan nomor 2 selesai dikerjakan sampai dengan serah terima kunci, dan unit rumah nomor 4 hanya 20% yang dikerjakan, Tidak Saksi lanjutkan dikarenakan Saksi ada pekerjaan lain dan Saksi mengundurkan diri;
- Bahwa pekerjaan selesai di bulan Maret 2015;
- Bahwa tugas pengawas Mengontrol matrial, membayar matrial, pengawasan pekerjaan;
- Bahwa dana untuk membayar material dari Tergugat II Konvensi;
- Bahwa benar sudah dipasarkan karena unit rumah sudah selesai;
- Bahwa Saksi tidak tahu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mencoba membeli unit rumah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Rasyid, setahu Saksi saudara Rasyid pernah ikut dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak tahu laporan sudah selesai pembangunan dari Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat sebagaimana Berita Acara Sidang;



Menimbang, bahwa para pihak masing-masing telah mengajukan Kesimpulan sebagaimana Berita Acara Sidang;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

1. Eksepsi kewenangan mengadili relatif

Menimbang, bahwa atas eksepsi kewenangan mengadili relatif dari Tergugat I Konvensi tersebut telah dijatuhkan Putusan Sela, tanggal 17 Februari 2022, dengan Amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili relatif dari Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan Putusan akhir;

2. Eksepsi Doli Mali

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi mengajukan eksepsi pada pokoknya karena perjanjian yang dibuat mengandung tipu daya oleh karenanya gugatan Penggugat Konvensi ditolak atau setidaknya dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa karena didalam Perjanjian Kerjasama, pihak yang sepertinya dibebankan pertanggungjawaban, hanya Tergugat I, sebagaimana tersebut pada angka 10 Perjanjian Kerjasama, walaupun klausula pada angka 10 tersebut sangat tidak jelas yang mengakibatkan timbulnya berbagai macam penafsiran, khususnya pada bagian "... akan mengalihkan kepada Pihak I",



yang tidak menyebutkan secara jelas dan konkrit mengenai hal apa yang dialihkan, sehingga sangat beralasan menurut hukum untuk menolak semua dalil yang bermaksud untuk menafsirkan bahwa peralihan tersebut adalah terkait kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I, karena hal tersebut tidak berbanding lurus dengan apa yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk pembangunan rumah diatas tanah milik Tergugat I;

- Permintaan Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, untuk dilakukannya perubahan/addendum terhadap Perjanjian Kerjasama tersebut tidak diterima oleh Penggugat dan Tergugat II, yang kemudian diketahui bahwa Penggugat adalah adik kandung dari Tergugat II, dimana Penggugat dan Tergugat II, telah secara bersama-sama melakukan tipu daya terhadap Tergugat I terkait hasil pemecahan SHM No. 4314 menjadi 5 (lima) sertifikat, karena dari 5 (lima) sertifikat yang telah dipecah, 2 (dua) di antaranya, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 6412 dan Sertifikat Hak Milik No. 6414, diambil dan dikuasai oleh Tergugat II secara melawan hukum, dan diketahui saat ini dikuasai oleh Penggugat, tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat I, sehingga kami mencadangkan hak kami untuk melakukan upaya hukum berupa laporan polisi terhadap Penggugat dan Tergugat II terkait penguasaan 2 (dua) sertifikat hak milik dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I mengetahui kebenaran atas tipu daya tersebut pada saat Tergugat I menghadap seorang petugas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang menyatakan bahwa 5 (lima) sertifikat dimaksud telah diserahkan kepada Tergugat II;
- Bahwa dalam Perjanjian Kerjasama tidak diatur ketentuan yang mengharuskan Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat kepada Penggugat sebagai jaminan, dan tidak diatur pula ketentuan yang memberikan hak bagi Penggugat untuk menguasai sertifikat milik Tergugat I;
- Bahwa sejak awal penandatanganan Perjanjian Kerjasama sampai dengan disampaikannya Eksepsi dan Jawaban ini, Tergugat I sama sekali tidak pernah menerima uang dari Penggugat dan Tergugat II, padahal pembangunan perumahan dilakukan di atas tanah milik Tergugat I;
- Bahwa tindakan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat II merupakan suatu tindakan penipuan, yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata:

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I Konvensi tersebut, Penggugat Konvensi menanggapi dalam Repliknya pada pokoknya agar eksepsi Tergugat I Konvensi tersebut ditolak;



Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi dengan alasan perjanjian yang dibuat mengandung tipu daya tersebut, Majelis Hakim berpendapat sudah memasuki materi pokok perkara yang harus dibuktikan melalui pembuktian mengenai ada tidaknya tipu daya dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi tersebut, bukan lagi mengenai formalitas surat gugatan, sehingga tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasar menurut hukum eksepsi Tergugat I Konvensi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas seluruh eksepsi Tergugat I Konvensi tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan menolak eksepsi Tergugat I Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan materi pokok gugatan, Majelis Hakim memandang perlunya mempertimbangan formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa syarat surat gugatan harus memenuhi syarat materiil sebagaimana ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yaitu surat gugatan harus diberi tanggal dan ditandatangani oleh Penggugat/Kuasanya serta adanya identitas para pihak, diajukan ke Pengadilan sesuai tempat tinggal/tempat kedudukan Tergugat atau domisili pilihan para pihak/dimana obyek sengketa berada, dan syarat materiil sesuai Pasal 8 ayat (3) Rv, yang menyebutkan gugatan harus memuat dasar gugatan atau dasar tuntutan (fundamentum petendi), dan tuntutan (petitum) Penggugat yang nantinya diputuskan Hakim berdasarkan gugatan atau dasar tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Penggugat Konvensi, pada pokoknya dasar gugatan adalah hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi sebagaimana tertuang pada Perjanjian Kerjasama Nomor 02/11-2014/Agreement tanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana petitum pokok gugatan angka 3, yang mana Penggugat Konvensi menuntut kepada Tergugat I agar memenuhi isi Perjanjian Kerjasama Nomor 02/11-2014/Agreement tanggal 25 November 2014, yaitu membayar uang hasil penjualan 2 (dua) unit rumah yaitu : 1 (satu) unit rumah dan tanah (Kavling II) Sertipikat Hak Milik No. 6411/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 567/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo dan 1 (satu) unit rumah dan tanah (Kavling III), Sertipikat Hak Milik No. 6412/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 568/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 104 m² (seratus empat meter persegi, atas nama Hari Purnomo, dengan demikian gugatan Penggugat Konvensi adalah gugatan wanprestasi yang hukuman pokoknya adalah pembayaran sejumlah uang namun pada posita dan petitum Penggugat Konvensi sama sekali tidak menyebutkan jumlah kewajiban Tergugat I Konvensi yang harus dibayarkan kepada Penggugat Konvensi karena apa yang dituntut pada petitum adalah mengenai pembuktian dari apa yang didalilkan Penggugat Konvensi pada positanya;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati antar petitum pokok saling bertentangan yang mana petitum angka 3, Penggugat menuntut pembayaran sejumlah uang hasil penjualan 2 (dua) unit rumah dan pada angka 4 Penggugat menuntut juga agar Tergugat I dihukum untuk menyerahkan 2 (dua) unit rumah dan 1 (satu) bidang tanah kavling yang dijadikan sebagai obyek perjanjian yaitu: 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6410/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 566/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; 1 (satu) unit rumah dan tanah Sertipikat Hak Milik No. 6413/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 569/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi), atas nama Hari Purnomo; dan 1 (satu) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 6414/Pakansari, tanggal 17 Oktober 2014, Surat Ukur No. 570/Pakansari/2014 tanggal 29 Agustus 2014, seluas: 55 m² (lima puluh lima meter persegi), atas nama Hari Purnomo kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pokok angka 3 dan angka 4 tersebut ada 2 (dua) hukuman pokok yaitu pembayaran sejumlah uang dan penyerahan obyek, berpedoman Pasal 8 ayat 3 Rv, selain petitum dan posita

Halaman 47 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



tidak boleh bertentangan/harus bersesuaian/saling mendukung, namun juga antar petitum tidak boleh bertentangan/harus bersesuaian/saling mendukung, oleh karena petitum angka 3 dan angka 4 saling bertentangan/kontradiksi yang mana pada angka 3 Tergugat I Konvensi dihukum untuk membayar sejumlah uang dan pada angka 4 Tergugat I Konvensi dihukum untuk menyerahkan obyek perjanjian Kerjasama, Majelis Hakim berpendapat seharusnya berpedoman pada isi Perjanjian Kerjasama Nomor 02/11-2014/Agreement tanggal 25 November 2014 Penggugat Konvensi menuntut hukuman pokoknya membayar sejumlah uang sesuai kesepakatan yang menjadi kewajiban Tergugat I Konvensi, dan apabila Tergugat I Konvensi tidak membayar hukuman pokok membayar sejumlah uang barulah Penggugat Konvensi dapat menuntut pemenuhan hukuman pokok tersebut dengan penyerahan harta dari Tergugat I Konvensi, artinya berdasarkan isi Perjanjian Kerjasama Nomor 02/11-2014/Agreement tanggal 25 November 2014 hanya ada 1 (satu) tuntutan hukuman pokok yaitu menyerahkan bagian Penggugat Konvensi atas penjualan obyek perjanjian sesuai kesepakatan karena materi pokok gugatan Penggugat Konvensi adalah wanprestasi bukan jual beli tanah kavling (sengketa kepemilikan);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena pada petitum angka 3 Penggugat Konvensi tidak menyebutkan jumlah uang yang harus dibayarkan oleh Tergugat I Konvensi dan adanya pertentangan antara petitum angka 3 dan angka 4 tersebut maka menyebabkan gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscuur libel*) sehingga gugatan Penggugat Konvensi bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscuur libel*) maka gugatan Penggugat Konvensi mengandung cacat formil (*vide* Pasal 8 ayat (3) Rv) maka mengenai materi pokok gugatan tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan konsekuensi hukum dari gugatan yang mengandung cacat formil maka gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankejike Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan



dianggap sebagai satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam reconvensi ini;

Menimbang, bahwa sifat *accessoir* yang melekat pada gugatan reconvensi terhadap gugatan konvensi, gugatan reconvensi hanya boleh diterima apabila berhubungan dengan gugatan konvensi, yang mana sesuai ketentuan Pasal 132 a HIR mengisyaratkan sebagai berikut:

- (1) Tergugat berhak untuk didalam semua perkara mengajukan gugatan balasan (gugatan dalam reconvensi) kecuali:
 1. Jika Penggugat dalam Konvensi bertindak dalam kualitas tertentu sedangkan gugatan balasan itu ditujukan terhadap diri pribadi Penggugat dan sebaliknya;
 2. Jika Pengadilan Negeri yang sedang memeriksa gugatan dalam konvensi itu tidak berwenang untuk memeriksa gugatan dalam reconvensi dalam hubungannya dengan pokok sengketa;
 3. Dalam perkara-perkara persengketaan tentang pelaksanaan suatu keputusan hakim;
- (2) Jika dalam persidangan tingkat pertama tidak diajukan gugatan dalam reconvensi, maka hal itu tidak dapat diajukan kemudian dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan dalam pokok perkara, bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankejike Verklaard*) maka berpedoman pada sifat *assecoir* dari gugatan Reconvensi (*vide* Pasal 132 a HIR), maka sudah sepatutnya gugatan Reconvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankejike Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karenanya mengenai materi pokok perkara gugatan reconvensi tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 8 ayat (3) Rv, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

- DALAM EKSEPSI
 - Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi;
- DALAM POKOK PERKARA
 - Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini sejumlah Rp. 1.811.000,- (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, 4 Juli 2022, oleh kami, ZULKARNAEN, S.H., sebagai Hakim Ketua, WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum dan AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi tanggal 27 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 11 Juli 2022 diucapkan dalam persidangan elektronik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SURYANI, SH, Panitera Pengganti dan dikirim melalui System Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

WAHYU WIDURI, S.H., M.Hum

ZULKARNAEN, S.H.

Halaman 50 dari 51 Putusan Gugatan Nomor 353/Pdt.G/2021/PN Cbi



AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

SURYANI, S.H.

Perincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,-
- Biaya proses	: Rp.	75.000,-
- Biaya panggilan	: Rp.	565.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,-
- Biaya kirim pos	: Rp.	21.000,-
- Biaya PS	: Rp.	1.000.000,-
- Biaya pemberitahuan PS	: Rp.	10.000,-
- Biaya transport ke kantor pos	: Rp.	60.000,-
- Materai putusan	: Rp.	10.000,-
- Redaksi putusan	: Rp.	10.000,- +
Jumlah	: Rp.	1.811.000,- (satu juta delapan ratus sebelas ribu rupiah)