



**PUTUSAN**

Nomor:67/Pdt./2012/PT.TK.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

**Pengadilan Tinggi Tanjungkarang**, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

**HASAN GUNAWAN**, pekerjaan Wiraswasta, umur 48 tahun, beralamat di

Jalan Ikan Bandeng Blok A No.5 Telukbetung,

Bandar Lampung;- dalam hal ini memilih domisili

hukum di kantor kuasanya dan memberi kuasa

kepada **SARJONO,SH. & SITI MASNUNI,SH.**

Advokat/Pengacara berkedudukan di Jl.Pubian

No.60 Sukabumi, Bandar Lampung, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Juni 2012;- ----

Selanjutnya disebut **Pembanding**, semula seba-

gai **Penggugat**;- -----

**M E L A W A N :**

**FREDDI, ST. Bin HUITABA**, Pekerjaan Wiraswasta, Umur 33 Tahun,

beralamat/tempat tinggal di Jl.Ridwan Rais Perum

Griya Madu Permata Blok B No.17 RT./RW. 003,

Lingkungan I, Kelurahan Kali Balau Kencana,

Kecamatan Sukabumi, Kota Bandar Lampung;

dalam hal ini memilih domisili hukum tetap dan

tidak berubah di kantor kuasanya dan memberi

kuasa kepada **Drs Rufinus Sirait,SH.** Advokat

dan Konsultan Hukum dari Kantor Advocates &

Legal Consultants **“Drs Rufinus Sirait SH &**



**Partners**”, yang beralamat di Jl.Ridwan Rais,  
Perumahan Griya Madu Permata, Blok Emerald  
No.12, Bandar Lampung, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2012;- -----  
Selanjutnya disebut **Terbanding**, semula sebagai  
**Tergugat**;- -----

**Pengadilan Tinggi** tersebut;- -----

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut dan surat-  
surat yang berhubungan dengan perkara ini;- -----

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA:**

Mengutip dan memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang  
tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal  
10 Mei 2012 Nomor:62/Pdt.G/2011/PN.TK., yang amarnya berbunyi sebagai  
berikut;- -----

**DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi :**

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya ;

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian ;
2. Menyatakan isi surat Perjanjian Kerjasama Ruko tanggal 07 Desember  
2009 antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum ;
3. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

**DALAM REKONPENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi telah ingkar janji/  
wanprestasi ;



3. Menyatakan batal perjanjian kerjasama ruko tertanggal 07 Desember 2009 tentang pembangunan 3 (tiga) unit ruko di Jalan Ki Maja yang telah dibuat antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tersebut ;
4. Menyatakan batal akta Pengikatan Jual Beli nomor 17 tanggal 11 Desember 2009, dan Akta Kuasa Menjual nomor 18, tentang Sertifikat Hak Milik nomor 600/Sp.J dan Sertifikat Hak Milik nomor 730/Sp.J.

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;

Bahwa putusan tersebut pada waktu diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan tanpa hadirnya Penggugat ataupun tidak diwakilkan;- ---

Bahwa terhadap pihak yang tidak hadir, amar putusan tersebut telah diberitahukan pada tanggal 07 Juni 2012 dengan cara yang sah dan seksama;- -----

Membaca akte pernyataan permohonan banding yang dibuat dan ditandatangani oleh **LINDA BIRSYE,SH.,MH.** Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang, yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Juni 2012 **SITI MASNUNI,SH./**Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan agar supaya putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 10 Mei 2012 Nomor:62/Pdt.G/2011/PN.TK. diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Tergugat/ Terbanding tanggal 20 Juni 2012 dengan cara yang sah dan seksama;- -----

Menimbang, bahwa Penggugat selaku Pembanding dalam perkara ini, melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 12 Juli 2012, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang



pada tanggal 13 Juli 2012, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/Tergugat pada tanggal 16 Juli 2012 dengan cara yang sah dan seksama;- -----

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut pihak Tergugat/Terbanding melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal Bandar Lampung, 23 August 2012, dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 28 Agustus 2012, yang salinannya telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 06 September 2012, dengan cara yang sah dan seksama;- -----

Menimbang, bahwa terhadap pihak-pihak yang berperkara dalam waktu 14 (empat belas) hari telah diberi kesempatan untuk membaca berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, ternyata dari relas-relas pemberitahuan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Oktober 2012, dan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 16 Oktober 2012, dengan cara yang sah dan seksama;- -----

**TENTANG HUKUMNYA:**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang membaca dan mencermati dengan seksama berkas perkara a quo, utamanya Surat Gugatan Penggugat, berita acara persidangan Pengadilan tingkat pertama, keterangan saksi dan surat-surat bukti kedua belah pihak, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 10 Mei 2012 Nomor:62/Pdt.G/2011/PN.TK., memori banding dari Kuasa hukum Penggugat/Pembanding dan kontra memori banding serta tambahan kontra memori banding dari Tergugat/Terbanding, Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut;- -----



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pem-banding/Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;- -----

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan tingkat pertama menyangkut eksepsi ini, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan tingkat pertama mengenai eksepsi ini dinilai sudah tepat dan benar, oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, dengan demikian eksepsi Tergugat/Terbanding dinyatakan ditolak;- -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Pemanding/Penggugat dalam memori bandingnya keberatan atas putusan Pengadilan tingkat pertama yang mengabulkan gugatan rekonsensi untuk seluruhnya, Penggugat dinyatakan wanprestasi karena pembayaran tahap 2 hanya dibayar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang seharusnya Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Semestinya Tergugatlah yang dinyatakan wanprestasi karena tidak menyelesaikan pembangunan 2 unit Ruko yang menjadi bagian Penggugat, sementara Ruko yang menjadi bagian Tergugat sudah selesai, bahkan telah dijual;- -----

Menimbang, bahwa karena alasan banding ini berkenaan dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan tingkat pertama, untuk mempersingkat uraian pertimbangan hukum ini, maka alasan banding dari Pemanding akan dipertimbangkan bersama-sama dengan mempertimbang-kan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan tingkat pertama;- -----



Menimbang, bahwa Tergugat dalam kontra memori bandingnya berpendapat bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar, karena perjanjian kerja sama Ruko tanggal 7 Desember 2009 telah kehilangan eksistensinya dengan adanya akta pengikatan **Jual Beli No.17** tanggal 11 Desember 2009;- -----

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan Tergugat tersebut tidak sesuai dengan kenyataan fakta hukum dipersidangan berupa surat perjanjian Kerjasama Ruko tanggal 7 Desember 2009 (P-1 dan T-1), sementara Akta Pengikatan Jual Beli dibuat tanggal 11 Desember 2009 (P-3), dihubungkan dengan bukti P-2 atau T-9 berupa kwitansi pembayaran pekerjaan Pembangunan Ruko di Jalan Ki Maja Way Halim tanggal 9 April 2010 sebagai realisasi perjanjian kerja sama Ruko tanggal 7 Desember 2009 pembayaran termin ke-2;- -----

Menimbang, bahwa karena setelah 4 bulan perjanjian pengikatan jual beli, masih ada pembayaran sebagai realisasi kerja sama Ruko, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dengan adanya Pengikatan Jual Beli tidak berakibat Perjanjian Kerjasama Ruko menjadi hilang eksistensinya, dengan demikian argumentasi dalam kontra memori banding ini harus dikesampingkan;- -----

Menimbang, bahwa pembayaran termin pertama kerjasama Ruko sebesar Rp.400.000.000,- (P-2 = T-28) menurut Pembanding bukan berupa uang tunai, melainkan berupa pekerjaan yang pada akhirnya tidak dibayar oleh Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa karena tanda tangan dalam tanda terima tersebut diakui oleh Tergugat maka tanda terima tersebut harus diakui kebenarannya, sementara mengenai permasalahan dalam pekerjaan yang diberikan tersebut adalah perkara lain, yang menurut Tergugat perkaranya sedang diproses di pengadilan;- -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

7  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Terbanding dalam tambahan kontra memori bandingnya mohon pemeriksaan tambahan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa karena substansi pemeriksaan tambahan tersebut berkenaan dengan benar tidaknya penyerahan uang Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) untuk pembangunan Ruko;- -----

Menimbang, bahwa seperti dipertimbangkan diatas bahwa tanda terima uang Rp.400.000.000,- harus diakui kebenarannya meski pembayarannya bukan berupa uang tunai, melainkan berupa perkiraan keuntungan dari pekerjaan atas pekerjaan borongan yang diberikan Penggugat pada Tergugat, oleh karenanya permohonan untuk pemeriksaan tambahan tersebut menjadi tidak relepan lagi;- -----

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan tingkat pertama sampai pada kesimpulan bahwa isi surat perjanjian Kerjasama Ruko tanggal 7 Desember 2009 antara Penggugat dengan Tergugat adalah syah menurut hukum menurut hemat Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar karenanya diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini;- -----

Menimbang, bahwa bila suatu perjanjian telah dinyatakan syah, sebagai konsekwensinya perjanjian tersebut harus dilaksanakan, namun sesuai hasil pemeriksaan di lapangan oleh Majelis Hakim tingkat pertama ternyata dua unit Ruko yang menjadi bagian Penggugat belum diselesaikan secara sempurna seperti diperjanjikan dalam perjanjian Kerjasama Ruko tanggal 7 Desember 2009 oleh Tergugat;- -----

Menimbang, bahwa meski tidak tercantum dalam petitum gugatan, Pengadilan Tinggi lewat petitum gugatan Subsidair merasa lebih adil bila Tergugat dinyatakan wan prestasi dan dihukum untuk memenuhi prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan;- -----



Menimbang, bahwa mengenai Akta Pengikatan Jual Beli No.17 tanggal 11 Desember 2009 (P-3), karena didalamnya dinyatakan bahwa harga tersebut telah dibayar lunas sebelum penanda tangan Akta ini, Pengadilan Tinggi berpendapat Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah syah, dengan demikian petitum 4 gugatan dapat dikabulkan;- -----

Menimbang, bahwa karena petitum 3 dikabulkan dan Tergugat diharuskan memenuhi prestasinya, maka petitum gugatan selebihnya dianggap tidak relevan lagi dan harus ditolak kecuali petitum 23 mengenai biaya perkara;- -----

**DALAM REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa karena tidak dibantah oleh Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Konpensi bahwa prestasi yang diperjanjikan dalam kerjasama Ruko tanggal 7 Desember 2009, pembayaran tahap ke 2 yang seharusnya sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), baru dipenuhi Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Konpensi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), begitu juga pembayaran tahap ke 3 dan ke 4 belum dibayar, oleh karenanya petitum 2 gugatan rekonsensi dapat dikabulkan;- -----

Menimbang, bahwa karena tidak tercantum dalam petitum gugatan rekonsensi, Pengadilan Tinggi lewat petitum **“mohon putusan yang seadil-adilnya”** akan menghukum Tergugat Dalam Rekonsensi/Penggugat Dalam Konpensi untuk memenuhi prestasinya berupa pemenuhan biaya pembangunan 3 buah Ruko sesuai yang diperjanjikan;- -----

Menimbang, bahwa berkenaan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No.17 tanggal 11 Desember 2009, karena harga telah dibayar lunas dan akta berlaku sebagai kwitansi pelunasan, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak terdapat alasan untuk membatalkannya, oleh karenanya petitum 3 gugatan rekonsensi harus ditolak;- -----



**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :**

Menimbang, bahwa karena gugatan Konpensi dikabulkan untuk sebagian, maka ongkos perkara untuk kedua tingkat peradilan ini dibebankan kepada Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekompensi, dan untuk tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);- -----

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta Hukum Acara Perdata untuk daerah luar Jawa dan Madura atau R.Bg., juga peraturan hukum lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;- -----

**MENGADILI:**

- Menerima permintaan banding dari kuasa hukum **Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekompensi/Pembanding** tersebut;- -----
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 10 Mei 2012 Nomor:62/Pdt.G/2011/PN.TK. yang dimintakan banding, sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut : -----

**DALAM KONPENSI**

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;- -----

**Dalam Pokok Perkara :**

4. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;- -----
5. Menyatakan Surat Perjanjian Kerjasama Ruko tanggal 07 Desember 2009 antara Penggugat dengan Tergugat adalah syah menurut hukum;- -
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan wan prestasi karena tidak menyelesaikan pembangunan Ruko sesuai yang diperjanjikan;- -----



7. Menghukum Tergugat untuk menyelesaikan pembangunan 3 (tiga) unit Ruko sesuai yang diperjanjikan;- -----
8. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.17 tanggal 11 Desember 2009 antara Penggugat dengan Tergugat adalah syah menurut hukum;- -----

**DALAM REKONPENS**

5. Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk sebagian;- -----
6. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi telah melakukan wan prestasi karena tidak melunasi pembayaran biaya pembangunan 3 (tiga) unit Ruko seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama Ruko tanggal 7 Desember 2009;- -----
7. Menghukum Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi untuk melunasi beaya pembangunan 3 (tiga) unit Ruko sesuai perjanjian kerjasama Ruko tanggal 7 Desember 2009;- -----

**DALAM KONPENS DAN REKONPENS**

Menghukum Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding ini sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).- ----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang pada hari RABU tanggal 13 MARET 2013 oleh kami **A.MOEHAN EFFENDI,SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi sebagai Ketua Majelis, **BUDI SETIYONO,SH.MH.** dan **SUTJAHYO PADMO WASONO,SH.MH.** Hakim-Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Tanjungkarang masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tanjungkarang tanggal 27 Desember 2012 No.67/Pen.Pdt./2012/PT.TK. tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding, putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

11  
putusan.mahkamahagung.go.id

mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari JUM'AT tanggal 15 MARET 2013 oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **GANDA MANA, SH.MH.** Panitera Muda Pidana Pengadilan Tinggi Tanjungkarang sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat atau Kuasa Hukumnya sebagai Pemanding dan Tergugat atau Kuasa Hukumnya sebagai Terbanding.- -----

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.t.o.

d.t.o.

1. **BUDI SETIYONO, SH.MH.**

**A. MOEHAN EFENDI, SH.**

d.t.o.

Panitera Pengganti,

2. **SUTJAHYO PADMO WASONO, SH.MH.**

d.t.o.

**GANDA MANA, SH.,MH.**

## **UNTUK SALINAN RESMI :**

Panitera/Sekretaris  
Pengadilan Tinggi Tanjungkarang,

**Hj. Nelida, SH.**

Nip.195105091977022001

### **Perincian biaya perkara:**

- Redaksi putusan ..... Rp. 5.000,-
  - Meterai putusan ..... -" 6.000,-
  - Biaya proses ..... -" 139.000,-
  - Jumlah ..... Rp. **150.000,-**
- (Seratus lima puluh ribu 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)