



**PUTUSAN**  
**Nomor 137/Pdt.G/2016/PN Bkn.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bangkinang yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Edwarman**, bertempat tinggal di Jalan Kartika Indah I Nomor 2, RT 001/RW 008 Kelurahan Sri Meranti, Kecamatan Rumbai, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. **Buyung Slamet Nurdin**, bertempat tinggal di di Jalan Abdul Muthalib gang Cendrawasih Nomor 18, RT 001/RW 004 Desa Langgini, Kecamatan Bangkinang, Kab Kampar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
2. **Ade Visusri**, bertempat tinggal di Jalan Rawa Indah Blok E Nomor 2, RT 002/RW 009 Kelurahan Tangkerang Labui, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;
3. **Zainal Arifin Alwie**, bertempat tinggal di Jalan Banda Aceh Gang Nangka Nomor 9 RT 001/RW 014 Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;
4. **Erika Valentina, S.H., M.Kn.** bertempat tinggal di Jalan Raya Pekanbaru-Bangkinang KM 16 Rimbo Panjang Kab.Kampar, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 09 Nopember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 09 Nopember 2016 dalam Register Nomor 137/Pdt.G/2016/PN.Bkn telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1. Bahwa, Penggugat sekitar bulan Oktober 2013 ditawarkan oleh Zainal Arifin Alwie/Tergugat III untuk membeli 1 (satu unit rumah toko/Ruko) yang akan dibangun oleh Tergugat III diatas tanah milik Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 771 Surat Ukur tanggal 12 Mei 1998 Nomor : 6809/ PR/1997 yang terletak di Jalan Manunggal Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar;
2. Bahwa, sekitar bulan Nopember 2013 Penggugat bersama dengan Tergugat III telah melakukan peninjauan ke lokasi tanah yang akan dibangun Ruko tersebut, setelah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat III tentang lokasi pembangunan Ruko dan harga Ruko maka diadakanlah kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa, untuk pelaksanaan pembangunan Ruko, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan sedangkan Tergugat I adalah sebagai Pemilik Lahan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 771 Surat Ukur tanggal 12 Mei 1998 Nomor : 6809/ PR/1997 yang terletak di Jalan Manunggal Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar;
4. Bahwa Tergugat IV, pada tanggal 20 Nopember 2013 bertempat dikantor Tergugat IV diadakanlah Perikatan untuk Jual-Beli berdasarkan Akta Nomor : 12 yang isinya berbunyi sebagai berikut;
  - 1) Bahwa, Pihak Pertama (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) telah setuju untuk menjual sebagian dari sebidang tanah berikut sebuah bangunan Ruko yang berdiri diatas tanah tersebut dengan ukuran 5 M<sup>2</sup> (lima meter persegi) x 20 M<sup>2</sup> (dua puluh meter persegi);
  - 2) Bahwa, Pihak Pertama (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) dan Pihak Kedua (Penggugat) telah menyepakati harga 1 (satu unit rumah toko/Ruko) senilai Rp. 400.000.000., (empat ratus juta rupiah);
  - 3) Bahwa, untuk merealisasikan perikatan tersebut, Penggugat sebagai pihak pembeli telah melunasi harga pembelian Ruko sebesar Rp. 400.000.000., (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat III (Zainal Arifin Alwie);

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Bahwa, setelah adanya Perikatan untuk Jual-Beli atas 1 (satu unit) bangunan Ruko antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang dibuat oleh Tergugat IV berdasarkan Akta Nomor : 12 tanggal 20 Nopember 2013 hingga saat sekarang pelaksanaan pembangunan Ruko tidak pernah dilakukan sama sekali oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;
6. Bahwa, dengan itikad baik Penggugat telah berupaya menghubungi Pihak Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menanyakan tindak lanjut pembangunan Ruko tersebut, namun Penggugat tidak pernah mendapatkan jawaban pasti tentang pembangunan Ruko tersebut bahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III terkesan menghindar dan sulit untuk dihubungi dan dijumpai sehingga akibat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yang sama sekali tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diatur dalam Akta Nomor : 12 tanggal 20 Nopember 2013 telah menimbulkan kerugian yang nyata kepada Penggugat;
7. Bahwa, kerugian yang dialami Penggugat akibat perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang sama sekali tidak melaksanakan prestasi adalah sebagai berikut :
  - 1) Biaya DP Rumah Toko (Ruko) sebesar Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat III (Zainal Arifin Alwie) sesuai Kwitansi Bukti Penerimaan tertanggal 20 Nopember 2013;
  - 2) Biaya Investasi Pembangunan Ruko sebesar Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan Penggugat kepada Tergugat III (Zainal Arifin Alwie) sesuai Kwitansi Bukti Penerimaan tertanggal 20 Nopember 2013;
  - 3) Denda keterlambatan sebesar 3% per-bulan, selama Nopember 2013 hingga Oktober 2016 yaitu sebanyak : 35 bulan keterlambatan x (3% x Rp. 400.000.000. biaya pembayaran) = Rp. 12.000.000., denda per-bulan) jadi denda keterlambatan yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah sebesar 35 bulan keterlambatan x Rp. 12.000.000., denda per-bulan = Rp. 420.000.000., (empat ratus dua puluh juta rupiah);

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- 4) Jumlah kerugian Penggugat adalah Rp. 400.000.000., (pembiayaan) + Rp. 420.000.000., (denda) = Rp. 820.000.000., (delapan ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III seketika dan tanggung renteng;
8. Bahwa, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang tidak melaksanakan sama sekali isi Akta Nomor 12.- Pasal 6 tanggal 20 Nopember 2013 tentang Perikatan Jual-Beli 1 (satu unit rumah toko/Ruko) yang dibuat oleh Tergugat IV adalah perbuatan Wanprestasi, sehingga Penggugat berhak untuk menuntut pengembalian uang milik Penggugat yang telah dibayarkan kepada Tergugat III (Zainal Arifin Alwie) serta menuntut ganti kerugian atas hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1243 K.U.H.Perdata dengan demikian berdasarkan Pasal 6 Akta Nomor 12 yang dibuat oleh Tergugat IV mengakibatkan Perikatan Jual-Beli 1 (satu unit rumah toko/Ruko) dinyatakan berakhir karena Wanprestasi;
9. Bahwa, untuk menjamin kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat tidak dilaksanakannya sama sekali Perikatan Jual-Beli 1 (satu unit rumah toko/Ruko) berdasarkan Akta Nomor 12 tertanggal 20 Nopember 2013, Penggugat mohon agar Juru Sita Pengadilan Negeri Bangkinang dapat melaksanakan Sita Jaminan atas sebidang tanah seluas 18.662 M<sup>2</sup> (delapan belas ribu enam ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan yang terletak diatasnya dikenal dengan Perumahan Almond Flower Garden, Jalan Manunggal, Desa Rimbo Panjang, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 771 Surat Ukur Tanggal 12 Mei 1998 Nomor : 6809/ PR/1997 atas nama Buyung Slamet Nurdin (Tergugat I) yang ukuran dan batas-batasnya akan Penggugat kemukakan dipersidangan;

Bahwa, berdasarkan Fakta Hukum diatas mohon kiranya Pengadilan Negeri Bangkinang untuk memanggil Para Pihak dalam perkara ini dan memberikan Putusan yang Amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Nomor 12 tanggal 20 Nopember 2013 tentang Perikatan Jual-Beli 1 (Satu Unit Ruko) antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah sah;





3. Menyatakan sah 2 (dua lembar) Kwitansi Bukti Penerimaan Uang berjumlah Rp.400.000.000., (empat ratus juta rupiah) yang di tandatangani oleh Tergugat III (Zainal Arifin Alwie) tertanggal 20 Nopember 2013 dengan perincian sebagai berikut :
  - a) Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) untuk DP Rumah Toko (Ruko);
  - b) Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) untuk investasi Rumah Toko (Ruko);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III yang tidak melaksanakan sama sekali isi Akta Nomor 12 tanggal 20 Nopember 2013 tentang Perikatan Jual-Beli 1 (Satu Unit Ruko) adalah Wanprestasi;
5. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor : 12 tentang Perikatan Jual-Beli 1 (Satu Unit Ruko) yang dibuat oleh Tergugat IV berakhir karena Wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar ganti kerugian yang timbul akibat tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali yaitu Total Sebesar Rp. 820.000.000., (delapan ratus dua puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - a) Biaya DP Rumah Toko (Ruko) sebesar Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat III (Zainal Arifin Alwie) sesuai Kwitansi Bukti Penerimaan tertanggal 20 Nopember 2013;
  - b) Biaya Investasi Pembangunan Ruko sebesar Rp. 200.000.000., (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan Penggugat kepada Tergugat III (Zainal Arifin Alwie) sesuai Kwitansi Bukti Penerimaan tertanggal 20 Nopember 2013;
  - c) Denda keterlambatan sebesar 3% per-bulan selama bulan Nopember 2013 hingga bulan Oktober 2016 yaitu sebanyak 35 bulan keterlambatan x  $(3\% \times \text{Rp. } 400.000.000. \text{ biaya pembayaran} = \text{Rp. } 12.000.000., \text{ denda})$  jadi denda keterlambatan yang harus dibayarkan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III adalah sebesar 35 bulan keterlambatan x Rp. 12.000.000., denda = Rp. 420.000.000., (empat ratus dua puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000., (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran atas ganti kerugian terhitung sejak tanggal putusan ini dibacakan;

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah seluas 18.662 M<sup>2</sup> berikut bangunan yang terletak diatasnya dikenal dengan Perumahan Almond Flower Garden, Jalan Manunggal, Desa Rimbo Panjang, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 771 Surat Ukur Tanggal 12 Mei 1998 Nomor : 6809/ PR/1997 atas nama Buyung Slamet Nurdin (Tergugat I);
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Upaya Hukum Banding atau kasasi (*uit voorbar bij vooraad*);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul secara tanggung renteng dalam perkara ini; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya *Ex Aequo Et Bon*;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya 1. Adi Karma, S.H., 2. Dewi Septriany S.H., Adalah Advokat & Pengacara Adi Karma & Dewi yang bedralamat dan berkantor di Jalan Cempedak No 39 F Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2016, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangkinang dan Tergugat I, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat IV hadir sendiri-sendiri sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan dan tidak mengirimkan wakilnya untuk hadir di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan kemudian Kuasa Penggugat menyatakan tetap dengan isi gugatannya;

Menimbang, bahwa Tergugat II/Penggugat Rekonvensi telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu sebagai berikut:



1. Dalam Eksepsi

A. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan perbuatan Tergugat I, II dan III telah melakukan wan prestasi karena tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah tertuang dalam Perikatan untuk Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 Nopember 2013

Bahwa di dalam Perikatan Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut dinyatakan Tergugat I telah bekerja sama dengan Tergugat II dan III berdasarkan akta perjanjian kerjasama nomor 13 tanggal 26-03-2013. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 13 tanggal 26-03-2013, Tergugat II dan III adalah sebagai Komanditer dari CV. Trimegah Bangun Negeri yang Direktumya adalah Marwansyah Putra. Bahwa seharusnya Marwansyah Putra juga harus digugat dalam perkara : a quo, oleh karena Penggugat tidak menggugat Marwansyah Putra sebagai Tergugat, maka secara hukum gugatan yang demikian haruslah dikatakan gugatan yang kurang pihak;

B. Tentang Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscur Libel);

Bahwa Penggugat didalam gugatannya menggugat Tergugat I, II dan III selaku pribadi;

Bahwa didalam gugatan Penggugat menyalakan untuk pelaksanaan I III adalah sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan ruko, Tergugat II dan III adalah sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan sedangkan Tergugat I adalah sebagai Pemilik Lahan;

Bahwa Penggugat menyatakan untuk pembangunan ruko tersebut diadakanlah Perikatan untuk Jual Beli berdasarkan Nomor 12 Tanggal 20 Nopember 2013;

Bahwa di dalam Perikatan Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut dinyatakan Tergugat I telah bekerjasama dengan Tergugat II dan III berdasarkan akta perjanjian kerjasama Nomor 13 tanggal 26-03-2013. Bahwa berdasarkan akta perjanjian kerjasama nomor 13 tanggal 26-03-2013 tersebut, Tergugat II dan III adalah sebagai Komanditer dari CV. Trimegah Bangun Negeri, bukan secara pribadi;





Bahwa seharusnya Penggugat menggugat Tergugat II dan III adalah atas nama jabatannya dalam CV. Trimegah Bangun Negeri bukan secara pribadi;

Bahwa lagi pula dalam melakukan kerjasama dengan Tergugat I, Tergugat II dan III bertindak selaku komanditer dari CV. Trimegah Bangun Negeri bukan secara pribadi-pribadi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas terlihat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscure label);

C. Eksepsi Tentang Petitum Melebihi Posita

Bahwa didalam uraian Posita gugatan Penggugat, tidak pernah dinyatakan tentang membayar uang paksa dan lelang uit voorbar bij voorrad, tetapi didalam petitum kedua hal tersebut diminalkan oleh Penggugat

Bahwa oleh karena apa yang diuraikan dalam Petitum tidak dinyatakan dalam posita, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas dianggap diulangi lagi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas dibawah ini:

1. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui dan tidak pernah terlibat sama sekali dalam dalil yang tertuang pada poin 1 dan 2 gugatan Penggugat, dan itu adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat III;
2. Bahwa benar Tergugat II dan III melaksanakan pembangunan ruko dan Tergugat I sebagai pemilik lahan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 771 Surat Ukur Tanggal 12 Mei 1998 Nomor : 6809/PR/1997 yang terletak di Jalan Manunggal Desa Rimbo Panjang Kecamatan Tambang Kabupaten Kampar;

Bahwa Tergugat II dan III dalam melaksanakan kerjasama dengan Tergugat I tersebut adalah bukan atas nama pribadi-pribadi, tetapi atas nama CV. Trimegah Bangun Negeri;

Bahwa Kerjasama tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Antara Pemilik Tanah Dengan Develover/Pengembang No.13 Tanggal 26 Maret 2013 sebagaimana diubah/addendum dengan Akta

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Perubahan/Addendum Perjanjian Kerjasama Antara Pemilik Tanah Dengan Developer/Pengembang No. 5 Tanggal 15 Juni 2015 yang masing-masing dibuat dihadapan Tergugat IV;

3. Bahwa benar dalil Penggugat poin 4 angka 1 dan 2 gugatannya sedangkan mengenai angka 3 Tergugat II tidak mengetahui sama sekali karena uang pembayaran tersebut tidak pernah masuk ke rekening CV. Trimegah Bangun Negeri;

Bahwa seharusnya Penggugat melakukan pembayaran pembangunan ruko tersebut kepada CV. Trimegah Bangun Negeri karena Tergugat II dan III di dalam Perikatan Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013 dinyatakan telah bekerjasama dengan Tergugat I berdasarkan akta perjanjian kerjasama Nomor 13 tanggal 26-03-2013 dimana didalam akta tersebut Tergugat II dan III bertindak selaku komanditer CV. Trimegah Bangun Negeri;

Bahwa perbuatan Penggugat yang melakukan Pembayaran uang pembangunan ruko sebesar Rp. 400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) kepada Tergugat III adalah diluar tanggung jawab dan sepengetahuan Tergugat II karena itu sifatnya adalah pribadi antara Penggugat dengan Tergugat III. Oleh karena itu secara hukum dalam perkara a quo Tergugat II harus dilepaskan dari segala tuntutan hukum

4. Bahwa tidak dibangunnya ruko sebagaimana dalil Penggugat pada poin 5 gugatannya dikarenakan pembayaran uang pembangunan ruko senilai Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) tersebut tidak dibayarkan kepada CV. Trimegah Bangun Negeri oleh Penggugat tetapi dibayarkan kepada Tergugat III selaku pribadi;
5. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam poin 6 gugatannya. Tergugat II tidak pernah menghindar dari Penggugat, bahkan Tergugat II sudah menyarankan kepada Penggugat untuk meminta kembali uang yang sudah diberikan kepada Tergugat III untuk disetorkan kepada CV. Trimegah Bangun Negeri agar bisa segera rukonya dibangun;

Bahwa Tergugat II telah berulang kali menyampaikan kepada Penggugat seharusnya dana pembangunan ruko tersebut disetorkan kepada CV. Trimegah Bangun Negeri bukan kepada Tergugat III secara pribadi;

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Tergugat II tidak mengetahui sama sekali dengan pembayaran-pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat III ;

Bahwa Tergugat II pun telah berulang kali pula meminta kepada Tergugat III untuk segera menyetorkan uang pembangunan ruko yang telah disetor Penggugat tersebut agar segera bisa dibangun ruko, namun Tergugat III mengatakan itu adalah urusan pribadi antara Tergugat III dengan Penggugat dan tidak ada kaitannya dengan CV. Trimegah Bangun Negeri;

6. Bahwa Tergugat II tidak mengetahui sama sekali dalil Penggugat pada poin 7 gugatannya;

Bahwa apabila dilihat dari kwitansi bukti pembayaran Penggugat kepada Tergugat III sebesar Rp. 400.000.000,- adalah bersamaan dengan dibuatnya Perikatan Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut;

Bahwa berdasarkan Perikatan Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut telah diatur Kata cara pembayaran oleh Penggugat sebagai berikut :

#### Pasal 2

- a. Tahap I (satu) sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta ini;
- b. Tahap 2 (dua) sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada waktu tanggal penandatanganan akta ini;
- c. Tahap 3 (tiga) sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) akte dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat pengecoran lantai 2 (dua);
- d. Tahap 4 (empat) sisanya sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) lagi akan dilunaskan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah bangunan ruko selesai dibangun, sertifikat sudah dibaliknama keatas nama Pihak Kedua dan seluruh kunci-kunci ruko telah diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;

Bahwa dengan dibayarnya uang pembangunan ruko sebesar Rp. 400000.000,- (empat ratus juta rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





III pada Tanggal 20 November 2013 adalah bersifat secara pribadi dan tidak ada kaitannya dengan pembangunan ruko tersebut, karena disamping tidak disetorkan kepada CV. Trimegah Bangun Negeri, juga pembayarannya tidak sesuai dengan tahapan-tahapan diatas;

Bahwa dengan demikian, menurut Tergugat II, pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat III adalah bersifat pribadi dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat II;

Bahwa mengenai denda keterlambatan yang dimintakan sebagaimana dalil poin 7 angka 3 dan 24 gugatan Penggugat adalah tidak berdasar karena tidak ada diatur dalam Perikatan Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 November 2013;

7. Bahwa tidak benar perbuatan Tergugat II adalah wan prestasi dikarenakan Penggugat tidak pernah menyetorkan dana untuk pembangunan ruko tersebut kepada CV. Trimegah Bangun Negeri sebagaimana yang telah diatur dan disepakati di dalam Perikatan Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 November 2013;
8. Bahwa permintaan Penggugat sebagaimana poin 9 gugatannya adalah tidak berdasar hukum sama sekali karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur di dalam Perikatan Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 November 2013.

#### Dalam Rekonvensi

Bahwa apa yang telah diuraikan diatas dianggap diulangi lagi dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini.

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi bersama dengan Tergugat I dan III Konvensi telah melakukan Perikatan Untuk Jual Beli dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV Konvensi, sebagaimana dimaksud dalam Perikatan Untuk Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013;
2. Bahwa didalam Perikatan Untuk Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut dinyatakan untuk pelaksanaan pembangunan ruko, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi adalah sebagai pihak

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang melaksanakan pembangunan sedangkan Tergugat I Konvensi adalah sebagai Pemilik Lahan;

Bahwa di dalam Perikatan Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut dinyatakan Tergugat I Konvensi telah bekerjasama dengan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi berdasarkan akta perjanjian kerjasama Nomor 13 tanggal 26-03-2013;

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 13 tanggal 26-03-2013 tersebut, Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi adalah sebagai Komanditer dari CV. Trimegah Bangun Negeri;

3. Bahwa Perikatan Untuk Jual Beli No.12 Tanggal 20 November 2013 adalah untuk sebuah bangunan ruko dengan ukuran 5 x 20 M<sup>2</sup> dengan harga sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan tata cara pembayaran sebagai berikut :

Pasal 2

- a. Tahap I (satu) sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Pihak kedua kepada pihak pertama sebelum penandatanganan akta ini;
  - b. Tahap 2 (dua) sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada waktu tanggal penandatanganan akta ini;
  - c. Tahap 3 (tiga) sejumlah Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) akte dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat pengecoran lantai 2 (dua);
  - d. Tahap 4 (empat) sisanya sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) lagi akan dilunaskan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama setelah bangunan ruko selesai dibangun, sertifikat sudah dibaliknama keatas nama Pihak Kedua dan seluruh kunci-kunci ruko telah diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
4. Bahwa sampai dengan gugatan rekonvensi ini diajukan, Tergugat Rekonvensi tidak pernah melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Perikatan Untuk Jual Beli No.12 Tanggal 20 November 2013 tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi tidak bisa melakukan pembangunan ruko;

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Bahwa menurut pengakuan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat III Konvensi berdasarkan Kwiansi Bukti Penerimaan biaya DP Rumah Toko (ruko) sebesar 200.000.000,- (dua ratus ribu rupiah) Tanggal 20 November 2013 dan Kwitansi Bukti Penerimaan Biaya Investasi Ruko sebesar 200.000.000,- (dua ratus ribu rupiah) Tanggal 20 November 2013;  
Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak mengetahui sama sekali pembayaran antara Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat III Konvensi tersebut;  
Bahwa pembayaran kepada Tergugat III Konvensi tersebut adalah bersifat pribadi antara Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat III Konvensi karena seharusnya Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran ke CV. Trimegah Bangun Negeri;  
Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan konfirmasi kepada Tergugat III Konvensi untuk menanyakan tentang pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, namun oleh Tergugat III Konvensi menyalakan pembayaran itu adalah urusan pribadi antara Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat III Konvensi dan tidak ada kaitannya dengan CV. Trimegah Bangun Negeri;
6. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya mekanisme pembayaran oleh Tergugat Rekonvensi sesuai dengan Pasal 2 Perikatan Untuk Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah Perbuatan Wan Prestasi dan karena tidak ada itikad dari Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajibannya, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi memintakan agar Perikatan Untuk Jual Beli No. 12 Tanggal 20 November 2013 tersebut dinyatakan berakhir karena wanprestasi.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## II. Dalam Konvensi

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

## III. Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah wan Prestasi;
- Menyatakan Perikatan Untuk Jual Beli No.12 tanggal 20 November 2013 berakhir karena wan prestasi;

## IV. Dalam Konvensi & Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

## EX AEQUO ET BONO

Menimbang, bahwa Tergugat IV telah memajukan sebagai tangkisan terhadap gugatan itu sebagai berikut:

### A. Tentang Eksepsi

#### I. Eksepsi Tentang Gugatan Error In Persona

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya daftar perkara nomor 137/PDT.G/2016/PN BKN pada halaman 2 nomor 1, 2 dan 3 mengemukakan:

“ bahwa Penggugat sekitar bulan Oktober 2013 ditawarkan oleh Zainal Arifin Alwie/Tergugat III untuk membeli 1 (satu unit rumah toko/Ruko) yang akan dibangun oleh tergugat III di atas tanah milik Tergugat I .....”

“bahwa sekitar bulan November 2013 penggugat bersama dengan tergugat III telah melakukan peninjauan ke lokasi tanah yang akan dibangun ruko tersebut.....”

“bahwa untuk pelaksanaan pembangunan ruko, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan sedangkan Tergugat I adalah sebagai pemilik lahan.....”

Bahwa selanjutnya penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 3 nomor 7 poin 1 dan 2 mengemukakan:

“biaya DP Rumah Toko (Ruko) sebesar Rp.200.000.000. (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat III (Zainal Arifin

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Alwie) sesuai kwitansi bukti penerimaan tertanggal 20 November 2013.....”

“biaya investasi pembangunan ruko sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat III ( Zainal Arifin Alwie) sesuai kwitansi bukti penerimaan tertanggal 20 November 2013.....”

Bahwa jika kita perhatikan gugatan penggugattersebut diatas di dalam Positanya bahwa yang menawarkan Ruko kepada Penggugat adalah tergugat III dan yang membawa penggugat kelokasi tanah yang akan dibangun ruko adalah tergugat III, yang membangun ruko adalah tergugat III dengan tergugat II diatas tanah Tergugat I;

Bahwa penggugat dalam mendudukkan Notaris Erika Valentina, SH., M.Kn sebagai tergugat IV adalah tidak tepat karena Notaris tidak punya kualitas didudukkan sebagai tergugat IV karena Notaris hanya pihak yang membuat Akta nomor 12 tanggal 20 Nopember 2013 tentang Perikatan untuk jual beli antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Akibat dari perbuatan Pengguat ini Tergugat IV sudah banyak dirugikan baik dari segi waktu, tenaga dan uang, bahkan biaya akta nomor 12 tanggal 20 Nopember 2013 yang menjadi dasar gugatan Penggugat menuntut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sampai sekarang belum dibayar;

Berdasarkan uraian tersebut diatas tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul selama ini;

## II. Eksepsi Tentang Gugatan Obscuur Libel/Kabur

Bahwa apa yang dikemukakan diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini dan merupakan bagian tak terpisahkan

Bahwa penggugat dalam surat gugatannya daftar perkara nomor 137/PDT.G/2016/PN BKN pada halaman 2 nomor 1,2 dan 3 mengemukakan:

“ bahwa penggugat sekitar bulan Oktober 2013 ditawari oleh Zainal Arifin Alwie/Tergugat III untuk membeli 1 (satu unit rumah took/Ruko) yang akan dibangun oleh tergugat III di atas tanah milik Tergugat I .....”

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



“bahwa sekitar bulan November 2013 penggugat bersama dengan tergugat III telah melakukan peninjauan ke lokasi tanah yang akan dibangun ruko tersebut.....”

“bahwa untuk pelaksanaan pembangunan ruko, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan sedangkan Tergugat I adalah sebagai pemilik lahan.....”

Bahwa selanjutnya penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 nomor 4 poin 3 mengemukakan :

“bahwa untuk merealisasikan perikatan tersebut, penggugat sebagai pihak pembeli telah melunasi harga pembelian ruko sebesar Rp.400.000.000. (empat ratus juta rupiah) kepada tergugat III (Zainal Arifin Alwie).....”

Bahwa selanjutnya penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 3 nomor 7 poin 1 dan 2 mengemukakan:

“biaya DP Rumah Toko (Ruko) sebesar Rp.200.000.000. (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat III (Zainal Arifin Alwie) sesuai kwitansi bukti penerimaan tertanggal 20 November 2013.....”

“biaya investasi pembangunan ruko sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat III ( Zainal Arifin Alwie) sesuai kwitansi bukti penerimaan tertanggal 20 November 2013.....”

Bahwa dalam petitum penggugat pada halaman 5 nomor 6 poin a dan b mengemukakan : “menghukum Tergugat I , tergugat II ,tergugat III untuk membayar ganti kerugian yang timbul akibat tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali yaitu total sebesar Rp. 820.000.000.(delapan ratus dua puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

“biaya DP Rumah Toko (Ruko) sebesar Rp.200.000.000. (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat III (Zainal Arifin Alwie) sesuai kwitansi bukti penerimaan tertanggal 20 November 2013.....”

“biaya investasi pembangunan ruko sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat III





( Zainal Arifin Alwie) sesuai kwitansi bukti penerimaan tertanggal 20 November 2013.....”

Bahwa dalam posita penggugat pada halaman 3 nomor 4 poin 3 menyatakan penggugat telah melunasi harga pembelian ruko sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sedangkan pada halaman 3 nomor 7 poin 1 menyatakan bahwa penggugat baru membayar biaya Dp ruko sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) bahwa disini terjadi kekaburan berapa uang pembelian rumah toko (ruko) yang telah dibayar penggugat kepada tergugat III apakah sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) atau baru biaya Dp ruko sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

Tergugat IV jelaskan bahwa didalam Akta nomor 12 tanggal 20 Nopember 2013 tentang Perikatan Untuk Jual Beli tidak ada kalimat yang menjelaskan tentang investasi ruko, sehingga gugatan penggugat menjadi obscuur libel;

Berdasarkan uraian tersebut diatas tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menghukum penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul selama ini;

### III. Tentang Pokok Perkara

Apa yang dikemukakan diatas dianggap diulangi lagi dibawah ini

Bahwa penggugat menolak seluruh dalil-dalil penggugat kecuali dengan tegas penggugat akui dibawah ini;

Bahwa penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 nomor 1,2 dan 3 pada pokoknya mengemukakan bahwa tergugat III lah yang menawarkan ruko kepada Penggugat yang akan dibangun oleh tergugat III dengan Tergugat II, penggugatlah bersama tergugat III melakukan peninjauan lokasi tanah yang akan dibangun ruko, pembangunan ruko akan dilakukan oleh tergugat III dengan tergugat II diatas tanah Tergugat I, maka penggugat mendudukkan Erika Valentina, SH., M.Kn sebagai Notaris dalam perkara ini adalah tidak berdasarkan hukum, dengan demikian gugatan penggugat telah terjadi eror in persona dengan mendudukkan Erika Valentina, SH., M.Kn sebagai Notaris sebagai Tergugat IV ;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa dalil penggugat dalam surat gugatannya pada halaman 3 nomor 4 poin 3 menyatakan telah melunasi harga pembelian ruko sebesar Rp.400.000.000 (empat ratus juta rupiah) kepada tergugat III, kemudian dalam gugatan penggugat pada halaman 3 nomor 7 poin 1 mengemukakan bahwa penggugat baru membayar DP rumah toko sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) oleh sebab itu terjadi kekaburan masalah uang yang dilunasi penggugat kepada tergugat III, selanjutnya penggugat dalam gugatannya pada halaman 7 nomor 2 mengemukakan telah memberikan biaya investasi pembangunan ruko sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan kepada tergugat III sedangkan biaya investasi pembangunan ruko tidak ada tercantum dalam akta nomor 12 tanggal 20 November 2013 tentang penrikatan untuk jual beli, sehingga membuat gugatan Penggugat obscuur libel.

Tergugat IV jelaskan bahwa dalam akta nomor 12 tanggal 20 November 2013 tentang perikatan untuk jual beli dalam pasal 2 dijelaskan bahwa pembayaran jual beli ruko tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Tahap I (satu) sejumlah Rp.50.000.000, (lima puluh juta rupiah) sudah dibayar oleh pihak kedua (penggugat) kepada pihak pertama (tergugat I,tergugat II dan tergugat III) sebelum akta nomor 12 tanggal 20 November 2013 tentang perikatan untuk jual beli ditanda tangani.
2. Tahap II (dua) sejumlah Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua (penggugat) kepada pihak pertama (tergugat I,tergugat II dan tergugat III) pada tanggal penanda tanganan akta nomor 12 tanggal 20 November 2013tentang perikatan untuk jual beli ditanda tangani.
3. Tahap III (tiga) sejumlah Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua (penggugat) kepada pihak pertama (tergugat I,tergugat II dan tergugat III) pada saat pengecoran lantai 2 (dua).

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Tahap IV (empat) sisanya sejumlah Rp.50.000.000, (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua (penggugat) kepada pihak pertama (tergugat I, tergugat II dan tergugat III) setelah bangunan ruko selesai dibangun.

Bahwa selanjutnya penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 nomor 7 poin 3 menuntut denda keterlambatan sebesar 3 % perbulan adalah tidak beralasan hukum karena didalam akta perikatan untuk jual beli akta nomor 12 tanggal 20 November 2013 tidak ada menjelaskan tentang biaya investasi pembangunan ruko dan denda keterlambatan sebesar 3 % perbulan, oleh sebab itu tuntutan kerugian penggugat pada halaman 3 nomor 7 poin 4 menuntut kerugian sebesar Rp.820.000.000 (delapan ratus dua puluh juta) adalah tidak beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan uraian diatas, maka Tergugat IV mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua dan anggota Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili Perkara No : 137/PDT.G/2016/PN BKN, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat IV seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya terhadap Tergugat IV.
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya terhadap dalil-dalil Penggugat pada angka 7 (2), (3), (4) karena gugatan penggugat adalah gugatan yang tidak jelas dan tidak beralasan hukum.
- Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat IV
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul selama ini.
- Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat terhadap tangkisan itu telah mengajukan Repliknya secara tertulis pada tanggal 27 Februari 2017 dan atas





Replik Kuasa Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat IV menyampaikan Dupliknya secara tertulis pada tanggal 06 Maret 2017;

Menimbang, bahwa setelah melakukan pembuktian, Kuasa Penggugat dan Tergugat I masing-masing mengajukan kesimpulan pada tanggal 03 Mei 2017;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

#### **DALAM KONVENSI**

##### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat IV masing-masing mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan eksepsi tentang:

##### a. Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi terhadap kewajiban Perikatan yang tertuang untuk Jual Beli Nomor 12 Tanggal 20 Nopember 2013 dimana didalamnya disebutkan Tergugat I telah bekerja sama dengan Tergugat II dan III berdasarkan akta perjanjian kerjasama nomor 13 tanggal 26-03-2013. Bahwa berdasarkan akta perjanjian kerjasama nomor 13 tanggal 26-03-2013, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai Komanditer dari CV. Trimegah Bangun Negeri yang Direktumya adalah Marwansyah Putra;
- Berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya Marwansyah Putra juga harus digugat dalam perkara a quo, oleh karena Penggugat tidak menggugat Marwansyah Putra sebagai Tergugat, maka secara hukum gugatan yang demikian haruslah dikatakan gugatan yang kurang pihak;

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)