



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kisaran yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Gomal Sahat Parulian Rajagukguk, beralamat di Dusun Makmur I Kelurahan / Desa Pematang Panjang Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Juhendro Silitonga, S.H., Robinson Sibuea, S.H., Advokat pada Kantor Law Office Juhendro Silitonga, S.H., & Partners yang beralamat di Jalan Benteng Perum Mulia Residen 5 Blok A08 Kelurahan Paluh Kemiri, Kecamatan Lubuk Pakam, Email: lawofficejsp23@gmail.com No. Hp / WA: 081375484116, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran Nomor: 110/PSK-KUM/2023 tanggal 3 Maret 2023, sebagai Penggugat;

MELAWAN:

PT Pembangunan Batra Berjaya Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Kab. Batu Bara, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia dan Milik Perusahaan Daerah Kabupaten Batu Bara, beralamat di Medan Jalan Lintas Medan Sumatera Km. 108 Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara, dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Ahmad Afandy Muliawan, S.H., Hikmat Syahputra Tarigan, S.H., M.H., Bayu Saputra, S.H., Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Ahmad Afandy, Mahmudin Siregar & Partners" Jalan Rumah Potong Hewan No. 80 C Lingkungan IX Kelurahan Mabar, Kecamatan Medan Deli, Kota Medan, Kode Pos 20242, Email: ahmadafandymlwn1612@gmail.com., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kisaran

Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Nomor: 401/PSK-KUM/2023 tanggal 6 Juni 2023, sebagai
Tergugat;

Bupati Batu Bara, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan No.
164 Lima Puluh Kabupaten Batu Bara Sumatera Utara,
dalam hal ini memberikan Kuasa Kepada Nur Hikmah Sari,
S.H., M.H., Rahmat Hanafi Lubis, S.H., Selanjutnya disebut
sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 2
Maret 2023, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Kisaran pada tanggal 3 Maret 2023 dengan nomor Register
12/Pdt.G/2023/PN Kis, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. PENGGUGAT adalah selaku Perseorangan atau wiraswasta yang menjalankan kehidupan sehari – hari antara lain membangun perumahan atau bangunan lain – lain sebagainya;
2. Bahwa Penggugat Pernah melakukan kesepakatan Kerjasama dengan system Swakelola dengan Pihak Tergugat (I.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) atas Pembangunan perumahan BATRA Perdana Asri yang terletak di Jl. Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara pada tahun 2018 ;
3. Bahwa Penggugat dan Pihak Tergugat telah menyepakati harga dimana untuk pembangunan satu unit rumah type 70/140 adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan untuk pembangunan satu unit Ruko sebesar Rp. 322.000.000,- (Tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) dimana system pembayaran disesuaikan dengan situasi pekerjaan dan dibayar Sebagian setelah rumah atau ruko sudah siap serah terima kunci (selesai) ;
4. Bahwa atas kesepakatan lisan tersebut Penggugat melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan dilapangan atau lokasi Tergugat di bawah pengawasan Tergugat (I.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) selaku pemberi kerja dan setelah Penggugat menyelesaikan pembangunan ruko dan rumah tersebut

Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



ditahap awal Tergugat telah melakukan pembayaran atas pekerjaan kepada Penggugat, dengan rincian waktu sebagai berikut ;

- Tertanggal 04 September 2018 : Tergugat Membayarkan pekerjaan Penggugat 1 unit ruko dan 2 unit rumah tipe 70 Sebesar Rp. 602.000.000,- (Enam ratus dua juta rupiah)
- Tertanggal 12 Oktober 2018 pembayaran 1 unit ruko
- Tertanggal 22 Oktober 2018 pembayaran 1 unit ruko

5. Bahwa oleh karena lancarnya pembayaran pekerjaan pembangunan perumahan yang Tergugat lakukan terhadap Penggugat, dengan hal tersebut Penggugat melanjutkan pekerjaan pembangunan dan telah membangun 7 (Tujuh) unit rumah dan 3 (tiga) unit ruko lagi ;

6. Bahwa terhadap pengajuan pembayaran pada poin 5 tersebut, Tergugat tidak memnuhi dan membayar hasil dari pekerjaan pembagunan tersebut, hingga adanya pengunduran diri di dalam kubu Direksi PT PEMBANGUNAN BATRA BERJAYA Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) Kab Batu Bara yang mana adalah Direktur Utama, sehingga Penggugat menghentikan sementara pembangunan perumahan tersebut ;

7. Bahwa kemudian, akibat dari Pengunduran diri Direktur Utama tersebut, terjadi pengantian dimana Bupati Batu Bara menunjuk bapak Harmoko sebagai Direktur Utama yang baru ;

8. Bahwa di bawah kepemimpinan bapak Harmoko, berdasarkan permohonan tagihan pembayaran yang diajukan PENGGUGAT telah dilakukan pembayaran terhadap 2 (dua) unit ruko pada tanggal 16 April 2019 ;

9. Pada saat Pilkada (Pemilihan Bupati Batu Bara) pada tahun 2019 dan setelah di lantiknya bupati terpilih yaitu Ir. Zahir, MAP maka dilakukan peresmian 2 (dua) unit ruko yaitu ruko nomor 3 dan nomor 4 yang saat ini menjadi kantor Tergugat (l.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) ;

10. Bahwa dari antara ruko yang telah diresmikan tersebut, ruko nomor 4 belum dilakukan pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat atau pun tidak ada penyicilan atas pekerjaan ruko nomor 4 tersebut yang mana sudah dioperasikan sebagai kantor Tergugat (l.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) ;

Halaman 3 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



11. Atas kekwatiran Penggugat tidak direalisasikan oleh Tergugat pembayaran ruko nomor 4 tersebut, Penggugat meminta kepada Direksi (l.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) untuk membayarkan ruko nomor 4, 5, dan 6, namun permintaan tersebut tidak direalisasikan oleh Tergugat ;

12. Bahwa atas Tindakan Penggugat tersebut, Tergugat mengundang Penggugat untuk hadir dalam rapat agenda Pembahasan Permasalahan Perumahan Batra Perdana Asri pada hari selasa tanggal 29 Oktober 2019 ;

13. Bahwa dari hasil rapat tersebut Penggugat dan Tergugat sesuai notulensi rapat PT. Pembangunan Batra Berjaya atau hasil rapat, dalam Poin I :

- Menindaklanjuti keinginan Direksi PT. Pembangunan Batra Berjaya perihal dibuatkan Administrasi tentang Perjanjian Pembangunan Rumah dan Ruko antara Direksi PT. Pembangunan Batra Berjaya dengan Bapak Gomal Sahat Parulian Raja Gukguk (l.c Penggugat) ;

- Sisa hutang PT. Pembangunan Batra Berjaya atas pembagunan rumah dan ruko yang di bangun oleh Bapak Gomal adalah sebesar Rp. 868.420.000 (Delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah)

14. Bahwa pada saat bersamaan Tergugat membuat Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 yang di wakikan oleh Bapak Rudi Herwin, SE selaku direktur utama, Bapak Drs. Azhar Tanjung selaku Direktur Operasional, Bapak Harmoko Selaku Direktur Keuangan dan Umum di dalam surat tersebut sebagai Pihak Pertama, dan Penggugat sebagai Pihak Kedua ;

15. Bahwa didalam Surat Pernyataan Utang Perusahaan telah dirincikan kewajiban utang yang harus dibayarkan kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

| NO | Keterangan/Uraian | Unit | Bobot | Harga | Jumlah |
|----|----------------------------------|------|---------|-----------------|-----------------|
| | | (%) | | | |
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-1 d) | 1 | 100 % | Rp. 322.000.000 | Rp. 322.000.000 |
| 2 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 2 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp. 280.000.000 |
| 3 | Rumah Type 70/140 blok A (g & h) | 2 | 27,15 % | Rp. 38.010.000 | Rp. 76.020.000 |

Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



| | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-------|-----------------|------------------------|
| 4 | Rumah Type 70/140 blok A (i & j) | 2 | 13.55 | Rp. 18.970.000 | Rp. 37.940.000 |
| 5 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 1 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp. 140.000.000 |
| 6 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 1 | 8.9 | Rp. 12.460.000 | Rp. 12.460.000 |
| | | | | TOTAL | Rp. 868.420.000 |

16. Bahwa kerugian yang di alami Penggugat sebesar sebesar Rp. 868.420.000 (Delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) di tambah bunga selama tidak di bayarkan dengan rincian sebagai berikut :

- Oktober 2019 sampai dengan Februari 2023 atau 3 (Tiga) tahun 4 (empat) bulan x bunga bank 3%/tahun, sehingga 3 tahun 4 bulan.

- 3% : $868.420.000 = Rp. 26.050.000 \times 3 = Rp. 78.150.000 + 4$ bulan (Rp. 2.170.833 x 4 =Rp. 8.683.332) Jadi total keseluruhan bunga dari kewajiban tergugat tersebut **sebesar Rp. 86.833.332**

17. Bahwa dengan rincian diatas Tergugat mengakui masih ada utang piutang Perusahaan kepada Penggugat selaku pekerja swakelola;

18. Bahwa setelah di buatnya surat pernyataan utang tersebut, Tergugat belum merealisasikan sebagaimana yang sudah di janjikan pada surat pernyataan tersebut ;

19. Bahwa dengan adanya kemacetan pembayaran tersebut, Penggugat melakukan pengaduan kepada Turut Tergugat (i.c Bupati Batu Bara) dan DPRD Kabupaten Batu Bara, agar hak Penggugat diberikan ;

20. Bahwa penggugat merasa di permmainkan, Penggugat melalui kuasa hukumnya Dari kantor SARMA HUTAJULU & REKAN telah melayangkan somasi pembayaran hutang tertanggal 16 September 2021 surat tersebut di tujukan kepada Tergugat (I.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) dan melayangkan surat kepada Turut Tergugat (i.c



Bupati Batu Bara) perihal **“Mohon Bantuan Penyelesaian Hutang BUMD BATU BARA”** ;

21. Bahwa dengan dilayangkan surat somasi dan mohon bantuan terhadap Tergugat (i.c Bupati Batu Bara) Penggugat tidak juga mendapatkan haknya sebagai pekerja swakelola tersebut ;

22. Bahwa berselang beberapa bulan, Penggugat melalui kuasa hukumnya yang baru dari Law Office JUHENDRO SILITONGA & PARTNERS telah melayangkan surat somasi nomor : 100/JSP/III/2022 perihal “Somatie” Tertanggal 08 Maret 2022 ;

23. Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat membalas surat Penggugat Nomor : 100/JSP/III/2022 perihal “Somatie” Tertanggal 08 Maret 2022, dengan Nomor : 008/PT.PBB/III/2022 Perihal “Tanggapan Atas Somasi Pembayaran Hutang” Tertanggal 10 Maret 2022 ;

24. Bahwa menurut hemat penggugat para tergugat telah melakukan ingkar janji (*Wan Prestasi*) atas Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 :

25. Bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat telah dinyatakan melakukan Perbuatan Wanprestasi, sangatlah adil dan patut serta beralasan menurut hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar segala kerugian yang di alami Penggugat sebesar Rp. 868.420.000 (Delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) ;

26. Bahwa oleh karena tergugat telah dinyatakan melakukan Wan Prestasi (Pasal 1238 KUH Perdata), sangatlah patut TERGUGAT diwajibkan untuk mengganti setiap kerugian yang ditimbulkannya. (Pasal 1365 KUH Perdata) ;

27. Bahwa untuk mencegah gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia serta tidak hampa adanya, sangatlah beralasan menurut hukum Ketua Pengadilan Negeri Kisaran melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan *“Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik TERGUGAT, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak”* Khususnya atas

| | |
|---|----------------------------------|
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-1 d) |
| 2 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) |
| 3 | Rumah Type 70/140 blok A (g & h) |
| 4 | Rumah Type 70/140 blok A (i & j) |
| 5 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) |
| 6 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) |

28. Bahwa oleh karena gugatan Pengugat adalah didasarkan atas bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh



Tergugat dan Turut Tergugat, maka patut beralasan menurut hukum apabila “ *putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uit voer baar bij voorraad)*;

PRIMAIR :

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk sudi kiranya memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir didepan persidangan Pengadilan Negeri Kisaran pada suatu hari yang khusus ditetapkan untuk itu guna pemeriksaan perkara a quo, seraya mengambil dan menjantuhkan putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilaksanakan dalam perkara a quo;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 dengan rincian sebagai berikut :

| NO | Keterangan/Uraian | Unit (%) | Bobot | Harga | Jumlah |
|----|----------------------------------|----------|--------|-----------------|------------------------|
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-1 d) | 1 | 100 % | Rp.322.000.000 | Rp. 322.000.000 |
| 2 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 2 | 100 % | Rp.140.000.000 | Rp. 280.000.000 |
| 3 | Rumah Type 70/140 blok A (g & h) | 2 | 27,15% | Rp. 38.010.000 | Rp. 76.020.000 |
| 4 | Rumah Type 70/140 blok A (i & j) | 2 | 13.55 | Rp. 18.970.000 | Rp. 37.940.000 |
| 5 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 1 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp.140.000.000 |
| 6 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 1 | 8.9 | Rp. 12. 460.000 | Rp. 12. 460.000 |
| | | | | TOTAL | Rp. 868.420.000 |
| | Bunga 3% | | | | Rp. 86.833.332 |
| | Total Keseluruhan Kerugian | | | | Rp. 955.253.332 |



| | | | | | |
|--|-----------|--|--|--|--|
| | Penggugat | | | | |
|--|-----------|--|--|--|--|

4. Menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat merupakan Perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak hari putusan ini diucapkan.
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

SUBSIDER :

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irse Yanda Perima, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kisaran, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Mei 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat dan Turut Tergugat bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya Penggugat mengajukan perbaikan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan perbaikan atau penyempurnaan redaksi didalam Gugatan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



1. PENGGUGAT adalah selaku Perseorangan atau wiraswasta yang menjalankan kehidupan sehari – hari antara lain membangun perumahan atau bangunan lain – lain sebagainya ;
2. Bahwa Penggugat Pernah melakukan kesepakatan Kerjasama dengan system Swakelola dengan Pihak Tergugat (I.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) atas Pembangunan perumahan BATRA Perdana Asri yang terletak di Jl. Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara pada tahun 2018 ;
3. Bahwa Penggugat dan Pihak Tergugat telah menyepakati harga dimana untuk pembangunan satu unit rumah type 70/140 adalah sebesar Rp. 140.000.000,- (Seratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan untuk pembangunan satu unit Ruko sebesar Rp. 322.000.000,- (Tiga ratus dua puluh dua juta rupiah) dimana system pembayaran disesuaikan dengan situasi pekerjaan dan dibayar Sebagian setelah rumah atau ruko sudah siap serah terima kunci (selesai) ;
4. Bahwa atas kesepakatan lisan tersebut Penggugat melaksanakan pekerjaan pembangunan perumahan dilapangan atau lokasi Tergugat di bawah pengawasan Tergugat (I.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) selaku pemberi kerja dan setelah Penggugat menyelesaikan pembangunan ruko dan rumah tersebut ditahap awal Tergugat telah melakukan pembayaran atas pekerjaan kepada Penggugat, dengan rincian waktu sebagai berikut ;
 - Tertanggal 04 September 2018 : Tergugat Membayarkan pekerjaan Penggugat 1 unit ruko dan 2 unit rumah tipe 70 Sebesar Rp. 602.000.000,- (Enam ratus dua juta rupiah)
 - Tertanggal 12 Oktober 2018 pembayaran 1 unit ruko
 - Tertanggal 22 Oktober 2018 pembayaran 1 unit ruko
5. Bahwa oleh karena lancarnya pembayaran pekerjaan pembangunan perumahan yang Tergugat lakukan terhadap Penggugat, dengan hal tersebut Penggugat melanjutkan pekerjaan pembangunan dan telah membangun 7 (Tujuh) unit rumah dan 3 (tiga) unit ruko lagi ;
6. Bahwa terhadap pengajuan pembayaran pada poin 5 tersebut, Tergugat tidak memenuhi dan membayar hasil dari pekerjaan pembangunan tersebut, hingga adanya pengunduran diri di dalam kubu Direksi PT PEMBANGUNAN BATRA BERJAYA Badan

Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Usaha Milik Daerah (BUMD) Kab Batu Bara yang mana adalah Direktur Utama, sehingga Penggugat menghentikan sementara pembangunan perumahan tersebut ;

7. Bahwa kemudian, akibat dari Pengunduran diri Direktur Utama tersebut, terjadi penggantian dimana Bupati Batu Bara menunjuk bapak Harmoko sebagai Direktur Utama yang baru ;

8. Bahwa di bawah kepemimpinan bapak Harmoko, berdasarkan permohonan tagihan pembayaran yang diajukan PENGGUGAT telah dilakukan pembayaran terhadap 2 (dua) unit ruko pada tanggal 16 April 2019 ;

9. Pada saat Pilkada (Pemilihan Bupati Batu Bara) pada tahun 2019 dan setelah di lantiknya Bupati terpilih yaitu Ir. Zahir, MAP maka dilakukan peresmian 2 (dua) unit ruko yaitu ruko nomor 3 dan nomor 4 yang saat ini menjadi kantor Tergugat (l.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) ;

10. Bahwa dari antara ruko yang telah diresmikan tersebut, ruko nomor 4 belum dilakukan pembayaran oleh Tergugat kepada Penggugat atau pun tidak ada penyicilan atas pekerjaan ruko nomor 4 tersebut yang mana sudah dioperasikan sebagai kantor Tergugat (l.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) ;

11. Atas kekhawatiran Penggugat tidak direalisasikan oleh Tergugat pembayaran ruko nomor 4 tersebut, Penggugat meminta kepada Direksi (l.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) untuk membayarkan ruko nomor 4, 5, dan 6, namun permintaan tersebut tidak direalisasikan oleh Tergugat ;

12. Bahwa atas Tindakan Penggugat tersebut, Tergugat mengundang Penggugat untuk hadir dalam rapat agenda Pembahasan Permasalahan Perumahan Batra Perdana Asri pada hari Selasa tanggal 29 Oktober 2019 ;

13. Bahwa dari hasil rapat tersebut Penggugat dan Tergugat sesuai notulensi rapat PT. Pembangunan Batra Berjaya atau hasil rapat, dalam Poin I :

- Menindaklanjuti keinginan Direksi PT. Pembangunan Batra Berjaya perihal dibuatkan Administrasi tentang Perjanjian Pembangunan Rumah dan Ruko antara Direksi PT.

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Pembangunan Batra Berjaya dengan Bapak Gomal Sahat Parulian Raja Gukguk (I.c Penggugat) ;

- Sisa hutang PT. Pembangunan Batra Berjaya atas pembangunan rumah dan ruko yang di bangun oleh Bapak Gomal adalah sebesar Rp. 868.420.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)

14. Bahwa pada saat bersamaan Tergugat membuat Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 yang di wakikan oleh Bapak Rudi Herwin, SE selaku Direktur Utama, Bapak Drs. Azhar Tanjung selaku Direktur Operasional, Bapak Harmoko Selaku Direktur Keuangan dan Umum di dalam surat tersebut sebagai Pihak Pertama, dan Penggugat sebagai Pihak Kedua ;

15. Bahwa didalam Surat Pernyataan Utang Perusahaan telah dirincikan kewajiban utang yang harus dibayarkan kepada Penggugat, dengan rincian sebagai berikut :

| NO | Keterangan/Uraian | Unit | Bobot | Harga | Jumlah |
|----|----------------------------------|------|---------|-----------------|------------------------|
| | | (%) | | | |
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-1 d) | 1 | 100 % | Rp. 322.000.000 | Rp. 322.000.000 |
| 2 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 2 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp. 280.000.000 |
| 3 | Rumah Type 70/140 blok A (g & h) | 2 | 27,15 % | Rp. 38.010.000 | Rp. 76.020.000 |
| 4 | Rumah Type 70/140 blok A (i & j) | 2 | 13.55 | Rp. 18.970.000 | Rp. 37.940.000 |
| 5 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 1 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp. 140.000.000 |
| 6 | Rumah Type 70/140 blok A (e & f) | 1 | 8.9 | Rp. 460.000 | Rp. 460.000 |
| | | | | TOTAL | Rp. 868.420.000 |

16. Bahwa kerugian yang di alami Penggugat sebesar Rp. 868.420.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) di tambah bunga selama tidak di bayarkan dengan rincian sebagai berikut

Oktober 2019 sampai dengan Mei 2023 atau 3 (tiga) tahun 7 (tujuh) bulan x bunga bank 1%/BULAN, sehingga Total lama dana Penggugat ke Tergugat 40 Bulan.

- 1,5 % : 868.420.000 = Rp. 13.026.300 x 43 = Rp.

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



560.130.900 (lima ratus enam puluh juta seratus tiga puluh ribu sembilan ratus rupiah).

- Jadi total kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah hutang pokok sebesar Rp. 868.420.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta rupiah) di tambah bunga sebesar Rp. 560.130.900 (lima ratus enam puluh juta seratus tiga puluh ribu Sembilan ratus rupiah) total seluruhnya sebesar Rp. 1.428.550.900 (satu milyar empat ratus dua puluh delapan juta lima ratus lima puluh sembilan ratus rupiah)

17. Bahwa dengan rincian diatas Tergugat mengakui masih ada utang piutang Perusahaan kepada Penggugat selaku pekeija swakelola ;

18. Bahwa setelah di buatnya surat pernyataan utang tersebut, Tergugat belum merealisasikan sebagaimana yang sudah dijanjikan pada surat pernyataan tersebut;

19. Bahwa dengan adanya kemacetan pembayaran tersebut. Penggugat melakukan pengaduan kepada I urut Tergugat (i.c Bupati Batu Bara) dan DPRD Kabupaten Batu Bara, agar hak Penggugat diberikan;

20. Bahwa Penggugat merasa di permainan. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dari kantor SARMA HUTAJULU & REKAN telah melayangkan somasi pembayaran hutang tertanggal 16 September 2021 surat tersebut di tujukan kepada Tergugat (I.c PT. Pembangunan Batra Berjaya) dan melayangkan surat kepada Turut Tergugat (i.c Bupati Batu Bara) perihal "Mohon Bantuan Penyelesaian Hutang BUMD BA TU BARA " ;

21. Bahwa dengan dilayangkan surat somasi dan mohon bantuan terhadap Tergugat (i.c Bupati Batu Bara) Penggugat tidak juga mendapatkan haknya sebagai pekerja swakelola tersebut;

22. Bahwa berselang beberapa bulan. Penggugat melalui Kuasa Hukumnya yang baru dari Law Office JUHENDRO SILITONGA & PARTNERS telah melayangkan surat somasi nomor : 100/JSP/III/2022 perihal "Somatie" Tertanggal 08 Maret 2022 ;

23. Bahwa beberapa hari kemudian Tergugat membalas surat Penggugat Nomor : 100/JSP/III/2022 perihal "Somatie" tertanggal 08 Maret 2022, dengan Nomor : 008/PT.PBB/III/2022 Perihal "Tanggapan Atas Somasi Pembayaran Hutang" Tertanggal 10 Maret

Halaman 12 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



2022 ;

24. Bahwa menurut hemat Penggugat para Tergugat telah melakukan ingkar janji (*Wan Prestasi*) atas Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 :

25. Bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan melakukan Wan Prestasi (Pasal 1238 KUH Perdata), sangatlah patut TERGUGAT diwajibkan untuk mengganti setiap kerugian yang ditimbulkannya. (Pasal 1365 KUH Perdata);

26. Bahwa untuk mencegah gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia serta tidak hampa adanya, sangatlah beralasan menurut hukum Ketua Pengadilan Negeri Kisaran melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan "*Meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik TERGUGAT, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak*" Khususnya atas

| | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-I d) |
| 2 | Rumah Type 70/140 blok A (e & |
| 3 | Rumah Type 70/140 blok A (g & |
| 4 | Rumah Type 70/140 blok A (i & |
| 5 | Rumah Type 70/140 blok A (e & |
| 6 | Rumah Type 70/140 blok A (e & |

27. Bahwa oleh karena gugatan Pengugat adalah didasarkan atas bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka patut beralasan menurut hukum apabila *putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi (u i t voer baar bij voorraad)*;

PRIMAIR :

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kisaran untuk sudi kiranya memanggil para pihak yang berperkara untuk hadir didepan persidangan Pengadilan Negeri Kisaran pada suatu hari yang khusus ditetapkan untuk itu guna pemeriksaan perkara a quo, seraya mengambil dan menjantuhkan putusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah dilaksanakan dalam;

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



3. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 beserta bunga Bank dengan rincian sebagai berikut:

| NO | Keterangan/Uraian | Unit | Bobot | Harga | Jumlah |
|----|--------------------------------------|------|---------|-----------------|--------------------------|
| | | (%) | | | |
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-1 d) | 1 | 100 % | Rp. 322.000.000 | Rp. 322.000.000 |
| 2 | Rumah Type blok A (e & f) 70/140 | 2 | 100 % | Rp.140.000.000 | Rp.280.000.000 |
| 3 | Rumah Type blok A (g & h) 70/140 | 2 | 27,15 % | Rp. 38.010.000 | Rp. 76.020.000 |
| 4 | Rumah Type blok A (i & j) 70/140 | 2 | 13.55 | Rp. 18.970.000 | Rp.37.940.000 |
| 5 | Rumah Type blok A (e & f) 70/140 | 1 | 100 % | Rp.140.000.000 | Rp. 140.000.000 |
| 6 | Rumah Type blok A (e & f) 70/140 | 1 | 8.9 | Rp.12.460.000 | Rp.12.460.000 |
| | | | | TOTAL | Rp. 868.420.000 |
| | Bunga 1.5%/bulan x 43 bulan | | | | Rp. 560.130.900 |
| | Total Keseluruhan Kerugian Penggugat | | | | Rp. 1.428.550.900 |

5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi (*uit voer baar bij voorraad*);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini degan baik, terhitung sejak hari putusan ini di ucapkan;

7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat MEMBERIKAN jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSPESI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat benar pernah melakukan sebuah Perjanjian tertulis yang disebut dalam Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor: 01/NKK/PT.PBB/Property/2018 tanggal 07 Mei 2018, bertempat di



jalan Jendral nomor 9 Indrapura;

2. Bahwa dalam perjanjian a quo benar Tergugat dan Penggugat sepakat untuk bekerja sama dalam pembangunan rumah type 70/140 sebanyak 2 (dua) unit yang disebut Perumahan Batra Perdana Asri yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara;

3. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut terdapat beberapa pasal di dalamnya, salah satunya tentang penyelesaian perselisihan yang tertuang dalam pasal 9 (sembilan). Pada pasal 9 (sembilan) tersebut dijelaskan tentang :

a. Perselisihan yang mungkin timbul akibat pelaksanaan pemborongan rumah ini akan diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mencapai kata mufakat diantar kedua belah pihak;

b. Apabila tidak tercapai kata mufakat sebagaimana tersebut di atas, maka antara Pihak Pertama dan Pihak kedua telah saling setuju untuk terlebih dahulu menyelesaikan kepada Pejabat Arbitrase.

4. Bahwa dengan telah disepakatinya penyelesaian perselisihan melalui Arbitrase, maka berdasarkan Pasal 3 Undang-undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa, menerangkan ; Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat pada perjanjian Arbitrase. Kemudian pada pasal 11 ayat (1) dan (2) menerangkan:

(1) **Adanya suatu perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri;**

(2) **Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang ini.**

5. Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Kewenangan absolut forum Arbitrase dapat dirujuk kepada

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Putusan Mahkamah Agung Nomor 2179K/Pdt/1984 yang menerangkan : **“dalam hal ada klausula arbitrase, Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan baik dalam konvensi maupun rekonsensi”**. Kemudian begitu juga pada putusan Mahkamah Agung Nomor 225 K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983 menerangkan : **“dengan adanya perjanjian klausula arbitrase, penyelesaian perselisihan adalah kewenangan absolut arbitrase, meskipun para pihak tidak mengajukan eksepsi dalam pemeriksaan persidangan**

6. Bahwa dengan demikian, merujuk pada pasal 3 dan pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) Undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif penyelesaian sengketa serta Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung nomor 2179K/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 225 K/Sip/1976 tanggal 30 September 1983, Pengadilan Negeri Kisaran tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat terbukti cacat Kompetensi absolut, dan beralasan kiranya gugatan Penggugat untuk dinyatakan Niet Onvankelijik Verklaar.

B. Eksepsi Obscuur Libelium

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada posita menerangkan rangkaian piutang Tergugat, namun tidak menuangkan secara rinci sejak Perjanjian kerjasama hingga timbulnya piutang. Dalam hal pernyataan utang yang dikemukakan oleh Penggugat secara rinci dengan bunga yang ditentukan oleh Penggugat sendiri;
2. Bahwa pada petitumnya Penggugat hanya meminta disahkan pernyataan hutang namun tidak memohonkan untuk dibayarkan piutang tersebut oleh Tergugat. Sehingga gugatan penggugat menimbulkan kebingungan bagi tergugat;
3. Bahwa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S. H dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia” Edisi kelima, Penerbit Liberty Yogyakarta tahun 1998 halaman 42 menerangkan : “maka oleh karena itu Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (een duidelijke en bepaalde conclusie, pasal 8 Rv), tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”;

Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



4. Bahwa Retnowulan Sutanto, S. H dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata, Penerbit CV Mandar Maju tahun 2005 halaman 17 menerangkan* : “dalam surat gugatan harus pula dilengkapi dengan petitum, yaitu hal-hal apa yang diinginkan atau diminta oleh penggugat untuk diputuskan, ditetapkan dan diperintahkan hakim. Petitum ini harus lengkap dan jelas, karena bagian dari surat gugatan ini yang terpenting. Apabila petitum tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya petitum tersebut”;

5. Bahwa yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 menerangkan : “*petitum gugatan meminta (1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, (2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa, begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*”. Dalam yurisprudensi ini sama halnya dengan Petitum poin 3 yang didalilkan oleh Penggugat, menerangkan menyatakan sah dan berharga surat pernyataan hutang perusahaan kepada penggugat tertanggal 29 oktober 2019 beserta bunga bank. Namun Penggugat tidak ada meminta agar hakim memerintahkan tergugat untuk membayar piutang, baik secara materil maupun imateril, sehingga dengan kata lain, Petitum Penggugat tidak jelas atau tidak terang;

6. Bahwa berdasarkan pendapat ahli hukum dan yurisprudensi di atas, dapat disimpulkan gugatan Penggugat terbukti cacat Obscur Libelium, sehingga beralasan kiranya gugatan Penggugat untuk dinyatakan Niet OnvanteHjk Verklaar.

C. Eksepsi Error In Persona

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menarik Bupati Batu Bara sebagai Turut Tergugat. Sebenarnya aturan terhadap Turut Tergugat tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun menjadi praktek yang diterapkan dari kasus per kasus. Retnowulan Sutanto, S.H dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya “*hukum acara perdata dalam teori dan praktek*”

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



menerangkan : *“dalam praktek, perkataan turut tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim”*. Berdasarkan pendapat ahli tersebut, harusnya turut tergugat hanya sebagai pelengkap dalam suatu gugatan;

2. Bahwa namun faktanya, dalam posita gugatannya penggugat poin 25 halaman 4 menerangkan *“bahwa oleh karena tergugat dan turut tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi”*. Kemudian dalam petitum gugatan penggugat dalam poin 4 halaman 5 menerangkan *“menyatakan perbuatan tergugat dan turut tergugat kepada penggugat merupakan perbuatan wanprestasi”*. Dengan demikian, dapat disimpulkan Penggugat juga menarik Turut Tergugat sebagai pihak yang bertanggung jawab terhadap Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan tergugat hingga timbul pernyataan hutang dari tergugat;

3. Bahwa dalam Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor 01/NKK/ PT.PBB/Property/2018 tanggal 07 Mei 2018, yang menjadi pihak adalah Penggugat dan Tergugat, sedangkan Bupati Batu Bara sebagai orang yang ditarik Penggugat untuk bertanggungjawab tidak ada kaitannya dengan perjanjian a quo. PT. Pembangunan Batra Berjaya merupakan Perseroan dengan Bupati batu bara sebagai Pemegang Saham. Sehingga merujuk kepada pasal 3 ayat (1) Undang- undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menerangkan : *“Pemegang Saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki”*. Dengan kata lain, Penggugat telah salah menarik Bupati Batu Bara sebagai pihak dalam gugatannya;

4. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *“Hukum Acara Perdata”* penerbit Sinar Grafika halaman 114 menerangkan : *“yang sah menjadi penggugat maupun tergugat adalah pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian. Pihak*

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



ketiga tersebut tidak dapat dijadikan pihak yang tergugat, karena akan berakibat orang yang ditarik sebagai tergugat salah sasaran atau keliru orang yang digugat". Kemudian dalam *Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menerangkan* : "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima". *Yurisprudensi lainnya menerangkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1270 K/Pdt/1991 tanggal 30 November 1993 menerangkan* : "suatu perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan pasal 1340 KU H Perdata, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak- pihak lain".

5. Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat terbukti cacat Error In Persona, sehingga beralasan kiranya gugatan Penggugat untuk dinyatakan Niet Onvankelijik Verklaar

II. TENTANG POKOK PERKARA

Bahwa segala apa yang telah Tergugat kemukakan dalam Eksepsi di atas, sepanjang relevant dengan pembelaan diri dalam jawaban tentang pokok perkara ini, mohon kiranya diberlakukannya juga dan dianggap telah tercantum - Mutatis - Mutandis - dalam Jawaban atas pokok perkara di bawah ini:

1. Bahwa Tergugat menolak dan atau membantah keras dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali apa yang yang diterangkan dan diakui secara tegas di bawah ini;
2. Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat pernah melakukan kesepakatan berdasarkan Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor : 01/NKK/PT.PBB/ Property/2018 tanggal 07 Mei 2018, bertempat di jalan Jendral nomor 9 Indrapura atas pembangunan rumah type 70/140 sebanyak 2 (dua) unit yang disebut Perumahan Batra Perdana Asri yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara;
3. Bahwa tidak benar pada poin 4 yang menerangkan adanya kesepakatan Lisan antara Penggugat dan tergugat, faktanya seluruh kesepakatan telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor: 01/NKK/PT.PBB/Property/ 2018 tanggal 07 Mei 2018;

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



4. Bahwa benar pada tanggal 25 Oktober 2018 Saudara Rudi Herwin telah mengundurkan diri sebagai Direktur PT. Pembangunan Batra Berjaya. Sehingga dengan berhentinya Saudara Rudi Herwin, Pemegang Saham melakukan Rapat Umum Luar Biasa (RUPS) pada tanggal 14 November 2018 bertempat di ruang rapat PT. Pembangunan Batra Berjaya berkedudukan di kecamatan Lima puluh, Kabupaten Batu Bara. Sehingga diaktakan berdasarkan akta nomor 10 tanggal 29 November 2018 yang dibuat oleh Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H berkedudukan di Medan mengenai Perubahan Direksi dan Komisaris PT. Pembangunan Batra Berjaya;

5. Bahwa dalam akta nomor 10 tanggal 29 November 2018 tersebut, berdasarkan hasil Rapat Umum Luar Biasa (RUPS) saudara Harmoko S.H menjadi Direktur Utama PT. Pembangunan Batra Berjaya yang baru menggantikan saudara Rudi Herwin yang telah mengundurkan diri;

6. Bahwa benar pada tanggal 29 Oktober 2019 saudara Rudi Herwin membuat surat pernyataan hutang kepada penggugat. Namun hal tersebut tidak dapat serta merta membenarkan seluruh keadaan. Sebab dalam pernyataan hutang a quo, saudara Rudi Herwin bertindak sebagai Direktur Utama untuk menandatangani surat Pernyataan Hutang, sedangkan saudara Rudi Herwin telah berhenti sebagai direktur utama sejak 25 Oktober 2018 dan telah digantikan oleh saudara Harmoko sebagai direktur utama berdasarkan RUPS tanggal 29 November 2018;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sehingga surat pernyataan hutang tidak dapat diartikan untuk dipatuhi sebagaimana mestinya, sebab masih terdapat kekeliruan dalam surat pernyataan Hutang tersebut. Dalam gugatannya juga penggugat mengetahui saudara Rudi Herwin telah berhenti sebagai direktur utama sejak tanggal 25 oktober 2018, namun tidak pernah mempertanyakan kebenaran dari surat tersebut;

8. Bahwa selanjutnya pada poin 16 halaman 3 gugatan penggugat menerangkan secara rinci hutang tergugat. Namun terdapat dalil yang menerangkan adanya bunga Bank yang dimasukkan secara sepihak oleh Penggugat. Sedangkan dalam

Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor: 01/NKK/PT.PBB/Property/2018 tanggal 07 Mei 2018 tidak pernah mendalilkan terhadap bunga bank apabila salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi, sehingga tidak sepatutnya Penggugat memasukkan Bunga bank sebagai tambahan dari utang tergugat;

9. Bahwa tidak benar dalil penggugat pada poin 24 halaman 3 yang menerangkan tergugat telah melakukan ingkar janji atas surat pernyataan utang perusahaan kepada penggugat pada tanggal 29 oktober 2019. Sedangkan Surat Pernyataan adalah akta di bawah tangan dan bukanlah merupakan perjanjian ataupun perikatan, surat pernyataan adalah keterangan berupa pengakuan dari seseorang akan suatu hal atau keadaan yang dituangkan secara tertulis;

10. Bahwa pendapat ahli hukum R. Soerbakti menerangkan : *"sanksi hukum kepada pihak yang melakukan wanprestasi yang dapat dimintakan pemenuhan perjanjian. Pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi, ganti rugi saja, serta pembatalan perjanjian dan pembatalan perjanjian ditambahkan ganti rugi"*. Sedangkan dikaitkan dengan dalil penggugat pada poin 24 halaman 3 tersebut, tidak benar seseorang dapat dikatakan melakukan ingkar janji berdasarkan surat pernyataan utang, melainkan ingkar janji sesuai apa yang telah disepakati antara kedua belah pihak melalui perjanjian;

11. Bahwa terdapat kebingungan dalam posita gugatan penggugat pada poin 25 yang menerangkan tergugat dan turut tergugat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi dan menghukum tergugat membayar kerugian sebesar Rp. 868.420.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah), sedangkan dalam Petitem Penggugat tidak meminta Tergugat untuk membayarkan sejumlah utang yang disebutkan tersebut kepada Penggugat, hanya saja menyatakan sah dan berharga surat pernyataan utang. Kemudian yang menarik lagi, Turut Tergugat yang dalam hal ini tidak masuk dalam pihak pada surat perjanjian swakelola *a quo*. Namun tetap Penggugat meminta agar Turut Tergugat juga disertakan melakukan Perbuatan wanprestasi. Sehingga hal

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



tersebut sangat membingungkan tergugat;

12. Bahwa dalil penggugat pada poin 27 halaman 4 yang meminta agar diletakkannya sita jaminan terhadap barang milik negara haruslah dikesampingkan, merujuk pada Rapat Kerja Mahkamah Agung tahun 2010 Jo. Undang-undang Nomor nomor 1 tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara pasal 50 huruf d menerangkan pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap : barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah. Sehingga tidak beralasan bagi penggugat untuk memintakan sita jaminan terhadap :

- 1) Rumah Toko (Ruko) (R-1 d)
- 2) Rumah Type 70/140 blok A (e & f)
- 3) Rumah Type 70/140 blok A (g & h)
- 4) Rumah Type 70/140 blok A (i & j)
- 5) Rumah Type 70/140 blok A (e & f)
- 6) Rumah Type 70/140 blok A (e & f)

13. Bahwa dalil penggugat dalam Petitum poin 2 halaman 4 berdasarkan dalil di atas sudah selayaknya untuk dikesampingkan. Kemudian dalil penggugat pada petitum poin 3 halaman 4 juga haruslah dikesampingkan, sebab pembuatan surat pernyataan hutang tersebut dibuat dengan keadaan yang tidak semestinya, berdasarkan dalil di atas pada poin 6,7,8, dan 9;

Bahwa berdasarkan dalil - dalil Eksepsi, Jawaban dan Duplik dalam pokok perkara di atas, Tergugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Kisaran Cq. Majelis Hakim Yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *a quo* untuk memutuskan sebagai berikut:

PRIMAIR :

A. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kisaran tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaar*);

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik*

Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Verklaar);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

C. Dalam Eksepsi dan Pokok Perkara :

1. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh rangkaian Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Bahwa permasalahan Penggugat dengan Tergugat berdasarkan pada Perjanjian kerjasama dengan sistem swakelola atas pembangunan perumahan BATRA PERDANA ASRI yang terletak di jalan Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batubara pada tahun 2018;

3. Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat, Turut Tergugat merupakan Pemegang Saham dari PT. Pembangunan Batra Berjaya. Dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Perusahaan Daerah Batubara Berjaya menjadi Perseroan Terbatas Pembangunan Batra Berjaya;

4. Bahwa pada Peraturan Daerah Kabupaten Batubara Nomor 9 Tahun 2013, pasal 7 ayat (1) *menerangkan modal dasar Perseroan ditetapkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari penyertaan modal Pemerintahan Kabupaten Batubara tahun anggaran 2014 sesuai dengan kemampuan keuangan Daerah dan ketentuan yang berlaku;*

5. Bahwa selanjutnya pasal 7 ayat (2) *menerangkan penyertaan modal sebagaimana ayat (1) merupakan kekayaan Pemerintah Daerah yang dipisahkan sesuai ketentuan yang berlaku. Pasal 8 ayat (2) untuk pertama kali Saham PT. Pembangunan Batra Berjaya seluruhnya dimiliki oleh Pemerintahan Daerah.*

6. Bahwa pada pasal 16 ayat (1) *menerangkan Kekayaan PT. Pembangunan Batra Berjaya adalah nilai seluruh kekayaan perusahaan pada saat perubahan bentuk badan hukum;*

Halaman 23 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



7. Bahwa pasal 20 ayat (1) menerangkan *untuk mengembangkan usaha PT. Pembangunan Batra Berjaya dapat dilakukan kerjasama dengan pihak ketiga sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 20 ayat (2) menerangkan kerjasama yang telah dilakukan oleh Perusahaan daerah dan unit usaha tetap berlaku sampai dengan berakhirnya kerjasama yang dimaksud, dan diadakannya penyesuaian sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;*

8. Bahwa merujuk pada Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pasal 3 ayat (1) menerangkan *Pemegang Saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki;*

9. Bahwa Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara pasal 50 huruf d menerangkan *pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap : barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;*

10. Bahwa dalam rapat kerja Nasional Mahkamah Agung tahun 2010 telah memberi petunjuk kepada para Hakim dalam melakukan sita jaminan atau sita eksekusi terhadap harta BUMN atau BUMD. Rakernas MA menyimpulkan *bahwa harta kekayaan BUMN atau BUMD dapat disita oleh Pengadilan, terhadap keuangan negara disertai inbreng (penyertaan modal) dalam BUMN atau MUND Persero dapat disita. Selanjutnya dalam Rakernas MA tersebut dijelaskan Barang milik negara yang bukan penyertaan modal tetapi dikelola oleh BUMN atau BUMD **tidak dapat** dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi, hal ini mengacu pada ketentuan pasal 50 Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 yang menyatakan harta kekayaan milik negara tidak bisa disita oleh Pengadilan;*

11. Bahwa dalil penggugat pada poin 7 halaman 2, Turut Tergugat tidak menunjuk Bapak Harmoko secara langsung, melainkan melalui prosedur yang diatur dalam Undang-undang nomor 40 tahun 2007 Jo. Peraturan Bupati Nomor 9 tahun 2013 pada pasal 13 ayat (3) *yang menerangkan Direksi diangkat dari calon-calon yang diusulkan Pemegang Saham untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat*

Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



diangkat kembali. Sehingga penunjukan Direktur oleh Bapak Harmoko telah melalui prosedur yang diatur dalam perundang-undangan;

12. Bahwa sepatutnya Tergugat memperlihatkan, dan mengajukan data-data dalam gugatannya tentang fakta-fakta perikatan antara Penggugat dan BUMD, perikatan yang mengatur hak dan kewajiban Penggugat dan BUMD, jumlah yang akan dibangun, progres kerja pembangunan, dan juga mengatur tentang pekerjaan Penggugat sebagai mitra kerja bila pekerjaan tersebut tidak terselesaikan, serta akibat hukum masing-masing pihak yang tidak memenuhi perikatan tersebut;

13. Bahwa dalil penggugat pada poin 25 halaman 4 merupakan dalil yang tidak mendasar. Kembali Turut Tergugat Jelaskan posisi Turut Tergugat merupakan Pemilik Saham sebagaimana dijelaskan dalam Undang-undang nomor 40 tahun 2007 Jo. Peraturan Daerah Kabupaten Batubara nomor 9 tahun 2013. Berangkat pada pasal 3 ayat (1) Undang-undang Perseroan Terbatas menerangkan Pemegang Saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki. Sehingga tidak tepat jika Penggugat mendalilkan Turut Tergugat melakukan perbuatan Wanprestasi;

14. Bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*hukum acara perdata dalam teori dan praktek*" mengatakan dalam praktek perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan, mereka dalam PETITUM hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

(vide :**Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oerip kartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek. Bandung: Mandar Maju**)

15. Bahwa berdasarkan dalil di atas serta merujuk pada dalil Penggugat pada poin 25 halaman 4, memperlihatkan Penggugat tidak memahami perbedaan antara Tergugat dan Turut Tergugat. Sehingga pada Petitumnya Penggugat poin 4 "*menyatakan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat merupakan Perbuatan*

Halaman 25 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Wanprestasi” merupakan dalil yang mengada-ada dan lebih ketidakpahaman Penggugat dalam menyusun gugatan;

16. Bahwa merujuk pada Rapat Kerja Mahkamah Agung tahun 2010 Jo. Undang-undang Nomor nomor 1 tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara pasal 50 huruf d menerangkan pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap : barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah. Sehingga tidak beralasan Penggugat untuk meminta diletakkan Sita Jaminan terhadap :

- 1) RumahToko (Ruko) (R-1 d)
- 2) Rumah Type 70/140 blok A (e & f)
- 3) Rumah Type 70/140 blok A (g & h)
- 4) Rumah Type 70/140 blok A (i & j)
- 5) Rumah Type 70/140 blok A (e & f)
- 6) Rumah Type 70/140 blok A (e & f)

Bahwa berdasarkan dalil – dalil **Jawaban** dalam pokok perkara di atas, Turut Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim Yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara *a quo* berkenan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaar***) dengan memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Onvankelijk Verklaar***);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik, Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

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

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Swakelola Nomor : 01/NNK/PT. PBB/Property/2018 tertanggal 7 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda **P-1**;

Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



2. Fotokopi Hadir Rapat tertanggal 29 Oktober 2019, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Utang Perusahaan tertanggal 29 Oktober 2019, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Pejabat Pembuat Komitmen PT. Pembangunan Batra Jaya Nomor : 04/PT.PBB/IV/2019 Perihal Laporan *Progress* Pekerjaan Akhir tertanggal 12 April 2019, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopi dari fotokopi Laporan Kemajuan Pekerjaan (*Progress*) Pembangunan Rumah Site A-1, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotokopi dari fotokopi Dokumentasi *Progress* Pembangunan 2 (dua) unit Rumah Type 70/140 pada Site A1 dan A2, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Pakta Integritas tertanggal 7 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda **P-7**;
8. Fotokopi Surat Somatie Nomor : 100/JSP/III/2022 tertanggal 8 Mei 2022, telah dinazegelen dan sesuai dengan aslinya selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotokopi dari fotokopi Surat Naskah Kesepakatan Kerjasama Nomor : 02/NNK/PT.PBB/Property/2018, selanjutnya diberi tanda **P-9**;

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

1. Saksi Eka Syahputra, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi pernah menjadi karyawan di PT. Swakelola yang dikerjakan oleh Pengugat yang bergerak dibidang pembayaran perumahan yang Non Subsidi;
 - Bahwa pemberi pekerjaan tersebut adalah BUMD PT. Bahtera Berjaya ;
 - Bahwa tipe rumah tersebut adalah tipe 70 yang dikerjakan pada tahun 2018;
 - Bahwa pembuatan perumahan tersebut membutuhkan waktu paling lama 6 (enam) bulan;
 - Bahwa ada 4 (empat) unit rumah yang sudah selesai dan 1 (satu) unit rumah tipe 70 yang Saksi kerjakan;

Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



- Bahwa Saksi tidak melihat kontrakan perumahan tersebut dan Saksi juga tidak mengetahui tentang system pembayaran antara BUMD dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang persoalan penerimaan rumah dengan BUMD;
 - Bahwa total keseluruhan rumah yang dikerjakan oleh Penggugat adalah 7 (tujuh) unit rumah toko dan 4 (empat) unit rumah tipe 70;
 - Bahwa seluruh rumah tersebut telah selesai dibangun dalam waktu yang ditentukan;
 - Bahwa Saksi diajak Penggugat bekerja secara lisan atau tidak memiliki sub kontrak;
 - Bahwa penyelesaian proyek tersebut diselesaikan oleh beberapa tim;
2. Saksi Nomensen Sihombing, di bawah janji, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah menjadi karyawan di PT. Swakelola yang dikerjakan oleh Pengugat yang bergerak dibidang pembayaran perumahan yang Non Subsidi;
 - Bahwa pemberi pekerjaan tersebut adalah BUMD PT. Bahtera Berjaya ;
 - Bahwa tipe rumah tersebut adalah tipe 70 yang dikerjakan pada tahun 2018;
 - Bahwa pembuatan perumahan tersebut membutuhkan waktu paling lama 6 (enam) bulan;
 - Bahwa ada 4 (empat) unit rumah yang sudah selesai dan 1 (satu) unit rumah tipe 70 yang Saksi kerjakan;
 - Bahwa Saksi tidak melihat kontrakan perumahan tersebut dan Saksi juga tidak mengetahui tentang system pembayaran antara BUMD dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang persoalan penerimaan rumah dengan BUMD;
 - Bahwa total keseluruhan rumah yang dikerjakan oleh Penggugat adalah 7 (tujuh) unit rumah toko dan 4 (empat) unit rumah tipe 70;
 - Bahwa seluruh rumah tersebut telah selesai dibangun dalam waktu yang ditentukan;
 - Bahwa Saksi diajak Penggugat bekerja secara lisan atau tidak memiliki sub kontrak;

Halaman 28 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



- Bahwa penyelesaian proyek tersebut diselesaikan oleh beberapa tim;
 - 3. Saksi Khairul Amri Harahap, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi selaku staf di PT. Bahtera Berjaya yang bertugas sebagai seksi pembangunan;
 - Bahwa benar pengerjaan Pembangunan rumah tersebut tipe 70;
 - Bahwa pengerjaan pembangunan rumah tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan PT. Swakelola;
 - Bahwa benar adanya perjanjian kontrak;
 - Bahwa seluruh rumah di ruko tersebut telah selesai dikerjakan;
 - Bahwa perjanjian dalam pengerjaan rumah dibayar setelah selesai per unit;
 - Bahwa pembayaran rumah tersebut di bayarkan terlebih dahulu oleh Penggugat;
 - Bahwa ada rumah yang sudah dibayar berjumlah 3 (tiga) rumah dan 2 (dua) ruko;
 - Bahwa rumah tersebut dikerjakan pada tahun 2018;
 - Bahwa pada tahun 2019 ada melakukan pembayaran tetapi Saksi tidak mengetahui jumlah keseluruhannya dan setelah tahun 2019 pengerjaan rumah tersebut berhenti;
 - Bahwa PT. Bahtera Berjaya ada berhutang kepada Penggugat;
 - Bahwa Saksi ada melihat bukti surat P - II dan P - III;
 - Bahwa rumah yang sudah dibangun ada 4 (empat) ruko dan 7 (tujuh) rumah;
 - Bahwa seluruh biaya pembayaran pengerjaan rumah tersebut belum dibayarkan;
 - Bahwa disurat perjanjian PT. Swakelola yang dibangun ada 1 (satu) ruko dan 2 (dua) rumah;
 - Bahwa pada tahun 2018 Direktur Utama PT. Bahtera Berjaya adalah Erwin;
 - Bahwa pada tahun 2018 Direktur Utama bernama Erwin sudah mengundurkan diri;
 - Bahwa Saksi tidak ada melihat bukti T - 2;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yaitu sebagai berikut:

Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Abdul Ghani, di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di PT. Bahtera Berjaya pada tahun 2020 bulan Mei yang bergerak dibidang pembayaran perumahan;
- Bahwa ada 4 (empat) ruko dan 7 (tujuh) rumah yang sudah dibayar oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat mengerjakan rumah tersebut secara Swakelola yang bekerja sama dengan pembangunan sebelumnya;
- Bahwa PT. Bahtera Berjaya sudah melakukan pembayaran dan sudah beberapa kali bertukar pimpinan;
- Bahwa Saksi setuju dengan adanya kerja sama pembayaran perumahan antara Penggugat dengan PT. Bahtera Berjaya yang saat itu Direkturnya bernama Rudi;
- Bahwa PT. Bahtera Berjaya memiliki hutang kepada Penggugat yang tidak ada ditanyakan jumlah hutangnya dalam bukti surat P - 3;
- Bahwa ketika membuat bukti surat P - 2 dan P -3 Rudi sudah tidak menjabat lagi sebagai Direktur hal tersebut juga sudah dibahas didalam rapat RDP yang dilakukan oleh DPRD dan saat itu juga telah hadir beberapa anggota DPRD;
- Bahwa dari Pemerintah Kabupaten Batu Bara saat itu hadir Kabag Umum;
- Bahwa kesimpulan rapat RDP saat itu jika bukti-bukti silahkan buat terlebih dahulu pembayarannya karena tidak ada bukti-bukti pembayaran;
- Bahwa PT. Bahtera Berjaya adalah BUMD;
- Bahwa dalam proses pembayaran perumahan tersebut ada perjanjian Swakelola;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaa Rudi dan Handoko saat ini;
- Bahwa pengerjaan perumahan tersebut sudah dikerjakan oleh Penggugat dan sudah ada yang selesai;
- Bahwa pembayaran rumah tersebut belum seluruhnya dibayar;
- Bahwa pembiayaan rumah yang telah selesai dikerjakan ada ± sejumlah Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yang belum dibayarkan oleh Direktur PT. Bahtera Berjaya saat itu yaitu Rudi;

Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



- Bahwa rumah dan ruko yang telah selesai dibayar hanya ditempati sebagai Kantor PT. Bahtera Berjaya;
- Bahwa yang mengerjakan perumahan tersebut adalah Penggugat; Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Swakelola Nomor : 01/NNK/PT. PBB/Property/2018, telah dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Notaris Nomor 10 tanggal 29 November 2018 yang dibuat oleh Notaris Risna Rahmi Arifa, S.H., berkedudukan di Kota Medan mengenai perubahan Direksi dan Komisaris PT. Pembangunan Bahtera Berjaya berkedudukan di Kabupaten Batu Bara, telah dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil jawaban telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT. Pembangunan Bahtera Berjaya, telah dinazegelen, selanjutnya diberi tanda bukti **TT-3**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Turut Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat telah mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Kisaran tidak berwenang mengadili perkara a quo karena Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor : 01/NNK/PT.PBB/ Property/2018 tanggal 07 Mei 2018, terdapat klausul yang menyatakan apabila terjadi perselisihan, diselesaikan secara musyawarah dan melalui Arbitrase

Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



2. Bahwa Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena petitum hanya meminta pengesahan surat utang tanpa meminta Tergugat membayar hutang;

3. Bahwa Gugatan Penggugat *error in persona* karena menarik Bupati Kabupaten Batubara sebagai pihak sedangkan Buapti hanya sebagai Pemegang saham pada PT Batraberjaya, dimana pemegang saham tidak dapat digugata;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka ke satu mengenai kompetensi absolut, telah diputus dengan putusan sela tertanggal dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kisaran berwenang mengadili perkara Nomor 12/Pdt.G/2023/PN.Kisaran;
3. Menanggukuhkan biaya perkara samapi dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ke dua tentang gugatan kabur karena tidak meminta pemenuhan hutang oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat memiliki kebebasan untuk menentukan apa yang dimintakan dalam petitum gugatannya. Jika dalam petitum tidak dimintakan penghukuman membayar hutang, maka putusan atas gugata tersebut tidak juga bersifat penghukuman (*condemnatoir*), dan tidak membuat gugatan menjadi kabur;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka ketiga tentang gugatan *error in persona*, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Berdasarkan PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 54 TAHUN 2017 TENTANG BADAN USAHA MILIK DAERAH, pasal 1 angka 14 menyebutkan Kepala Daerah Yang Mewakili Pemerintah Daerah Dalam Kepemilikan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan Pada Perusahaan Umum Daerah yang selanjutnya disingkat KPM adalah organ perusahaan umum Daerah yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perusahaan umum Daerah dan memegang segala kewenangan yang tidak diserahkan kepada Direksi atau Dewan Pengawas. Pasal 2 ayat 2 menyebutkan Pelaksanaan kekuasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam kebijakan BUMD meliputi: a. penyertaan modal; b. subsidi; c. penugasan; d. penggunaan hasil pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan; dan e. pembinaan dan pengawasan terhadap penyertaan modal pada BUMD.

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Menimbang, bahwa Pasal 3 ayat (1) Kepala Daerah mewakili Pemerintah Daerah dalam kepemilikan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan pada: a. perusahaan umum Daerah, berkedudukan sebagai pemilik modal; dan b. perusahaan perseroan Daerah, berkedudukan sebagai pemegang saham. Ayat (2) menyebutkan Kepala Daerah selaku pemilik umum Daerah atau pemegang perseroan Daerah mempunyai keputusan.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan ada petitum yang mensahkan Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor: 01/NKK/PT.PBB/Property/2018 tanggal 07 Mei 2018, karena itu apabila putusan ini dikabulkan maka Kepala Daerah dengan kewenangan yang diberikan dalam Pasal 3 diatas, yang akan memutuskan apakah pembayaran akan direncanakan untuk tahun anggaran berikutnya. Sehingga kepala daerah dalam hal ini Bupati Kabupaten Batubara sudah tepat untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka seluruh eksepsi Tergugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Wanprestasi;

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

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat, terdapat kerjasama sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Swakelola dengan Nomor : 01/NKK/PT.PBB/Property/2018 tanggal 07 Mei 2018, bertempat di jalan Jendral nomor 9 Indrapura atas pembangunan rumah type 70/140 sebanyak 2 (dua) unit yang disebut Perumahan Batra Perdana Asri yang terletak di Jalan Lintas Sumatera Dusun VIII Desa Tanah Tinggi Kecamatan Air Putih Kabupaten Batu Bara;
- Bahwa terdapat Surat Pernyataan utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 yang di wakikan oleh Bapak Rudi Herwin, SE selaku Direktur Utama, Bapak Drs. Azhar Tanjung selaku Direktur Operasional, Bapak Harmoko selaku Direktur Keuangan dan Umum di dalam surat tersebut sebagai Pihak Pertama, dan Penggugat sebagai Pihak Kedua;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai Tergugat tidak membayar hutang sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam Surat Pernyataan

Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 yang di wakikan oleh Bapak Rudi Herwin, SE selaku Direktur Utama, Bapak Drs. Azhar Tanjung selaku Direktur Operasional, Bapak Harmoko selaku Direktur Keuangan dan Umum di dalam surat tersebut sebagai Pihak Pertama, dan Penggugat sebagai Pihak Kedua, sejumlah sebesar Rp. 868.420.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu;

1. Apakah Tergugat memiliki hutang kepada Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 yang di wakikan oleh Bapak Rudi Herwin, SE selaku Direktur Utama, Bapak Drs. Azhar Tanjung selaku Direktur Operasional, Bapak Harmoko selaku Direktur Keuangan dan Umum di dalam surat tersebut sebagai Pihak Pertama, dan Penggugat sebagai Pihak Kedua?;
2. Apakah Tergugat sudah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kesepakatan sebagaimana tercantum dalam surat hutang tersebut diatas?

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu Saksi Eka Syahputra, Saksi Nomensen Sihombing dan Saksi Khairul Amri Harahap;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat P-1 sampai dengan P-9 serta Saksi Eka Syahputra, Saksi Nomensen Sihombing dan Saksi Khairul Amri Harahap yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada kerjasama antara Penggugat dan Tergugat untuk membangun 4 (empat) ruko dan 7 (tujuh);

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-2 dan Saksi Abdul Ghani;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 sampai dengan T-2 tentang yang seluruhnya saling berkaitan mengenai kerjasama pembangunan rumah toko dan rumah tinggal serta Saksi Abdul Ghani yang menerangkan adanya

Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



pembangunan 4 (empat) ruko dan 7 (tujuh) rumah yang sudah dibayar oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa, berdasarkan bukti P-1, T-1 dan TT-2, telah ada kerjasama antara Penggugat dan Tergugat untuk membangun 2 (dua) unit rumah tinggal type 70 dan terhadap pembangunan ini telah dilakukan pembayaran oleh pihak Tergugat sebagaimana bukti P-3 berupa surat pengakuan hutang. dalam P-3 juga telah disepakati ada pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat untuk pembangunan 1 (satu) unit ruko, dimana pembangunan satu unit ruko ini tidak masuk dalam perjanjian sebagaimana bukti P-1, T-1 dan TT-2. Kemudian oleh karena telah ada kerjasama pembangunan 2 (dua) unit rumah type 70, dilanjutkan pula kerjasama pembangunan kembali 1 (satu) unit ruko dan 5 (lima) unit rumah type 70/140 dimana pembangunannya tidak seluruhnya selesai melainkan hanya 1 (satu) unit ruko yang siap dan 2 (dua) unit rumah type 70/140 yang sudah selesai. Sedangkan 4 (empat) rumah type 70/140 belum selesai 100%. Terhadap pembangunan diatas, belum dibayarkan oleh Tergugat oleh karena Tergugat mendalilkan Surat Hutang atas belum dibayarkannya unit diatas, ditandatangani oleh pejabat Direktur yang lama;

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, dimana salah satu syarat subjektif adalah kesepakatan kedua belah pihak. kesepakatan adalah unsur utama dalam suatu perjanjian. Kesepakatan dapat berbentuk lisan maupun tertulis. sepanjang tidak ada paksaan, penipuan maupun kekhilafan dalam membuat perjanjian, maka telah terpenuhi kesepakatan sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa perjanjian tambahan pembangunan 1 (satu) unit ruko dan 5 (lima) unit rumah type 70/140, secara khusus tidak dibuatkan namun tercantum dalam P-3 berupa surat Pengakuan hutang dari Tergugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah surat Pengakuan Hutang sebagaimana bukti P-3 tersebut, yang ditandatangani pejabat Direktur lama Rudi Herwin S.E., dapat dipandang sebagai bukti yang sah yang dapat dipersamakan dengan surat autentik lainnya;

Halaman 35 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”. dalam Pasal 165 HIR disebutkan bahwa “Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka”. Akta itu disebut autentik apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

1. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Menimbang, bahwa akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 KUHPerdata adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Namun demikian jika mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerdata, Sah atau tidaknya akta otentik atau akta di bawah tangan tidak ditentukan berdasarkan bentuk akta tersebut, melainkan ditentukan dari terpenuhinya syarat sah perjanjian apabila akta tersebut berupa perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa yang bertindak sebagai pihak dalam bukti P-3 adalah pejabat lama Direktur PT Batra Berjaya yaitu Rudi Herwin, S.E. jika mencermati isi perjanjian, jelas disebutkan bahwa Rudi Herwin, S.E. menyepakati dan bertandatangan dalam kesepakatan tersebut, dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama PT Batra Berjaya. Turut pula sebagai pihak yang bertandatangan adalah Drs Azhar Tanjung selaku Direktur Operasional dan Harmoko, S.H. selaku Direktur Keuangan dan Umum. Jika dihubungkan dengan pasal 1 angka 18 PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 54 TAHUN 2017 TENTANG BADAN USAHA MILIK DAERAH, disebutkan bahwa Direksi adalah organ BUMD yang bertanggung jawab atas pengurusan BUMD untuk kepentingan dan tujuan BUMD serta mewakili BUMD baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar. Pasal 60 ayat 5

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



menyebutkan bahwa Direktur Utama diangkat dari salah satu anggota Direksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3). berdasarkan pasal tersebut, Rudi Herwin SE, berkedudukan sebagai direksi yang bertanggung jawab didalam maupun diluar pengadilan, dimana bentuk ranggung jawab di luar pengadilan salah satunya adalah menandatangani dokumen yang berkaitan dengan kegiatan PT Batra Berjaya. Oleh karena itu, sekalipun P-3 tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang namun dibuat oleh pejabat yang tugas dan wewenangnya diatur dengan peraturan. Dengan demikian maka kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah kesepakatan yang sah mengikat PT Batra Berjaya.

Menimbang, bahwa lebih jauh mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320, jika mencermati P-3 sebagai turunan dari adanya P-1, maka menunjukkan adanya suatu sebab yang hal dan memperjanjikan suatu hal tertentu yaitu melakukan pembangunan 1 (satu) unit ruko dan 5 (lima) unit rumah type 70/140;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5, Penggugat sudah melakukan kewajibannya membangun 1 (satu) unit ruko dan 5 (lima) unit rumah type 70/140, walaupun tidak seluruhnya selesai dan Tergugat yang diwakili oleh Direktur Utama menyetujui masih ada kewajiban yang belum dibayarkan sejumlah Rp. 868.420.000 (delapan ratus enam puluh delapan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas cukup beralasan untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat pada angka ke 3. sedangkan terhadap petitum keempat 4 Penggugat dikabulkan tidak seluruhnya, melainkan hanya sepanjang mengenai jumlah hutang yang disepakati dalam P-3, hal ini didasarkan kepada Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian adalah undang-undang bagi yang membuatnya, karenanya apa yang sudah diperjanjikan dalam perjanjian P-3 haruslah dipatuhi oleh para pihak. Oleh karena petitum memohon agar P-3 dinyatakan sah, maka seluruh isi juga harus dianggap sah dan mengenai jumlah bunga tidak dapat dirubah secara sepihak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka kedua haruslah ditolak karena atas objek perjanjian tidak pernah diletakkan sita jaminan sehingga tidak perlu adanya petitum menguatkan Pentapan Sita Jaminan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka kelima juga harus ditolak karena tidak terdapat alasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 261 RBG dan 191 RBG;

Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Menimbang, bahwa dwangsom diartikan sebagai tuntutan uang paksa atau hukuman tambahan bagi Tergugat agar menjalankan prestasinya dengan sukarela sehingga tidak menjadikan putusan Hakim menjadi illusoir. dwangsom diatur dalam Pasal 606 a dan 606 b Rv. dengan memperhatikan tujuan dari dwangsom itu sendiri, Majelis Hakim berpendapat dalam hal ini tidak tepat menerapkan Lembaga dwangsom sebagai alat bantu agar Tergugat menjalankan putusan secara sukarela, karena nantinya ketika putusan sudah berkekuatan hukum tetap ada kesempatan yang diberikan kepada pihak yang kalah untuk menjalankan putusan secara sukarela pada saat *AANMANING* sebagai tahap awal dari proses eksekusi. Karenanya berdasarkan hukum untuk menolak petitem keenam Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas,maka Majelis Hakim mengabulkan Sebagian gugatan Penggugat dan Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata,1321 KUHPerdata,1338 KUHPerdata dan pasal-pasal dalam Rbg serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Utang Perusahaan kepada Penggugat tertanggal 29 Oktober 2019 dengan rincian sebagai berikut :

| NO | Keterangan/Uraian | Unit | Bobot | Harga | Jumlah |
|----|----------------------------------|------|---------|-----------------|-----------------|
| | | (%) | | | |
| 1 | Rumah Toko (Ruko) (R-1 d) | 1 | 100 % | Rp. 322.000.000 | Rp. 322.000.000 |
| 2 | Rumah Type blok A (e & f) 70/140 | 2 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp. 280.000.000 |
| 3 | Rumah Type blok A (g & h) 70/140 | 2 | 27,15 % | Rp. 38.010.000 | Rp. 76.020.000 |
| 4 | Rumah Type blok A (i & j) 70/140 | 2 | 13.55 | Rp. 18.970.000 | Rp. 37.940.000 |
| 5 | Rumah Type blok A (e & f) 70/140 | 1 | 100 % | Rp. 140.000.000 | Rp. 140.000.000 |
| 6 | Rumah Type blok A (e & f) 70/140 | 1 | 8.9 | Rp. 12. 460.000 | Rp. 12. 460.000 |

Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



| | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|--------------|--------------------------|
| | | | | TOTAL | Rp. 868.420.000 |
| | Bunga 1.5%/bulan x 43 bulan | | | | Rp. 560.130.900 |
| | Total Keseluruhan Kerugian Penggugat | | | | Rp. 1.428.550.900 |

3. Menyatakan Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat merupakan perbuatan Wanprestasi;

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.566.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kisaran pada hari Rabu, tanggal 16 Agustus 2023, oleh kami Erika Sari Emsah Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nelly Rakhmasuri, S.H., M.H. dan Antoni Trivolta, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kisaran Nomor : 12/Pdt.G/2023/PN Kis tanggal 03 Maret 2023, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 28 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Darwis Tarigan, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Nelly Rakhmasuri, S.H., M.H.

Erika Sari Emsah Ginting, S.H., M.H.

Antoni Trivolta, S.H.

Panitera Pengganti,

Darwis Tarigan, S.H.

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kis



Perincian biaya-biaya :

| | | | |
|--------|-------------------|-----|-----------------|
| 1. | Biaya Pendaftaran | Rp. | 30.000 |
| 2. | Biaya Pemberkasan | Rp. | 96.000 |
| 3. | Biaya Panggilan | Rp. | 1.420.000 |
| 4. | Materai | Rp. | 10.000 |
| 5. | Redaksi | Rp. | <u>10.000</u> |
| Jumlah | | | Rp.1.566.000,00 |

(satu juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);