



PUTUSAN
Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ELEN IBRAHIM, bertempat tinggal di Kelurahan Tumbihe Kecamatan Kabila, Kabupaten Bone Bolango, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mashuri,S.H.,M.H dan Ifrianto S Rahman,S.H.,M.H.,Cplc, advokat beralamat di jalan Jalan Sultan Botutihe, nomor 31 Kelurahan Moodu, Kecamatan Kota Timur Gorontalo/email : rumahbantuanhukumrachmatgobel@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2023, sebagaiPenggugat;

I a w a n :

PT TRISYMET MARWAH MANDIRI, berkedudukan di Jalan Muchlis Rahim Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango, yang diwakili oleh Direksi Febriyanto M Lasunte dalam hal ini memberikan kuasa kepada Frengki Kasim,S.H.,CPM.,CPA.,CPArb.,CCCLE.,CML dan Lukman Ismail,S.H.,M.H, advokat beralamat di jalan Jeruk Kelurahan Huangobotu Kecamatan Duingingi Kota Gorontalo/email lukmanismail86@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2023, sebagai..... Tergugat I;

ISMET IBRAHIM, bertempat tinggal di Dusun 5, Desa Luhuh Kecamatan Telaga Kabupaten Gorontalo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Frengki Kasim,S.H.,CPM.,CPA.,CPArb.,CCCLE.,CML dan Lukman Ismail,S.H.,M.H, advokat beralamat di jalan Jeruk Kelurahan Huangobotu Kecamatan Duingingi Kota Gorontalo/email lukmanismail86@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2023, sebagaiTergugat II;

- 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 27 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 1 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gorontalo secara e-court pada tanggal 4 Juli 2023 dengan Nomor Register 56/Pdt.G/2023/PN Gto, telah mengajukan gugatan sebagai berikut.:

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I

1. Bahwa awalnya bertindak sebagai Direktur PT. TRYSMET MARWAH MANDIRI (TERGUGAT I) adalah ISMET IBRAHIM (TERGUGAT II) berkedudukan di Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango, yang anggaran dasarnya termuat dalam akta pendirian perseroan tersebut tertanggal 3 September 2019 Nomor 2 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NASIR HALIDA, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Bone Bolango dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0041840.AH.01.01 Tahun 2018 tertanggal 04 September 2018;
2. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT.TRYSMET MARWAH MANDIRI)" (TERGUGAT I) Nomor 12 tanggal 29 November 2021 dibuat dihadapan MOHAMAD NASIR HALIDA, SH, M.Kn Notaris di Kabupaten Bone Bolango pada substansinya Direktur lama ISMET IBRAHIM (TERGUGAT II) mengundurkan diri dari jabatan sebagai Direktur dan digantikan dengan FEBRIYANTO M. LASUNTE jabatan sebagai Direktur baru PT.TRYSMET MARWAH MANDIRI (TERGUGAT I);
3. Bahwa berdasarkan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas "Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan"; Dengan demikian direktur baru PT. TRYSMET MARWAH MANDIRI Febriyanto M. Lasunte bersama-sama TERGUGAT II Ismet Ibrahim direktur lama bertanggungjawab atas perbuatan hukum Perseroan PT. TRYSMET MARWAH MANDIRI;
4. Bahwa awalnya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I/PT. TRYSMET MARWAH MANDIRI dahulu bertindak sebagai direktur adalah TERGUGAT II, bersedia dan sepakat untuk bekerja sama dalam hal pembangunan unit perumahan sejumlah 60(enam puluh) unit rumah. Atas kesepakatan tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT I membuat Perjanjian Kerja Sama dan ditandatangani sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 2 tertanggal 14 November 2018 yang dibuat dihadapan KHARDIYANTI HABRI DJ.

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 2 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



NENTO, S.H.,M.Kn Notaris di Kota Gorontalo yang pada pokoknya antara PENGGUGAT dan TERGUGAT melakukan kerja sama pembangunan Perumahan beserta sarana dan prasarananya, halmana PENGGUGAT sebagai penyedia lahan atau bidang tanah sedangkan TERGUGAT I sebagai pihak yang melaksanakan pembangunan unit perumahan beserta sarana dan prasarananya;

5. Bahwa kemudian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk merubah semua isi Perjanjian Kerja Sama yang termuat dalam akta Nomor 2 tersebut diatas, sehingga pada hari jumat tanggal 29 Maret 2019 dibuatlah Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Gorontalo dan ditandatangani oleh dan diantara PENGGUGAT dan TERGUGAT I serta saksi-saksi;
6. Bahwa dari addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 tersebut pada hari Selasa tanggal 02 April 2019 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk merubah Pasal 1 ipen ke 2 dengan diterbitkan addendum Perjanjian Kerja Sama No. 10 tanggal 02 April 2019 sehingga antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I patuh dan taat terhadap addendum Perjanjian Kerja Sama No. 120 tanggal 29 Maret 2019 dan addendum Perjanjian Kerja Sama No. 10 tanggal 02 April 2019;

B. KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT PERJANJIAN

7. Bahwa jangka waktu Perjanjian kerja sama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama No. 10 tanggal 02 April 2019 berlaku selama 25(dua puluh lima) bulan, terhitung sejak tanggal 27 Maret 2019 sampai dengan 27 April 2021;
8. Bahwa berdasarkan isi Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama No. 10 tanggal 02 April 2019 PENGGUGAT bersedia bekerja sama dengan TERGUGAT I dalam hal pembangunan unit perumahan sejumlah 60(enam puluh) unit rumah. Bentuk Kerja sama yang disepakati antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yaitu PENGGUGAT menyediakan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 3 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



bidang tanah, sedangkan TERGUGAT I bersedia untuk melaksanakan pembangunan unit perumahan beserta sarana dan prasarananya diatas tanah milik PENGGUGAT;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ipen ke 2 Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 Tanggal 02 April 2019 PENGGUGAT sebagai "*Pihak Pertama akan melakukan proses permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas bidang tanah tersebut diatas menjadi atas nama Pihak Pertama dan selanjutnya apabila Sertifikat Hak Milik atas nama Pihak Pertama telah terbit, maka selanjutnya akan dialihkan/dilepaskan kepada Pihak Kedua PT. TRYSMET MARWAH MANDIRI menjadi Hak Guna Bangunan.*".
10. Bahwa berdasarkan Pasal 3 huruf A Addendum Perjanjian Kerja Sama, PENGGUGAT sebagai Penyedia bidang tanah berkewajiban : "*untuk menyerahkan bidang tanah objek perjanjian kepada Pihak Kedua, membuat dan menandatangani surat pelepasan hak atau pengalihan penguasaan tanah atau dengan sebutan apapun namanya sehingga bidang tanah objek perjanjian Kerjasama ini dapat tercatat menjadi atas nama Pihak Kedua dalam bentuk Hak Guna Bangunan, dan bertanggung jawab atas Pajak Penghasilan*";
11. Bahwa bidang tanah yang menjadi kewajiban PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam angka 8 dan 9 diatas, telah diurus Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik oleh PENGGUGAT ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bone Bolango dan berdasarkan hasil ukur tanggal 17 Juni 2019 No.00062/Luwohu/2019 diperoleh luas 9.438 M2 (Sembilan ribu empat ratus tiga puluh delapan meter persegi), maka terbitlah Sertifikat Hak Milik No.00225/Desa Luwuhu atas nama pemegang hak ELEN IBRAHIM (PENGGUGAT);
12. Bahwa berdasarkan angka 9 dan 10 diatas, PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana Pasal 3 huruf A Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019, yang dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 00001/Desa Luwuhu tanggal 30 September 2019 atas nama PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI (TERGUGAT I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) telah diserahkan PENGGUGAT kepada

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 4 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I yang diterima oleh TERGUGAT II yang dahulu bertindak sebagai direktur PT. TRYSMET MARWAH MANDIRI;

13. Bahwa berdasarkan Pasal 3 angka 1 huruf B ayat a dan b Addendum Perjanjian Kerja Sama, PENGGUGAT sebagai penyedia bidang tanah, berhak menerima uang hasil penjualan tiap-tiap unit rumah yaitu sebanyak 60(enam puluh) unit rumah baik yang terjual melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) maupun terjual secara langsung/cash yaitu sebesar Rp. 19.000.000,-(Sembilan belas juta rupiah) perunit rumah dan berhak mengetahui jumlah unit rumah yang akan dan telah terjual serta menerima laporan perkembangan hasil penjualan dari TERGUGAT I;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 3 angka 2 huruf A ayat d, e Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019, TERGUGAT I berkewajiban membayar kepada PENGGUGAT untuk setiap unit rumah yang telah terjual baik melalui kredit Pemilikan Rumah (KPR), maupun yang terjual langsung/Cash yaitu sebesar Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) perunit rumah. Pembayaran oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT seketika sekaligus lunas atau selambat-lambatnya 1(satu) hari sejak tanggal penjualan;
15. Bahwa sejak ditandatangani Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama No. 10 tanggal 02 April 2019, PENGGUGAT telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam isi Addendum Perjanjian Kerja sama tersebut;
16. Bahwa dengan telah dilaksanakannya seluruh kewajiban PENGGUGAT tersebut, maka berdasarkan Pasal 3 angka 1 huruf B ayat a Addendum Perjanjian Kerja sama PENGGUGAT berhak untuk menerima uang pembayaran tiap unit rumah dari TERGUGAT I yaitu sebanyak 60(enam puluh) unit rumah sebesar Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) perunit rumah bila ditotalkan sebesar Rp.1.140.000.000,-(satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 5 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



C. TERGUGAT I CEDERA JANJI (WANPRESTASI) TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN MEMBAYAR SISA UANG PENJUALAN UNIT PERUMAHAN KEPADA PENGGUGAT

17. Bahwa berdasarkan fakta yang terjadi pembangunan perumahan dilakukan oleh TERGUGAT I sampai dengan berakhirnya jangka waktu Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 pada tanggal 27 April 2021 dan sampai dengan sekarang TERGUGAT I baru menyelesaikan sebagian kewajibannya, hal tersebut dilakukan oleh TERGUGAT I dengan segala macam tipu muslihat dan berbagai macam cara yang dilakukan oleh PENGGUGAT untuk menagih kepada TERGUGAT I guna menyelesaikan kewajibannya;
18. Bahwa sebagian kewajiban yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah sebagai berikut :
- a) Pembayaran pertama sejumlah Rp.152.000.000,00-(seratus lima puluh dua juta rupiah) diserahkan langsung oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT tanpa kuitansi penerimaan dan waktu penyerahan sudah tidak ingat lagi.
 - b) Penyerahan kedua sejumlah Rp.180.000.000,00-(seratus delapan puluh juta rupiah) yang diserahkan TERGUGAT I kepada Sdr. ROSMIN K. NTAU (tante PENGGUGAT) untuk melunasi hutang PENGGUGAT kepada Sdr. ROMIN K. NTAU (tante PENGGUGAT). Penyerahan pembayaran kedua tersebut berdasarkan Pernyataan TERGUGAT I dalam laporan Kerja Sama Perumahan "SHAFAMARWAH" Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango yang dibuat diatas Kop Surat PT.TRYSMET MARWAH MANDIRI dan ditandatangani oleh ISMET IBRAHIM (TERGUGAT II) selaku Direktur lama pada tanggal 26 April 2021 satu hari sebelum berakhirnya Addendum Perjanjian Kerja Sama tanggal 27 April 2021;
 - c) Pembayaran ketiga setelah ada laporan polisi yang dilaporkan suami PENGGUGAT sejumlah Rp.200.000.000,00- (dua ratus juta rupiah) diserahkan langsung oleh Ismet Ibrahim selaku direktur lama dari TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berdasarkan kuitansi penerimaan tanggal 24 Agustus 2021;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 6 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Sehingga jika ditotalkan kewajiban TERGUGAT I yang telah dibayarkan kepada PENGGUGAT adalah sejumlah Rp. 532.000.000,00-(lima ratus tiga puluh dua juta rupiah).

19. Bahwa berdasarkan addendum Perjanjian Kerja Sama pembagian perumahan disepakati 60 Unit. Fakta dilapangan PENGGUGAT telah melakukan peninjauan lokasi pembangunan Perumahan yang menjadi objek Perjanjian Kerja Sama ditemukan 38 Unit telah terbangun perumahan siap huni dan 22 Unit telah terbangun pondasi. Oleh karena secara keseluruhan bidang tanah yang menjadi objek perjanjian telah dibangun oleh TERGUGAT I, maka kewajiban TERGUGAT I untuk membayar kepada PENGGUGAT harus dipenuhi sebelum atau saat waktu berakhirnya addendum Perjanjian Kerja Sama. Namun kewajiban TERGUGAT I tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana Pasal 2 angka 4 Pasal 3 angka 1 B huruf a isi addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 maka dengan demikian TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);

D. AKIBAT CEDERA JANJI (WANPRESTASI) DAN KERUGIAN PENGGUGAT

20. Bahwa ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh TERGUGAT I tidak menjalankan isi addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019, jika dari 60 Unit perumahan yang diperjanjian dikalikan dengan hak PENGGUGAT sejumlah Rp.19.000.000,00-(sembilan belas juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam angka 16 diatas, yang semestinya diterima PENGGUGAT adalah sejumlah Rp.1.140.000.000,00-(satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) namun sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Gorontalo kewajiban TERGUGAT I yang telah dibayarkan oleh TERGUGAT II selaku direktur lama secara langsung maupun tidak langsung baru sejumlah Rp. 532.000.000,00-(lima ratus tiga puluh dua juta rupiah). Sisa yang belum dibayarkan kepada PENGGUGAT adalah sejumlah Rp.608.000.000,00-(enam ratus delapan juta rupiah);

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 7 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan Pasal 4 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 "Kelalaian Pihak Kedua untuk melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Angka 2A huruf d, e dan f mengakibatkan Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari jumlah yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama". Oleh karena kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut, maka PENGGUGAT memperhitungkan denda 5% dari jumlah yang belum dibayarkan oleh TERGUGAT I yakni $5\% \times \text{Rp.}608.000.000,00- = \text{Rp.} 30.400.000,00-$ (tiga puluh juta empat ratus ribu rupiah) jika ditotalkan kewajiban TERGUGAT I untuk membayar kepada PENGGUGAT adalah sejumlah Rp.638.400.000,00-(enam ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah).
22. Bahwa seharusnya 7(tujuh) hari sebelum tanggal berakhirnya perjanjian yaitu tanggal 27 April 2021 TERGUGAT I harus melunasi semua kewajibannya kepada PENGGUGAT sebagaimana yang telah disepakati dalam Pasal 2 angka 4 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019, namun kewajiban tersebut tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT I;
23. Bahwa oleh karena belum dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT I tersebut, maka PENGGUGAT telah melakukan teguran, peringatan atau Somasi kepada TERGUGAT I untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya tersebut yang antara lain berupa beberapa kali teguran lisan melalui telepon dan teguran tertulis melalui surat Somasi I tanggal 17 Mei 2021 dan Somasi II tanggal 28 Mei 2021, namun upaya somasi yang disampaikan tersebut TERGUGAT I tidak mengindahkannya dan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya;
24. Bahwa upaya SOMASI/TEGURAN kepada TERGUGAT I telah dilakukan namun tidak diindahkan oleh TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT mengajukan Permohonan blokir Sertifikat atas nama TERGUGAT I kepada BPN Kabupaten Bone Bolango dengan tujuan penghentian sementara proses penjualan, pembangunan unit rumah,

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 8 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Perizinan, pembuatan /penerbitan sertifikat maupun kegiatan lain diatas tanah obyek Perjanjian, Oleh karena TERGUGAT I tidak memiliki itikad baik dan lalai dalam menjalankan isi Addendum Perjanjian yang telah disepakati dan terus melakukan pembangunan unit rumah serta dugaan untuk mengalihkan tanah obyek perjanjian kepada pihak lain. Halmana TERGUGAT I bersama-sama TERGUGAT II (direktur lama) terus mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bone Bolango untuk berusaha melakukan permohonan pengurusan Sertifikat oleh PT. Trisymet Marwah Mandiri yang dibuktikan dengan Surat BPN Bone Bolango Nomor : 244.1/300-75.03/III/2023 tanggal 24 Maret 2023;

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka cukup beralasan bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Gugatan Wanprestasi kepada TERGUGAT I oleh karena Perbuatan TERGUGAT I dikualifikasi sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) akibat kelalaian yang ditimbulkan oleh Perbuatan TERGUGAT I dengan tidak dilaksanakan kewajibannya, sehingga dengan demikian tindakan ingkar janji (Wanprestasi) tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT.

E. DALAM PROVISI

26. Bahwa terhadap ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut, maka untuk menjaga kepentingan hukum PENGGUGAT agar terhindar dari kerugian yang lebih besar, dengan ini PENGGUGAT memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menjatuhkan putusan provisi tindakan sementara berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR untuk melarang TERGUGAT I selama proses persidangan berlangsung untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
Melarang TERGUGAT I untuk melaksanakan pembangunan perumahan, menjual baik sebagian atau keseluruhan, menghibahkan atau mengalihkan, mempersewakan kepada pihak ketiga lainnya baik sebagian atau keseluruhan sebab objek yang diperjanjikan berdasarkan Addendum Perjanjian Kerja Sama belum seluruhnya dibayarkan kepada PENGGUGAT. (vide Pasal 10 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019).

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 9 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



27. Bahwa permohonan agar Pengadilan Negeri Gorontalo mengeluarkan perintah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang-barang milik TERGUGAT :

- a. Mengingat TERGUGAT I selalu mengingkari janji-janjinya dan tidak pernah menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang disepakati dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama, maka PENGGUGAT memiliki alasan yang patut untuk menduga bahwa TERGUGAT I akan mengalihkan asset-asetnya kepada Pihak Ketiga untuk menghindari kewajibannya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gorontalo dalam perkara perdata ini.
- b. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat 1 HIR, maka agar Gugatan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia di kemudian hari dengan ini PENGGUGAT mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Gorontalo berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas asset TERGUGAT I berupa 4(empat) bukti kepemilikan yaitu :

- 1) Tanah dan bangunan SHGB No.20/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango.
- 2) Tanah dan bangunan SHGB No.33/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango.
- 3) Tanah dan bangunan SHGB No.40/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango
- 4) Tanah dan bangunan SHGB No.56/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango.

28. Bahwa alasan PENGGUGAT memohon untuk diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap bukti kepemilikan TERGUGAT I dikarenakan TERGUGAT I diduga memiliki niat untuk mengalihkan dan melakukan proses penjualan baik melalui KPR maupun penjualan dibawah tangan kepada pihak lain, padahal TERGUGAT I lalai atau cedera janji (wanprestasi) menjalankan Addendum Perjanjian kerja sama dimaksud sampai dengan berakhirnya jangka waktu Perjanjian. Adapun alasan-alasan tersebut adalah :

- a. Alasan PERTAMA karena itikad tidak baik TERGUGAT :

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 10 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Faktanya TERGUGAT I tetap melakukan penjualan dan pembangunan unit perumahan terus menerus walaupun jangka waktu addendum Perjanjian Kerja Sama telah berakhir tanggal 27 April 2021.
- Faktanya TERGUGAT I tetap mengajukan permohonan proses pendaftaran tanah atas obyek perjanjian ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bone Bolango dibuktikan dengan Surat BPN Bone Bolango Nomor : 244.1/300-75.03/III/2023 tanggal 24 Maret 2023;
- b. Alasan KEDUA bersesuaian Pasal 17A PERMA No.4 Tahun 2019, Jo. PERMA No. 2 Tahun 2015 menyatakan :

“Dalam proses pemeriksaan, Hakim dapat memerintahkan peletakan sita jaminan terhadap benda milik tergugat dan/atau milik penggugat yang ada dalam penguasaan tergugat”.

Maka dengan demikian permohonan sita jaminan dalam gugatan *a quo* dapat dikabulkan;

29. Bahwa kemudian Gugatan PENGGUGAT ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat disangkal dan Gugatan ini telah didasarkan kepada dasar hukum yang sah serta alasan pengajuan gugatan ini didasarkan pada cedera janji (Wanprestasi) yang secara eksepsional agar dilaksanakan sesegera mungkin, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka terhadap putusan dalam perkara ini dapat dijalkan terlebih dahulu/ putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voerraad*) meskipun TERGUGAT melakukan upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*);
30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT I bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inckracht van gewijsde*).
31. Selain daripada itu, oleh karena TERGUGAT I merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 11 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, yang didukung dengan bukti-bukti yang tidak terbantahkan kebenarannya, PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Melarang TERGUGAT I untuk melaksanakan pembangunan perumahan, menjual baik sebagian atau keseluruhan, menghibahkan atau mengalihkan, mempersewakan kepada pihak ketiga lainnya baik sebagian atau keseluruhan sebab objek yang diperjanjikan berdasarkan Addendum Perjanjian Kerja Sama belum seluruhnya dibayarkan kepada PENGGUGAT. (vide Pasal 10 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019).
2. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar denda sejumlah Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) perhari apabila melanggar Putusan Provisi tersebut.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan mengikat hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yaitu addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Gorontalo;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar lunas seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp. 638.400.000,00-(enam ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan masing-masing :
 - a. Tanah dan bangunan SHGB No.20/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango.
 - b. Tanah dan bangunan SHGB No.33/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango.
 - c. Tanah dan bangunan SHGB No.40/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango
 - d. Tanah dan bangunan SHGB No.56/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango.

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 12 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000 (Lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila TERGUGAT I lalai dalam memenuhi putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan, banding, atau kasasi dari TERGUGAT I;
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

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

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Agustus 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (*Exceptio Error In Persona*)

1. Bahwa menurut doktrin Ahli Hukum Perdata Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hlm. 114), menjelaskan sebagai berikut:

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 13 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



“Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdara: persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara para pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam suatu sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud.”

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT salah alamat atau salah pihak karena telah mendudukkan Sdra. ISMET IBRAHIM sebagai TERGUGAT II, padahal Sdra. ISMET IBRAHIM sama sekali tidak ada hubungannya dengan pokok perkara didalam gugatan dan bukan pihak yang berwenang atau berkewajiban untuk memenuhi tuntutan PENGGUGAT;
3. Bahwa memperhatikan ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas jelas digariskan bahwa:
“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”;
4. Bahwa dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tanggal 29 Maret 2019 adalah perjanjian yang dibuat antara Sdri. ELEN IBRAHIM dengan Sdra. ISMET IBRAHIM selaku Direktur mewakili direksi pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI, sehingga hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian tersebut adalah antara Sdri. ELEN IBRAHIM dengan perseroran dalam hal ini PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI yang pada dasarnya dalam melakukan suatu perbuatan hukum termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian dalam bentuk apapun

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 14 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



maka suatu perseroan berbadan hukum diwakili oleh organ perseroan yang berwenang untuk itu yakni direksi.

Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyebutkan:

“Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”;

5. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT II tidak bertanggungjawab dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pribadi atas perbuatan hukum yang dilakukan dirinya dalam kapasitas semasa menjabat sebagai direktur pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI;
6. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan dan mengakui dalam gugatannya pada Posita Poin 4, 5, dan 6 bahwa pada saat membuat perjanjian yang tertuang pada Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 2 tertanggal 14 November 2018 yang dibuat dihadapan KHARDIYANTI HABRI DJ. NENTO, S.H., M.Kn. notaris di Kota Gorontalo dan pada Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 tertanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H. notaris di Kabupaten Gorontalo, para pihak dalam perjanjian tersebut adalah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana kedudukan hukum TERGUGAT I adalah atas nama perseroan dan bukan atas nama pribadi, sehingga pertanggungjawaban tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT II selaku pribadi/perorangan;
7. Bahwa sejak awal dalil gugatan sampai dengan akhir, PENGGUGAT mendalilkan hubungan hukum dengan TERGUGAT I dan bukan dengan TERGUGAT II, dimana TERGUGAT II hanya disebutkan dan dijelaskan kapasitasnya sebagai orang yang pernah menjabat sebagai direksi pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI;
8. Bahwa tidak terdapat satupun tuntutan baik dalam provisi maupun dalam pokok perkara yang diajukan PENGGUGAT yang ditujukan pada TERGUGAT II melalui petitum gugatannya;
9. Bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai kewajiban sama sekali secara pribadi untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara ini;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 15 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



10. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hlm. 112), menjelaskan pula sebagai berikut:

“Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang yang didudukkan sebagai Tergugat.”

11. Bahwa hal tersebut sebagaimana tercermin dalam beberapa Yurisprudensi di Indonesia sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977: “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/K/Sip1958 tanggal 13 Desember 1958: “syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;

12. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah keliru dalam menarik pihak sebagai Tergugat maka gugatan tersebut mengandung cacat error in persona, sehingga gugatan PENGGUGAT patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

B. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel)

1. Bahwa menurut doktrin M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika Jakarta (Hlm. 448), yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan tidak terang atau isinya gelap, disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang benderang dan jelas atau tegas. Eksepsi gugatan kabur (obscur libel) berbentuk:

- Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 16 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- Petitem tidak jelas yang meliputi petitem tidak rinci dan kontradiksi antara posita dengan petitem;
 - Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas dan kabur dalam petitem gugatan yang secara keseluruhan tidak ada satupun kewajiban yang dituntut terhadap TERGUGAT II, sementara TERGUGAT II ikut ditarik sebagai pihak yang didudukkan sebagai tergugat dalam perkara ini. Dalam posita gugatan juga tidak terdapat satupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II secara pribadi terhadap PENGGUGAT, yang melahirkan kewajiban hukum bagi TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas, kabur dan tidak konsisten sebagaimana Posita Gugatan Poin 22 dan 23 yang pada pokoknya:
- PENGGUGAT dengan tegas menyatakan bahwa yang memiliki kewajiban terhadap PENGGUGAT adalah TERGUGAT I, sementara tidak dijelaskan kewajiban apa yang kemudian harus dipenuhi oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT padahal TERGUGAT II turut ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini oleh PENGGUGAT;
 - PENGGUGAT dengan jelas mendalilkan bahwa PENGGUGAT telah mengirimkan Surat Teguran kepada TERGUGAT I, teguran atau peringatan ini dimaksudkan agar TERGUGAT I memenuhi kewajibannya kepada PENGGUGAT, sementara hal yang sama tidak dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II untuk memenuhi suatu kewajiban sebagaimana dalam gugatan PENGGUGAT;
4. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas dan kabur sebagaimana Posita Gugatan Poin 25 yang pada pokoknya PENGGUGAT dengan tegas menyatakan bahwa yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah TERGUGAT I, namun sampai dengan akhir posita gugatan tidak dijelaskan sama sekali perbuatan ingkar janji (wanprestasi) seperti apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas;
5. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 17 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hlm. 66) menjelaskan:

“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (Obscur Libel).”

6. Bahwa hal tersebut sebagaimana tercermin dalam beberapa Yurisprudensi di Indonesia sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556K/Sip/1973 tanggal 10 November 1971 yang menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1970 tertanggal 17 April 1979 dalam perkara antara Durasis U. melawan Albert Dulin Duha, yang menyebutkan “Gugatan kabur (obscurum libelum) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah jelas bahwa PENGGUGAT dalam menyusun surat gugatan tidak cermat sehingga gugatan yang diajukan tidak jelas dan kabur atau mengandung cacat obscur libel. Dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

DALAM PROVISI

1. Bahwa TERGUGAT I menolak permohonan putusan provisionil yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana Posita Poin 26 gugatan, dengan tanggapan sebagai berikut:

a) Bahwa PENGGUGAT meminta untuk dijatuhkan putusan provisionil agar dilakukan tindakan sementara berupa:

(1) Melarang TERGUGAT I untuk melaksanakan pembangunan perumahan menjual baik sebagian atau keseluruhan, menghibahkan atau mengalihkan, mempersewakan kepada pihak ketiga lainnya baik sebagian atau keseluruhan sebab objek yang diperjanjikan berdasarkan Addendum Perjanjian Kerja Sama belum seluruhnya dibayarkan kepada PENGGUGAT. (vide Pasal 10 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019).

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 18 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



(2) Menghukum TERGUGAT I untuk membayar denda sejumlah Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) perhari apabila melanggar putusan provisi tersebut.

b) Bahwa memperhatikan amanat dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Halaman 88 ditegaskan bahwa:

“Hakim wajib mempertimbangkan gugatan provisi dengan seksama, apakah memang perlu dilakukan suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar”;

c) Bahwa perjanjian kerja sama antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tanggal 29 Maret 2019 pada pokoknya adalah kerja sama dalam pembangunan dan penjualan 60 (enam puluh) unit perumahan di Desa Luwohu Kec. Botupingge Kab. Bone Bolango. Sementara dalam tuntutan putusan provisionil yang diajukan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I diminta agar dilarang melaksanakan pembangunan perumahan, menjual baik sebagian atau keseluruhan, menghibahkan atau mengalihkan, mempersewakan kepada pihak ketiga lainnya baik sebagian atau keseluruhan. Sehingga pokok tuntutan provisionil PENGGUGAT pada dasarnya telah menyentuh pokok perkara dan harus dibuktikan terlebih dahulu pada sidang pembuktian dalam pokok perkara gugatan PENGGUGAT, oleh sebab itu tuntutan provisionil PENGGUGAT patut ditolak oleh Majelis Hakim;

d) Bahwa terhadap tuntutan provisionil PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat dijatuhkannya putusan provisionil dalam hal dilakukannya suatu tindakan sementara yang perlu dan sangat mendesak untuk melindungi hak PENGGUGAT. Tindakan sementara yang diminta dalam tuntutan provisionil PENGGUGAT justru tidak dijelaskan akan menimbulkan kerugian seperti apa yang akan dialami oleh PENGGUGAT, sementara dalam perjanjian kerja sama antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I merupakan perjanjian yang menghasilkan keuntungan bagi PENGGUGAT apabila

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 19 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



terjadinya penjualan atas setiap unit perumahan yang pada dasarnya hal tersebut baru dapat dibuktikan dalam sidang pembuktian dalam pokok perkara;

e) Bahwa hal ini sebagaimana tercermin dalam beberapa Yurisprudensi di Indonesia terkait dengan tuntutan provisionil yang telah memasuki pokok perkara, yaitu:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1070K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan:

“Tuntutan Provisional yang mengenai pokok perkara (Bodem Geschil) tidak dapat diterima”;

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.279.K/Sip/1976 tanggal 5 Juli 1977 juga menyatakan:

“Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan yang berisikan pokok perkara harus ditolak”;

f) Bahwa memperhatikan ketentuan dalam Butir 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 (“SEMA No. 3/2000”), yang memberikan penegasan bahwa alasan yang tegas dan jelas dalam permohonan provisi dan permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorad) merupakan syarat mutlak dijatuhkannya suatu putusan serta merta dan putusan provisionil, sebagaimana TERGUGAT I kutip sebagai berikut:

“Sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij vooraad) dan Putusan Provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 Ayat (1) Reglemen Indonesia Yang di Perbaharui (HIR) dan Pasal 191 Ayat (1) Reglemen Hukum Acara Untuk Luar Jawa – Madura (RBg) serta Pasal 332 Rv”;

g) Bahwa Butir 4 Huruf (b) dalam SEMA No. 3/2000 juga menegaskan agar Putusan Serta Merta tidak dijatuhkan kecuali terhadap “Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 20 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



tidak dibantah". Kemudian dengan memperhatikan Petitum Gugatan PENGGUGAT Poin ke-4 (empat) yang meminta untuk "Menghukum TERGUGAT I untuk membayar lunas seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp.638.000.000,00- (enam ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);", sementara tanggapan TERGUGAT I yang memiliki perhitungan nilai pembayaran yang berbeda atau bantahan atas perhitungan yang didalilkan oleh PENGGUGAT, sehingga terhadap syarat formil dalam SEMA No. 3/2000 tidak dapat terpenuhi oleh karena perihal perhitungan nilai tersebut tidak pasti, dibantah oleh TERGUGAT I, telah memasuki materi pokok perkara serta harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkara;

- h) Bahwa memperhatikan amanat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 ("SEMA No. 4/2001"), yang menegaskan agar Majelis Hakim berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, sebagaimana TERGUGAT I kutip sebagai berikut:

"Berhubung dengan hal tersebut diatas, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim berhati-hati dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad)";

- i) Bahwa ditegaskan dalam Butir 6 dan 7 SEMA No. 3/2000 atas putusan provisionil dan putusan serta merta PENGGUGAT wajib memberikan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang objek yang akan dieksekusi, hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan kerugian kepada pihak lain. Sebagaimana TERGUGAT I kutip sebagai berikut:

- (6) Apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama agar Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama disertai pendapat dari Ketua Pengadilan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 21 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Negeri dan Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan;
(7) Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.

j) Bahwa pemberian jaminan sebagaimana disebut dalam Butir 6 dan 7 SEMA No. 3/2000 kembali ditegaskan oleh Mahkamah Agung dalam SEMA No. 4/2021 dimana Tanpa adanya jaminan tersebut maka konsekuensinya tidak boleh ada pelaksanaan dari putusan serta merta. Mencermati tuntutan provisionil yang diajukan oleh PENGGUGAT yang menitik beratkan terhadap “objek yang diperjanjikan berdasarkan Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tanggal 29 Maret 2019”, maka dengan memperhitungkan kerugian yang nantinya akan dialami oleh TERGUGAT I apabila tuntutan provisionil PENGGUGAT dikabulkan maka nilai kerugian yang dialami oleh TERGUGAT I berdasarkan perhitungan nilai jual pada lokasi yang diminta untuk dilarang melaksanakan pembangunan, dijual, dihibahkan atau dialihkan, dan dipersewakan pada faktanya justru masih akan dibangun rumah sejumlah 30 (tiga puluh) unit yang nilai kerugiannya dihitung dengan berlandaskan pada nilai jual Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 Tahun 2023 mencapai Rp. 5.040.000.000 (lima milyar empat puluh juta rupiah), sehingga secara mutatis mutandis nilai tersebut adalah nilai yang wajib dijadikan sebagai jaminan oleh PENGGUGAT ketika meminta dilakukannya eksekusi putusan provisionil dalam perkara ini;

k) Bahwa dengan memperhatikan jumlah kerugian yang akan dialami TERGUGAT I apabila tuntutan provisionil PENGGUGAT dikabulkan sementara tujuan dijatuhkannya putusan provisionil adalah dilakukannya suatu tindakan yang sangat mendesak untuk melindungi hak Penggugat, yang apabila tidak segera dilakukan akan membawa kerugian yang lebih besar. Hal ini justru akan berdampak sebaliknya, dimana pihak yang akan mengalami

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 22 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



kerugian jauh lebih besar adalah pihak TERGUGAT I;

- I) Bahwa permintaan PENGGUGAT dalam tuntutan provisionil untuk “membayar denda sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) perhari apabila melanggar Putusan Provisi tersebut” adalah permintaan yang mengada-ngada sebab entah dari sumber atau referensi aturan hukum mana PENGGUGAT mencontoh dan mencantumkan bentuk permintaan tersebut, serta permintaan membayar denda tidak termasuk kedalam materi yang seharusnya diajukan dalam tuntutan provisionil untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim sebagaimana diatur dan ditentukan dalam perundang-undangan, sehingga terhadap tuntutan provisionil tersebut patut ditolak oleh Majelis Hakim;

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka permohonan putusan provisionil oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan serta muatannya telah memasuki materi pokok perkara, sehingga tuntutan provisionil PENGGUGAT patut untuk dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua dalil-dalil PARA TERGUGAT dalam Eksepsi dan dalam Provisi mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan yang utuh (komprehensif integral) dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam pokok perkara gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum PARA TERGUGAT;
3. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada posita gugatan Poin ke-7 secara berturut-turut sampai dengan Poin ke-16 (bagian B tentang Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian), TERGUGAT I perlu menanggapi poin-poin tersebut dan menjelaskan hal-hal yang sebenarnya sebagai berikut:
 - a) Bahwa pada saat dibuat dan ditandatanganinya Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tanggal 29 Maret 2019, bidang tanah yang diserahkan oleh PENGGUGAT berjumlah

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 23 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



2 (dua) bidang tanah dan masing-masing baru dimiliki dengan dasar alas hak:

- Surat Jual Beli atas tanah, nomor 145/LWH/SJBT/07/II/2013 tanggal 30-01-2013, dengan luas tanah kurang lebih 5510 M²;
 - Surat Jual Beli atas tanah, nomor 145/LWH/SJBT/125/10/2013 tanggal 30-10-2013, dengan luas tanah kurang lebih 5952 M²;
- b) Bahwa PENGGUGAT memperoleh kedua tanah sebagaimana disebutkan pada Poin a) diatas, sebelumnya adalah tanah pertanian yang hanya dibeli dengan harga sejumlah Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah), yang kemudian dalam memanfaatkan tanah tersebut lahirlah perjanjian kerja sama dengan TERGUGAT I sehingga terjadilah pengelolaan atas tanah tersebut berupa pengurusan perizinan, land clearing lokasi, penyiapan fasilitas umum (jalan, saluran air, penerangan dan air bersih) sehingga tanah yang awalnya berstatus sebagai tanah pertanian berubah menjadi tanah pemukiman. Oleh karena itu dalam latar belakang dengan adanya investasi TERGUGAT I dalam perjanjian kerja sama tersebut PENGGUGAT akan memperoleh keuntungan senilai Rp. 1.140.000.000 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);
- c) Bahwa PENGGUGAT dalam Poin 10 Posita Gugatan yang pada pokoknya mengakui bahwa pajak atas penghasilan menjadi tanggungjawab PENGGUGAT, dan apabila memperhatikan klausul dalam Pasal 9 Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tanggal 29 Maret 2019, yang menyebutkan:
- “Semua pajak yang timbul adalah menjadi tanggung jawab masing-masing pihak sesuai dengan kewajiban pajak sebagaimana diatur dalam undang-undang yang berlaku”.
- d) Bahwa TERGUGAT I bertanggungjawab atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang kemudian kewajiban pajak tersebut telah dipenuhi oleh TERGUGAT I secara sempurna, sementara PENGGUGAT memiliki tanggungjawab Pajak Penghasilan (PPH) sebesar 2,5% atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, namun pada saat itu dengan dalih belum memiliki uang maka PENGGUGAT meminta kepada

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 24 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I untuk membayarkan/menanggung kewajiban pajak PENGGUGAT atas PPh 2.5% dengan nominal sejumlah Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan dengan catatan biaya pajak yang dibayarkan oleh TERGUGAT I tersebut akan dikurangkan dari jumlah keuntungan yang nantinya akan diperoleh PENGGUGAT dari keuntungan penjualan rumah pada perumahan secara keseluruhan sebagaimana dalam perjanjian kerja sama a quo yang ditaksir mencapai Rp. 1.140.000.000,- (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);

- e) Bahwa adapun setelah dibuatnya Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tanggal 29 Maret 2019, TERGUGAT I belum dapat melakukan aktifitas pembangunan diatas bidang tanah yang diperjanjikan tersebut disebabkan pengurusan yang dilakukan oleh PENGGUGAT dari Surat Jual Beli atas tanah hingga menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) baru terbit pada Bulan September Tahun 2019, sehingga rentang waktu proses pengurusan sertifikat oleh PENGGUGAT selama 6 (enam) bulan tentu merugikan pihak TERGUGAT I karena mengurangi jangka waktu perjanjian untuk pengerjaan sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam addendum perjanjian a quo;
- f) Bahwa pembangunan perumahan baru dapat dilaksanakan sejak bulan September 2019 berdasarkan SHGB No. 00001/Luwuhu Tanggal 30 September 2019 SU No. 00063/Luwuhu/2019 tanggal 27 September 2019 dengan luas tanah 9438 M², Namun hanya berselang 5 (bulan) kemudian Indonesia dilanda bencana Corona Virus Disease 19 (Covid-19) yang Pemerintah Indonesia menetapkannya sebagai bencana nasional melalui Keputusan Presiden (KEPPRES) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional. Memperhatikan juga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Republik Indonesia pun telah merespon aturan tersebut dengan jalan mengeluarkan kebijakan melalui Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Corona Virus Disease 2019, yang mengatur terutama disektor

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 25 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



perbankan dengan melakukan perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan pokok, pengurangan tunggakan bunga, penurunan suku bunga, dll. guna pemulihan keuangan para nasabah kreditur/debitur;

- g) Bahwa dengan terjadinya Pandemi Covid-19 yang telah ditetapkan sebagai bencana nasional dan tentunya banyak merugikan warga Indonesia terutama para pengusaha yang mana keadaan tersebut sama sekali tidak dapat diduga terjadi pada rentang waktu perjanjian kerja sama antara PENGUGAT dan TERGUGAT I, dimana bencana ini tentunya dapat digolongkan sebagai keadaan yang diluar kuasa dari masing-masing pihak atau sebagai keadaan kahar (force majeure) sehingga menjadi kendala bagi TERGUGAT I dalam melaksanakan perjanjian kerja sama dalam hal pembangunan dan penjualan 60 (enam puluh) unit perumahan;
4. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGUGAT pada Poin ke-17 secara berturut-turut sampai dengan Poin ke-22 terkait dengan pembayaran-pembayaran yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGUGAT, TERGUGAT I perlu menanggapi poin-poin tersebut dan menjelaskan hal-hal yang sebenarnya sebagai berikut:
- a) Bahwa sebelum berakhirnya perjanjian kerja sama yakni pada tanggal 27 April 2021, TERGUGAT I telah membayar kepada PENGUGAT sejumlah Rp. 152.000.000,- (seratus lima puluh dua juta rupiah);
- b) Bahwa TERGUGAT I telah membayarkan/menanggung kewajiban pajak PENGUGAT atas PPh 2.5% dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan nominal sejumlah Rp. 28.500.000,- (dua puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), yang mana diminta oleh PENGUGAT bahwa biaya pajak yang dibayarkan oleh TERGUGAT I tersebut akan dikurangkan dari jumlah keuntungan yang nantinya akan diperoleh PENGUGAT dari penjualan perumahan sebagaimana dalam perjanjian kerja sama a quo;
- c) Bahwa pihak PENGUGAT pernah melaporkan direktur lama Sdra. ISMET IBRAHIM selaku pribadi (TERGUGAT II) ke POLRES Bone Bolango dengan Laporan Pengaduan atas nama Sdri. ELEN IBRAHIM terkait perjanjian kerjasama yang justru dilakukan dengan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 26 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI (TERGUGAT I), selanjutnya dikeluarkan Surat Perintah Penyelidikan Nomor Sprin.Lidik/152/VI/2021/Reskrim tertanggal 21 Juni 2021, dan atas laporan tersebut POLRES Bone Bolango kemudian menghentikan penyelidikan dalam Surat Ketetapan Nomor Sk.Lidik/15/IV/2022 Reskrim tertanggal 12 April 2022 dengan alasan demi hukum karena tidak cukup bukti (TCB) atau belum terpenuhinya sekurang-kurangnya dua alat bukti;

- d) Bahwa dalam agenda mediasi yang diadakan di Kepolisian Resor Bone Bolango Sdra. ISMET IBRAHIM (TERGUGAT II) yang saat itu masih menjabat sebagai Direktur pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI telah membayarkan kepada PENGGUGAT uang sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dianggap dan diakui sebagai pembayaran atas kewajiban PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI kepada PENGGUGAT atas perjanjian kerja sama tersebut;
- e) Bahwa selanjutnya PENGGUGAT dan TERGUGAT I pernah melakukan pertemuan untuk mediasi yang dilakukan di RM. Meranti Kec. Tilongkabila Kab. Bone Bolango pada Desember 2021, dimana dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT telah menerima dan mengakui 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang masih termasuk dalam bagian tanah di Desa Luwohu Kec. Botupingge Kab. Bone Bolango sebagaimana tanah dalam perjanjian kerja sama a quo, yang dikuasai oleh PENGGUGAT sejak tanggal 24 Desember 2020 sampai dengan perkara ini diajukan pada Pengadilan Negeri Gorontalo sertipikat tersebut masih dikuasai oleh PENGGUGAT, sehingga apabila dihitung nilai dari ketiga sertipikat tersebut berdasarkan pada Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 Tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dalam Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan untuk Rumah Umum Tapak pada wilayah Sulawesi diatur dengan Harga Jual Maksimal untuk Tahun 2023

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 27 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



adalah sebesar Rp.168.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah), maka nilai total yang diperhitungkan sebagai pembayaran oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT terhadap 3 (tiga) Sertipikat HGB tersebut apabila dirinci adalah sebagai berikut:

- 2 (dua) unit rumah yang telah terbangun dan siap huni, dengan sertipikat masing-masing yakni Sertipikat HGB No. 00020/Luwohu Tanggal 16 April 2021 SU No. 00148/Luwohu/2021 Tanggal 26 Maret 2021 Luas 135 M² (seratus tiga puluh lima meter persegi), dan Sertipikat HGB No. 00033/Luwohu Tanggal 16 April 2021 SU No. 00161/Luwohu/2021 Tanggal 26 Maret 2021 Luas 108 M² (seratus delapan meter persegi) yang kedua sertipikat tersebut a.n pemegang hak PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI, sehingga nilai atas tanah tersebut mencapai Rp. 336.000.000,- (tiga ratus tiga puluh enam juta rupiah);
- 1 (satu) bangunan pondasi, dengan Sertipikat HGB No. 56/Luwohu Tanggal 19 November 2021 SU No. 00184/Luwohu/2021 Tanggal 10 November 2021 Luas 110 M² (seratus sepuluh persegi) a.n pemegang hak PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI, berdasarkan perhitungan teknis membangun 1 (satu) unit pondasi rumah maka nilai pondasi tersebut ditaksir mencapai Rp.108.000.000,- (seratus delapan juta rupiah);

Sehingga atas 3 (tiga) sertipikat HGB yang telah diterima dan dikuasai oleh PENGGUGAT setelah berakhirnya jangka waktu perjanjian tersebut sampai dengan saat ini diperhitungkan sebagai pembayaran TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berdasarkan nilai jual rumah sebagaimana disebutkan diatas dan nilai kerugian atas pembangunan 1 (satu) bangunan pondasi, maka terhitung mencapai Rp. 444.000.000 (empat ratus empat puluh empat juta rupiah);

- f) Bahwa TERGUGAT I telah membayarkan hutang atas pinjaman PENGGUGAT terhadap Sdri. ROSMIN K. NTAU sejumlah Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) pada tanggal 15 Mei 2023, dimana terhadap pembayaran tersebut diakui dan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 28 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



diperhitungkan oleh PENGGUGAT sebagai pengurangan atas jumlah keuntungan yang akan didapatkan PENGGUGAT dari hasil penjualan perumahan sebagaimana dalam perjanjian kerja sama a quo;

g) Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana disebutkan diatas, apabila dijumlahkan secara keseluruhan total keuntungan yang telah diterima oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.004.500.000 (satu milyar empat juta lima ratus ribu rupiah);

h) Bahwa oleh karena itu sisa keuntungan yang harusnya diperoleh PENGGUGAT yang belum diberikan oleh TERGUGAT adalah sejumlah Rp. 135.500.000 (seratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada Poin ke-23 secara berturut-turut sampai dengan Poin ke-25 terkait dengan iktikad baik TERGUGAT I dalam memenuhi prestasi, TERGUGAT I perlu menanggapi poin-poin tersebut dan menjelaskan hal-hal yang sebenarnya sebagai berikut:

a) Pada faktanya sebelum berakhirnya perjanjian kerja sama yakni tanggal 27 April 2021, TERGUGAT I melalui kuasa hukumnya telah 3 (tiga) kali melakukan upaya mediasi dengan pihak PENGGUGAT namun pihak PENGGUGAT tidak mau bertemu dengan Kuasa Hukum TERGUGAT I pada saat itu, hal selanjutnya telah dikirimkan Surat Laporan dari Kantor Hukum Christiaan Armstrong Thijmen & Rekan Nomor 03/KHCAT tertanggal 26 April 2021 Perihal Perjalanan Mediasi yang dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali ditandatangani oleh kuasa hukum TERGUGAT I pada saat itu Christiaan Armstrong Thijmen, SH.,MH dan Tapu Jassin, SH., dimana melalui mediasi tersebut pada pokoknya permohonan TERGUGAT I adalah :

- Agar pihak PENGGUGAT dapat mempertimbangkan kendala-kendala yang berada diluar kuasa dan dialami TERGUGAT I sehingga menimbulkan keterlambatan dalam pembangunan dan penjualan unit rumah sebagaimana dalam perjanjian kerja sama;
- Agar pihak PENGGUGAT memberikan kesempatan berupa

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 29 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



tambahan waktu kepada TERGUGAT I untuk membayar sisa yang belum terbayarkan kepada pihak PENGGUGAT;

- Agar PENGGUGAT dapat memperpanjang jangka waktu perjanjian kerja sama selama 1 (satu) tahun atau sampai dengan tanggal 27 April 2022;

b) Bahwa TERGUGAT I terus mengupayakan pembayaran sisa keuntungan yang harusnya diperoleh oleh PENGGUGAT walaupun menyimpang dari perjanjian kerja sama karena uang yang akan diserahkan tersebut tidak diperoleh dari hasil pembangunan dan penjualan rumah sebab jangka waktu perjanjian kerja sama telah berakhir serta dengan pertimbangan bahwa antara PENGGUGAT, direktur TERGUGAT I, dan TERGUGAT II masih memiliki hubungan keluarga. Namun PENGGUGAT justru tidak mempertimbangkan iktikad baik tersebut dan malah menghalang-halangi dengan cara melakukan blokir terhadap bank-bank yang bekerja sama dengan TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I sampai dengan saat ini tidak dapat memperoleh pemasukan untuk perusahaan sama sekali;

6. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada Posita gugatan Poin ke-27 dan ke-28 terkait dengan Sita Jaminan (conservatoir beslag), TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut:

a) Bahwa Sita jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT tidak beralasan hukum dan telah menyalahi prinsip dalam hukum acara perdata, dimana sita jaminan hanya dapat diterapkan apabila terdapat indikasi obyek sengketa dialihkan kepada pihak lain. Sangat tidak masuk akal apabila pihak TERGUGAT I menjual, menyewakan, ataupun mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain sementara PENGGUGAT pada faktanya telah melakukan pemblokiran kepada pihak-pihak bank yang bekerja sama dengan TERGUGAT I, yang justru hal ini mengakibatkan TERGUGAT I tidak dapat melakukan penjualan (pengalihan) atas sisa unit perumahan tersebut;

b) Bahwa pemilihan 4 (empat) bukti kepemilikan atas tanah yang dicantumkan oleh PENGGUGAT dalam gugatannya untuk diletakkan sita jaminan sangat tidak beralasan dan dipilih secara acak (random) tanpa adanya dasar-dasar dan alasan-alasan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 30 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



mengapa PENGGUGAT mencantumkan ke 4 (empat) bukti kepemilikan atas tanah-tanah tersebut:

- 1) Tanah dan bangunan SHGB No. 20/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;
 - 2) Tanah dan bangunan SHGB No. 33/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;
 - 3) Tanah dan bangunan SHGB No. 40/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;
 - 4) Tanah dan bangunan SHGB No. 56/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;
- c) Bahwa apabila melihat dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Teknis dan Administrasi Peradilan (Buku II) Mahkamah Agung RI, dapat disimpulkan bahwa terhadap Sita Jaminan hanya dapat dikabulkan apabila:
- Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Termohon mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan perkara berlangsung;
 - Kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara objektif:
 - (i) Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan dan mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung;
 - (ii) Paling tidak Penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Penggugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan;
 - Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
- d) Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas atas permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap objek sengketa dikarenakan tindakan tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 31 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1121 K/Sip/1971 tanggal 05 April 1972 telah mempertimbangkan:

“Apabila penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan”;

- e) Bahwa dengan tidak sah serta tidak beralasannya permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak permohonan sita jaminan yang diajukan PENGGUGAT sekaligus menolak Gugatan a quo;
7. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita Poin ke-29 tentang permintaan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad), yang kemudian TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa dalam Petitum mengenai putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) dari PENGGUGAT tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Pasal 180 Ayat (1) HIR, Butir 4 Huruf (a) dan (f) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta pada SEMA Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, yang pada pokoknya bahwa permintaan putusan serta merta harus memenuhi setidaknya-tidaknya syarat-syarat sebagai berikut:
- 1) Didasarkan kepada bukti autentik; dan
 - 2) Didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
- Pada kenyataannya, seluruh syarat-syarat di atas sama sekali tidak dipenuhi dalam perkara ini, karena:
- 1) Permintaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh PENGGUGAT sama sekali tidak didasarkan kepada bukti autentik. Bahkan PENGGUGAT sama sekali tidak mampu mengajukan ataupun menunjukkan bukti apapun yang dapat mendukung dalil-dalinya sendiri;
 - 2) Permintaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak didasarkan kepada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 32 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- b) Bahwa oleh karena itu, maka telah terbukti bahwa putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorad) dari PENGGUGAT adalah tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga permintaan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh PENGGUGAT patut dan layak untuk dinyatakan ditolak;
8. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil gugatan PENGGUGAT pada Posita Poin ke-30 tentang tuntutan Uang Paksa (dwangsom), yang akan TERGUGAT I tanggapi sebagai berikut:
- a) Bahwa mengenai tuntutan Uang Paksa (dwangsom) dalam gugatan sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah), PENGGUGAT tidak menjabarkan dasar hukum serta alasan pemenuhan uang paksa tersebut, sehingga TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolaknya karena tidak beralasan;
- b) Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku, suatu tuntutan uang paksa (dwangsom) tidak dapat dikenakan pada hukuman yang bersifat membayar sesuatu. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 611 A ayat (1) RV, yang menyatakan:
- “Untuk penghukuman pembayaran sejumlah uang, uang paksa (dwangsom) tidak dapat dijatuhkan”.
- Hal ini sejalan dengan kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.79k/Sip/1972 yang menyatakan:
- “Dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang.”
- c) Bahwa menurut Prof. Subekti, S.H dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, 1992 (Hlm. 133), menyatakan:
- “Dalam pasal 606 a Rv itu ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang”;
- d) Berdasarkan uraian diatas, kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak permohonan uang paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT karena tidak logis, tidak beralasan, dan tidak berdasar hukum untuk diajukan dalam perkara ini;
9. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak maka

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 33 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT patut untuk dibebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian yang tersebut diatas, kiranya Yang Mulia Majelis Hakim berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM PROVISI

1. Menolak permohonan provisionil PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan permohonan provisionil PENGGUGAT telah memasuki materi pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk sebagian atau seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I telah memenuhi prestasi kepada PENGGUGAT sebagaimana dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H. Notaris di Kabupaten Gorontalo, dengan jumlah total sebesar Rp. 1.004.500.000 (satu milyar empat juta lima ratus ribu rupiah);
3. Menyatakan sisa keuntungan PENGGUGAT atas perjanjian kerja sama sebagaimana dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang belum diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 135.500.000 (seratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Menolak permintaan Sita Jaminan (conservatoir beslag) yang diajukan oleh PENGGUGAT atas 4 (empat) bukti kepemilikan tanah yakni:
 - 1) Tanah dan bangunan SHGB No. 20/Luwohu alamat Desa Luwuhu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;
 - 2) Tanah dan bangunan SHGB No. 33/Luwohu alamat Desa Luwuhu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;
 - 3) Tanah dan bangunan SHGB No. 40/Luwohu alamat Desa Luwuhu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 34 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Tanah dan bangunan SHGB No. 56/Luwohu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango:

5. Menolak permintaan Putusan Serta Merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap putusan perkara ini;
6. Menolak permintaan Uang Paksa (dwangsom) yang diajukan oleh PENGGUGAT;
7. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi sesuai Aslinya Akta Adendum Perjanjian Kerjasama Nomor 120 tanggal 29 Maret 2019 dari Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohamad Nizar Machmud, S.H.;
Selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tandaP-1
2. Fotokopi sesuai Aslinya Akta Adendum Perjanjian Kerjasama Nomor 10 tanggal 02 April 2019 dari Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohamad Nizar Machmud, S.H.;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-2
3. Fotokopi sesuai Aslinya Laporan Kerja Sama Perumahan "Shafa Marwah" Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango yang ditandatangani oleh Ismet Isbrahim pada tanggal 26 April 2021;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-3
4. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ismet Isbrahim (Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri) pada tanggal 26 Juli 2019, ditandatangani oleh Husin P. Haji (saksi 1), Ahmad Saipi (saksi 2), serta telah dikuatkan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Luwohu;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-4
5. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ismet Isbrahim pada tanggal 24 Agustus 2021;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-5

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 35 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ismet Isbrahim (Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri) pada tanggal 23 April 2021 dan ditandatangani oleh Christiaan A. Thijmen, S.H.,M.H. (saksi 1), Tapu Jassin, S.E.,S.H. (saksi 2);
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-6
7. Fotokopi dari fotokopi kwitansi tanggal 24 Agustus 2021 yang telah diterima dari Ismet Ibrahim sejumlah Rp200.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran cicilan harga tanah perumahan seluas 9438 m³ milik Elen Ibrahim di Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango SHM 00226 dengan nilai total harga 1.140.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan sisa sebanyak Rp778.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) akan dibayar (dilunasi) selambat-lambatnya tanggal 15 Desember 2021;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-7
8. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 17 Mei 2021 yang ditujukan kepada Ismet Ibrahim Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri Perihal Somasi Pertama yang ditandatangani oleh Elen Ibrahim;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-8
9. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 28 Mei 2021 yang ditujukan kepada Ismet Ibrahim Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri, Perihal Somasi II (dua) dan Tanggapan atas Jawaban dari Somasi Pertama yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum Hirsam Gustiawan, S.H. dan Andrianus Suleman, S.H.;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-9
10. Surat tertanggal 19 Mei 2021 yang ditujukan kepada Majelis Hakim Perkara Perdata GS Nomor 5/Pdt.G.S/2023/PN Gto pada Pengadilan Negeri Fotokopi dari fotokopi Gorontalo Jl. Achmad Nadjamudin, Kelurahan Wumialo, Kecamatan Kota Tengah, Kota Gorontalo, Gorontalo 96138 perihal Jawaban Tergugat yang ditandatangani oleh Kuasa Hukum Tergugat PT. Trisymet Marwah Mandiri Lukman Ismail, S.H.,M.H. dan Frengki Kasim, S.H.;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-10
11. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 56 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-11

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 36 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00033 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango; Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-12
- 13. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00020 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango; Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-13
- 14. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00225 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango; Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaP-14

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

1. Lili Sagita Ibrahim

- Bahwa permasalahan antara para pihak sehubungan dengan adanya permasalahan pada perumahan dan perjanjian antara Tergugat I dan pemilik tanah (Penggugat);
- Bahwa peran dari PT. Trisymet Marwah Mandiri adalah pengelola Perumahan;
- Bahwa setahu saksi bahwa sesuai perjanjian bahwa Penggugat akan mendapatkan Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah);
- Bahwa tanah yang dijadikan lokasi pembangunan perumahan telah memiliki sertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi uang yang ada diperjanjian sebesar Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) belum dibayarkan semuanya;
- Bahwa perjanjian itu berakhir pada tanggal 27 April 2021;
- Bahwa saksi mengetahui jika berakhirnya perjanjian ini jika tidak terjual maka akan dikembalikan kepada pemilik lahan yakni Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lagi yang belum dibayarkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa perjanjian tersebut yang menandatangani adalah Tergugat II sebagai Direktur;
- Bahwa setahu saksi pernah ada pembayaran sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) saat berada di Polres karena Penggugat melaporkan Tergugat II karena tidak menyelesaikan pembayaran dan sudah ada uang yang dititipkan untuk dibayarkan;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 37 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansinya;
- Bahwa saksi membenarkan pernah membaca bukti surat P-1 dan P-2;
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat II adalah bersaudara kandung, Tergugat II sebagai kakak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa harga tanah yang dijadikan lokasi perumahan saat dibeli;

2. Neneng Agustina Utiahman, S.Pd

- Bahwa setahu saksi Tergugat II pernah jadi Direktur dari PT. Trisymet Marwah Mandiri pada tahun 2021 namun sekarang sudah diganti orang lain;
- Bahwa setahu saksi yang membangun perumahan adalah PT. Trisymet Marwah Mandiri dan itu ada surat perjanjian kerjasamanya dengan pemilik lahan yaitu Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian kerjasamanya;
- Bahwa didalam perjanjian itu ada hak dari Penggugat berupa uang yang akan diterima sebesar Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) perunit karena Penggugat adalah pemilik tanah;
- Bahwa setahu saksi bahwa perjanjian itu hingga bulan Desember 2021, apabila tidak dilakukan pelunasan pembayaran, dengan sendirinya lahan itu akan dikembalikan kepada pemiliknya;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah perjanjian selesai, masih ada pembicaraan antara Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa setelah perjanjian selesai saksi melihat masih ada pembangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, meskipun pembangunan masih dilakukan, tidak ada laporan masih ada pembangunan perumahan kepada Penggugat, sesuai perjanjian harus ada laporan;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang telah dibayarkan sebesar Rp152.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi lupa kapan adanya Perjanjian kerjasama tersebut tetapi sepengetahuan saksi masih ada yang belum dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi perumahan yang dibangun sudah 38 (tiga puluh delapan) unit namun sempat ada pemblokiran;
- Bahwa saksi tidak terlibat penanda tangan namun saksi pernah melihatnya;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 38 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak melihat pasal berkenaan dengan Force Majeur terkait dengan bencana nasional seperti covid 19;
- Bahwa saksi tidak tahu pernah ada upaya dari Tergugat II pernah menghubungi Penggugat dan mengirim Pengacara untuk mediasi bahkan dibuatkan berita acaranya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sisa hutang Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tentang adanya laporan ke pihak kepolisian namun katanya Tergugat II akan membayar sampai batas waktu di bulan Desember tapi tidak ada pembayaran yang sesuai kesepakatan;
- Bahwa saksi mengetahui pada tanggal 15 Desember ada penyerahan rumah sebanyak 2 (dua) unit dan 1 (satu) buah pondasi dari pemberitahuan Penggugat yang mengatakan itu hanya titipan;

3. Lenny Amelia Ibrahim

- Bahwa permasalahan antara para pihak dalam perkara ini sehubungan dengan tanah perumahan dan pembayaran;
- Bahwa saksi mengetahui siapa yang mengelola perumahan tersebut yakni Tergugat I PT. Trisymet Marwah Mandiri sebagai developer;
- Bahwa adapun kontrak perjanjian dengan PT. Trisymet Marwah Mandiri Tahun 2019;
- Bahwa saksi pernah melihat perjanjian kerja tersebut dimana Penggugat sebagai pemilik lahannya, Tergugat I sebagai developer;
- Bahwa perjanjian itu sudah berakhir pada tanggal 20 April 2021;
- Bahwa awalnya developer bikin laporan hasil pekerjaan tanggal 26 April, terdapat point yang menegaskan bahwa pembayaran ke Penggugat Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) pembayaran hutang ke Ibu Rosmin, total dari jumlah tanah dan itu sudah dibayarkan. Adapun yang belum dibayarkan dari jumlah keseluruhan sejumlah Rp638.000.000,00 (enam ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa total kontraknya ada 60 (enam puluh) unit, masing-masing unit sejumlah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) sehingga totalnya sekitar semilyar lebih;
- Bahwa saat perjanjian kontrak tersebut yang jadi direktornya adalah Tergugat II Ismet Ibrahim namun saat ini sudah digantikan oleh orang lain;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 39 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sudah ada pembayaran untuk yang pertama Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) sebagai pembayaran hutang dari Penggugat kepada Ibu Rosmin dan ada juga pembayaran saat di Polres sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ketika Penggugat sempat lapor ke Polres;
- Bahwa saksi membenarkan bukti surat P-7 dan P-10 berupa bukti kwitansi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah mendengar ada teguran dari Penggugat terkait dengan pembayaran yang belum dilunasi, awalnya ke pihak Bank BSG yang memperlihatkan kontrak tetap masih ada pembangunan tapi setelah ada blokir tidak ada lagi pembangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah berakhir perjanjian 27 April 2021, masih ada kegiatan pembangunan;
- Bahwa tidak ada lagi pembayaran setelah perjanjian selesai;
- Bahwa saksi melihat surat perjanjian tersebut pada bulan November 2020 berupa fotokopi surat perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan Tergugat II hingga belum membayarkan;
- Bahwa posisi hingga 2 (dua) bulan terakhir ada 38 (tiga puluh delapan) unit dari 60 (enam puluh) unit namun saat ini sudah direktur yang baru;
- Bahwa pernah ada somasi dari pihak Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian tersebut karena saat itu saksi sebagai ketua kelompok paket lebar, jadi saksi sering jalan kesana kemari hingga mengetahui tentang perjanjian;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II mereka berdua bersaudara kandung;
- Bahwa permasalahan ini tidak ada lagi penyelesaian secara kekeluargaan;
- Bahwa saat ini Pembangunan perumahan sudah berhenti karena sudah diblokir oleh pihak Bank pada tahun 2023;
- Bahwa kesaksian saksi tidak diarahkan oleh Penggugat maupun suaminya;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam penandatanganan perjanjian tersebut;
- Bahwa sehubungan dengan isi perjanjian itu urusan Penggugat dan Tergugat II;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa akan ada pembayaran Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) perunit apabila ada penjualan;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 40 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- Bahwa yang dituntut pembayarannya saat ini adalah sejumlah Rp638.000.000,00 (enam ratus tiga puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada penyerahan 2 (dua) unit rumah dan 1 (satu) buah pondasi pada tanggal 15 Desember 2021 dan setahu saksi bahwa itu hanya titipan;
- Bahwa saksi tidak melihatnya saat ada penyerahan;;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sehubungan dengan uang yang sudah ditotalkan jumlahnya hingga 1 (satu) milyar lebih;

4. Rusdi Bampe

- Bahwa permasalahan antara para pihak mengenai tanah milik Penggugat yang dikelola oleh Tergugat II;
- Bahwa tanah itu dikelola atas nama Perusahaan untuk dibangun perumahan;
- Bahwa ada kesepakatan bersama yakni Penggugat akan mendapatkan Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) tiap penjualan rumah dan itu setelah penyerahan hak guna bangunan kepada Tergugat I, Penggugat tidak lagi dihubungi juga pada saat pengukuran bahkan saat penjualan, kemudian saya dihubungi oleh suami Penggugat yang lagi sakit untuk datang ke Bank BRI ketemu dengan Pak Richard (karyawan BRI) untuk mempertanyakan proses penjualan yang dilakukan oleh Tergugat II sehingga Penggugat mendapatkan haknya sebesar Rp152.000.000,00 (seratus lima puluh dua juta rupiah) untuk pembayaran Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) perunit rumah;
- Bahwa pengurusannya melalui Bank BRI karena pembiayaannya melalui BRI;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada penyerahan uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) saat di Polres yang sebelumnya dijanjikan hanya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) oleh Tergugat II namun hanya mampu Penggugat tidak lagi dihubungi juga;
- Bahwa jatuh tempo pembayaran pada tanggal 15 Desember 2021 Tergugat II akan melunasi sisa hutangnya dan akan mengembalikan tanahnya bilamana tidak bisa melunasi pada saat itu;
- Bahwa perjanjian awal berakhir dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) bulan;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 41 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum jatuh tempo dibayar sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan ada penitipan sertifikat kepada saksi oleh Tergugat II;
- Bahwa sebelum sertifikat itu diserahkan, diadakan mediasi atas permintaan Tergugat II dan ada kesepakatan bahwa rumah sebanyak 6 (enam) unit dan uang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebelum jatuh tempo dijanjikan akan diserahkan. Tergugat II menyerahkan 2 (dua) sertifikat rumah dan 1 (satu) pondasi untuk titipan;
- Bahwa uang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tidak diberikan dan sepengetahuan saksi yang belum diselesaikan sekitar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa sudah pernah ada somasi dari Penggugat ke Tergugat I/II karena saksi sendiri yang mengantarkannya. Somasi tersebut terkait penghentian pekerjaan perumahan tapi tidak pernah diindahkan sehingga dilaporkan ke Polres;
- Bahwa atas somasi tersebut tidak ada tanggapan atas somasi tersebut;
- Bahwa sertifikat itu dititipkan kepada saksi karena saat itu saksi sedang menghadiri acara untuk mewakili, adanya sertifikat itu berawal dari kesepakatan yang Tergugat II minta kepada Jaksa Santo Musa untuk melakukan mediasi hal ini;
- Bahwa yang saya tahu bahwa 6 (enam) unit rumah dan uang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), pada saat penitipan sertifikat cuma 2 (dua) dan menyusul 1 (satu) sertifikat yang ada pondasi dari Suchyo kepada saya lalu saya serahkan kepada Haji Ariyantono, saya tidak mengetahui mengenai notaris;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian itu antara Penggugat dan Tergugat I atau antara penggugat dan Tergugat;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai Aslinya Perjanjian Kerja Sama Nomor 2, tanggal 14 November 2018, Notaris Khardiyanti Habri Dj. Nento, S.H.M.Kn;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-2
2. Fotokopi dari fotokopi:
 - Surat Jual Beli Tanah Nomor 145/LWH/SJBT/125/10/2013 tanggal 30 Oktober 2013 yang ditandatangani oleh Heri K. Una (pihak pertama/penjual) dan Elen Ibrahim (pihak kedua/pembeli), saksi 1

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 42 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ikhsan Ibrahim, saksi 2 Ahmad Saipi dan saksi 3 Husin p. Hadji dan diketahui oleh Ramon Laudiu (Kepala Desa);

- Surat Jual Beli Tanah Nomor 145/LWH/SJBT/07/II/2013 tanggal 30 Januari 2013 yang ditandatangani oleh Usman Rahim (pihak pertama/penjual) dan Elen Ibrahim (pihak kedua/pembeli), saksi 1 Ikhsan Ibrahim, saksi 2 Suleman Rujua dan saksi 3 Lutfia Bau dan diketahui oleh Ramon Laudiu (Kepala Desa);

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-3

- 3. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 00225 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango (sertifikat ini tidak berlaku lagi);

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-4

- 4. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan Penyerahan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 9 Juli 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh Elen Ibrahim, Ariyantono Thahir (suami), saksi 1 Adrian Gintulangi dan Susilo Widiyantoro, S.T.,M.Eng;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-5

- 5. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Serah Terima Dokumen Administrasi Prasarana, Sarana dan Utilitas PT. Trisymet Marwah Mandiri, Shafa Marwah Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango Nomor 12/TMM/XI/2020, Nomor 845/PERKIMTAN-BB/17/XI/2020 tanggal 20 November 2020 yang ditandatangani oleh Ismet Ibrahim (Pihak Kesatu) dan Ir. H. Ishak Ntoma, M.Si (Pihak Kedua);

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-6

- 6. Fotokopi photo lokasi Perum Shawa Marwah Desa Luwohu;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-7

- 7. Fotokopi photo kondisi pembangunan Perumahan Shawa Marwah Desa Luwohu;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-8

- 8. Fotokopi dari fotokopi Surat tertanggal 21 April 2021 Nomor 02/KHCAT Perihal Mediasi yang ditujukan kepada Yth. Ibu Elen Ibrahim dan Bapak Ariyantono Thahir, Desa Tumbihe, Kecamatan Kabila, Bone Bolango yang ditandatangani oleh Christiaan A. Thijmen, S.H.,M.H. dan Tapu Jassin, S.E.,S.H.;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-9

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 43 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Ismet Ibrahim, saksi-saksi Christiaan A. Thijmen, S.H.,M.H. dan Tapu Jassin, S.E.,S.H. pada tanggal 23 April 2021;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-10

10. Fotokopi sesuai Aslinya Surat tertanggal 26 April 2021 Nomor 03/KHCAT yang ditujukan kepada Ismet Ibrahim Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri Desa Luhur, Kecamatan Telaga, Kabupaten Gorontalo Perihal Pelaksanaan mediasi dengan Ibu Elen Ibrahim yang ditandatangani oleh Christiaan A. Thijmen, S.H.,M.H. dan Tapu Jassin, S.E.,S.H.;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-11

11. Fotokopi sesuai Aslinya:

- Surat yang ditujukan kepada Sdr. Elen Ibrahim Perihal Jawaban Somasi Pertama tanggal 17 Mei 2021 yang diterima tanggal 19 Mei Pukul 23.00 WITA yang ditandatangani oleh Ismet Ibrahim bertindak selaku Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri pada tanggal 22 Mei 2021;

- Surat yang ditujukan kepada Sdr. Elen Ibrahim Perihal Jawaban Somasi pertama dan somasi kedua (catatan surat diterima 7 hari kemudian dari tanggal surat, yang ditandatangani oleh Ismet Ibrahim bertindak selaku Direktur PT. Trisymet Marwah Mandiri pada tanggal 30 November 2022;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-12

12. Fotokopi dari fotokopi Surat Ketetapan Nomor : Sk.Lidik/15/IV/2022/Reskrim tentang Penghentian Penyelidikan yang ditetapkan di Suwawa pada tanggal 12 April 2022 oleh Kepala Satuan Reserse Kriminal Kepolisian Resor Bone Bolango;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-13

13. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan Penyerahan Sertifikat Perumahan tertanggal 15 Desember 2021 yang ditandatangani oleh Ismet Ibrahim (Direktur) dan Nurnaningsi Sumaga, S.Ag (Komisaris) PT. Trisymet Marwah Mandiri;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-14

15. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 00020 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 44 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-15

- 16. Fotokopi sesuai Aslinya photo rumah subsidi type 36 Perum Shafa Marwah Luwohu Blok C 06, No. SHGB.020/luwohu diserahkan oleh PT. Trisymet Marwah Mandiri kepada Elen Ibrahim sejak tanggal 15 Desember 2021;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-16

- 17. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 00033 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-17

- 18. Fotokopi sesuai Aslinya photo rumah subsidi type 36 Perum Shafa Marwah Luwohu Blok A.21, No. SHGB.033/luwohu diserahkan oleh PT. Trisymet Marwah Mandiri kepada Elen Ibrahim sejak tanggal 15 Desember 2021;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-18

- 19. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Hak Guna Bangunan Nomor 56 Desa Luwohu, Kecamatan Botupingge, Kabupaten Bone Bolango;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-19

- 20. Fotokopi sesuai Aslinya photo 1 unit kavling dan pondasi sudah ditimbun Perum Shafa Marwah Luwohu Blok A. 20, No. SHGB.56/luwohu diserahkan oleh PT. Trisymet Marwah Mandiri kepada Elen Ibrahim sejak tanggal 15 Desember 2021;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-20

- 21. Fotokopi sesuai Aslinya:
 - Bukti Pembayaran (pembayaran PBB Bone Bolango), tanggal transaksi 14 Juli 2023 melalui Bank BSG Cabang Suwawa, jumlah transaksi Rp107.355,00 (seratus tujuh ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah);
 - Lampiran Daftar Invoice PBB-P2 Kode Bayar 2307140010 Jumlah Rp107.355,00 (seratus tujuh ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah) Tahun Pajak 2023 Nomor Objek Pajak (NOP) 75.04.023.004.001.0049.0 PT. Trisymet Marwah Mandiri;
 - Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2023 atas nama wajib pajak PT. Trisymet Marwah Mandiri;

Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-21

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 45 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 22. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Kontrak Borongan Pembangunan Rumah Type 36 tertanggal 21 Februari 2021 oleh Ismet Ibrahim (pihak I/pertama) dan Sucahyo Katili (pihak II/kedua);
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-22
- 23. Fotokopi sesuai Aslinya Resume Biaya Pembangunan 1 unit Rumah Subsidi type 36 Tahun 2023 tanggal 30 Juli 2023 yang ditandatangani oleh Jufriyanto M. Lasunte dan Febriyanto M. Lasunte;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-23
- 24. Fotokopi sesuai Aslinya Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 689/KPTS/M/2023 tentang Batasan Luas Tanah, Luas Lantai, dan Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dalam pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Perumahan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan yang ditetapkan di Jakarta tanggal 23 Juni 2023 oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-24
- 25. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pernyataan tertanggal 12 September 2023 yang ditandatangani oleh Ismet Ibrahim;
Selanjutnya pada fotokopi bukti tersebut diberi tandaT.1.2-25

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Nurnaningsi Sumaga, S.Ag

- Bahwa saksi pernah menandatangani 3(tiga) AJB di notaris Moh. Nasir pada tanggal 15 Desember 2021 , untuk 2 (dua) sertifikat berupa rumah yang sudah selesai sedangkan yang satunya masih sementara dibangun dialihkan kepada Penggugat untuk anaknya 2 dan yang satunya untuk Pengugat;
- Bahwa ada KTP mereka bertiga karena itu syarat;
- Bahwa saksi melihat sendiri sertifikat yang aslinya karena yang ditandatangani adalah yang asli;
- Bahwa yang membawa sertifikatnya yang asli adalah Tergugat II;
- Bahwa setelah pembuatan sertifikat, diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa sertifikat itu diserahkan kepada Penggugat karena sebelumnya ada perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat II. Posisi tanah ini

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 46 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



milik Penggugat tapi sudah ada perjanjian antara mereka berdua bahwa tanah ini sudah dialihkan kepada Tergugat II di Tahun 2019. Tergugat II menyerahkan uang sekitar lima ratus lebih, pembayaran berupa pemberian 3 (tiga) sertifikat itu yang sudah melalui notaris;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa perumahan tersebut perizinannya atas nama PT. Trisymet Marwah Mandiri ;
- Bahwa ada upaya dari Tergugat II untuk menyelesaikan pembayaran;
- Bahwa yang menjadi kendala hingga terjadi keterlambatan sisa pembayaran karena sempat ada covid 19, pembangunan perumahan sempat ada kendala makanya pembayarannya juga tidak ada. Penggugat juga telah memblokir di bank, makanya uang itu akan didapatkan darimana sementara Perusahaan bekerjasama dengan Bank tapi Bank sudah diblokir oleh Penggugat, sehingga bagaimana dia menuntut pembayaran sementara Tergugat II tergantung pada pencairan perumahan, tapi diblokir. Makanya pembayarannya juga ditunda;
- Bahwa saksi melihat ada itikad baik dari Tergugat II, sehingga hutangnya sisa seratus lebih cuma untuk mengambil lagi perumahan sudah melewati dari sisa hutang harus diuangkan terlebih dahulu;
- Bahwa setahu saksi masih ada beberapa Bank yang di blokir. Sebagai orang yang pernah jadi komisaris, saksi juga berharap sisa pembayaran itu akan dilunasi namun Bank yang sudah di blokir harus dibuka kembali agar Tergugat I dan II secepatnya bisa melunasi;
- Bahwa maksud dari pemblokiran di Bank ialah bahwa untuk semua pencairan dilakukan melalui Bank, namun sudah di blokir oleh Penggugat hingga saat ini sehingga untuk pelunasan pembayaran juga tertunda;
- Bahwa sepengetahuan saksi setiap Tergugat II datang kerjasama untuk melakukan pencairan perumahan, tidak lagi dilayani oleh pihak Bank;
- Bahwa saksi tidak melihatnya secara langsung melakukan pemblokiran oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak lagi menjabat sebagai komisaris di PT. Trisymet Marwah Mandiri sejak Tahun 2020, saksi mengundurkan diri oleh karena suami saksi sudah punya Perusahaan sendiri dan saksi punya surat pengunduran diri;
- Bahwa tidak ada perubahan perjanjian Kerjasama masih sesuai dengan perjanjian awal;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 47 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan sehingga tidak dibuat perubahan addendum, melihat ada situasi bencana covid 19;
- Bahwa saat penyerahan surat, saksi tidak hadir hanya pada saat penandatanganan surat di notaris saksi hadir. Untuk penyerahannya setahu saksi diberikan kepada kedua belah pihak;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sengketa ini menyangkut dengan perjanjian;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pembayaran yang disepakati angkanya 1 milyar lebih;
- Bahwa perjanjiannya Penggugat akan mendapatkan Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) perunit perumahan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saksi tidak tahu pemblokiran oleh Penggugat namun pembayaran Tergugat II tidak sesuai dengan harapan Penggugat karena pekerjaan kami terhambat dengan covid 19;
- Bahwa setahu saksi tetap ada laporan penjualan perumahan tapi tidak setiap penjualan;
- Bahwa penyerahan sertifikat itu ditahun 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah terjadi jual beli tanah dan diterima secara utuh dan ada tandatangannya disampaikan oleh notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu dari Tergugat II bahwa jual beli sudah ditandatangani oleh pemilik sertifikat;
- Bahwa pemberian rumah termasuk dalam pembayaran;
- Bahwa ada kesepakatan antara Tergugat I dengan Penggugat namun saksi tidak pernah melihat yang secara tertulis;
- Bahwa saksi sebagai komisaris tugasnya ialah setiap ada pencairan perumahan saksi harus menandatangani;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ketika penyerahan 3 (tiga) buah sertifikat dari pihak Penggugat menolak;
- Bahwa sehubungan dengan perjanjiannya bahwa Penggugat akan mendapatkan Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) perunit perumahan ditambah dengan penyerahan 3 (tiga) buah sertifikat, sehingga sisa hutangnya Tergugat sekitar seratus lebih;
- Bahwa saksi pernah mendengar ketika penyerahan 3 (tiga) buah sertifikat, juga diserahkan kunci rumah dan IMB;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 48 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- Bahwa setahu saksi pemberian sertifikat itu masuk dalam pembayaran bukan titipan;

2. Sucahyo Katili;

- Bahwa saksi bekerja di PT. Trisymet Marwah Mandiri sebagai marketing;
- Bahwa pada tanggal 15 Desember 2021 Tergugat II bersama dengan saksi menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat dan penyerahannya itu di Rumah Makan Ranti dan saat itu ada juga Jaksa Santo Musa;
- Bahwa saksi menjelaskan 3 (tiga) buah sertifikat yang diserahkan saat itu ada 2 (dua) buah sertifikat yang pengerjaannya sudah rampung 100 %, diserahkan dengan kunci dan unit;
- Bahwa 1 (satu) buah sertifikat diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa maksud dari penyerahan sertifikat tersebut karena sepakat sebagai pembayaran dengan rumah;
- Bahwa yang hadir di pihak Tergugat II adalah saksi sendiri;
- Bahwa setelah penyerahan itu kelanjutan proses sertifikat diserahkan ke Notaris;
- Bahwa sertifikat itu sudah dibuat AJB;
- Bahwa nilai sertifikat tersebut adalah Rp444.000.000,00 (empat ratus empat puluh empat juta rupiah) untuk 3 (tiga) sertifikat;
- Bahwa untuk 1 (satu) unit perumahan bernilai Rp168.000.000,00 (seratus enam puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi sehubungan dengan Pengugat yang menggugat Tergugat II yang merupakan saudara kandung;
- Bahwa ada hambatan penjualan perumahan dan pembayaran adalah pemblokiran dan adanya covid;
- Bahwa sertifikat dalam penjualan atas nama Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat perjanjian antara Tergugat I dan Pengugat;
- Bahwa saksi menjadi marketing pada tahun 2019;
- Bahwa yang kerja perumahan adalah Tergugat II sebagai pemilik/direktur dari PT. Trisymet Marwah Mandiri;
- Bahwa yang jadi Direktur saat ini adalah Pak Febri;
- Bahwa saat ini tidak ada pekerjaan sejak 10 (sepuluh) bulan yang lalu tidak ada lagi kegiatan untuk pembangunan perumahan;
- Bahwa saat ada pertemuan di Rumah Makan Ranti perhitungannya saksi tidak tahu namun ada sertifikat yang diserahkan;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 49 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masih ada tanah yang kosong dilokasi pembangunan perumahan;
- Bahwa saksi tidak tahu apabila tidak ada lagi pembangunan apakah tanah tersebut kembali kepada Penggugat;
- Bahwa untuk proses jual beli perumahan pengalihan sertifikat atas nama Perusahaan dan perusahaan menyerahkan kepada notaris;
- Bahwa apabila ada perumahan yang terjual yang dijanjikan Tergugat I kepada Penggugat adalah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) per unit;
- Bahwa perumahan itu dibangun sejak tahun 2021;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi objek yang diperkarakan adalah lahan dan sisa pembayaran;
- Bahwa saksi tidak ikut serta dalam pembuatan AJB;
- Bahwa setahu saksi surat perjanjian dibuat bulan 2018, sedangkan surat pernyataan ditahun 2019, sedangkan surat penyerahan saya tidak tahu;

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 PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat juga mengajukan pemberian putusan provisi tentang Melarang TERGUGAT I untuk melaksanakan pembangunan perumahan, menjual baik sebagian atau keseluruhan, menghibahkan atau mengalihkan, mempersewakan kepada pihak ketiga lainnya baik sebagian atau keseluruhan sebab objek yang diperjanjikan berdasarkan Addendum Perjanjian Kerja Sama belum seluruhnya dibayarkan kepada PENGGUGAT. (vide Pasal 10 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019);

Menimbang , bahwa berdasarkan kajian teoritik ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg, Pasal 53 Rv maka tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara di samping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan (Vide lebih lanjut : Lilik

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 50 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulyadi,SH,MH, Tuntutan Provisionil Dalam Hukum Acara Perdata Pada Praktik Peradilan, Penerbit:Djambatan, Jakarta,1996, hal.25) ;

Menimbang , bahwa oleh karena provisi yang dimohonkan Kuasa Penggugat Majelis Hakim berpendapat tidak terlalu mendesak sehingga provisi harus dinyatakan ditolak ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

A. Eksepsi Gugatan Salah Pihak (Exceptio Error In Persona)

1. Bahwa menurut doktrin Ahli Hukum Perdata Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hlm. 114), menjelaskan sebagai berikut:

“Yang sah sebagai pihak penggugat atau tergugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, terbatas pada diri para pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut. Patokan itu, sesuai dengan asas yang ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdata: persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara para pihak yang membuatnya. Prinsip ini disebut juga contract party pada satu segi, dihubungkan dengan sifat hak relatif yang melekat pada perjanjian pada sisi lain. Selanjutnya pasal ini menegaskan, persetujuan tidak dapat menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga. Sebaliknya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh manfaat dari perjanjian. Oleh karena itu, yang dapat menjadi pihak penggugat maupun pihak tergugat dalam suatu sengketa yang timbul dari suatu perjanjian, hanya terbatas pada diri orang yang terlibat menjadi pihak dalam perjanjian dimaksud.”

2. Bahwa gugatan PENGGUGAT salah alamat atau salah pihak karena telah mendudukkan Sdra. ISMET IBRAHIM sebagai TERGUGAT II, padahal Sdra. ISMET IBRAHIM sama sekali tidak ada hubungannya dengan pokok perkara didalam gugatan dan bukan pihak yang berwenang atau berkewajiban untuk memenuhi tuntutan PENGGUGAT;
3. Bahwa memperhatikan ketentuan dalam Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas jelas digarisikan bahwa:

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 51 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



“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”;

4. Bahwa dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tanggal 29 Maret 2019 adalah perjanjian yang dibuat antara Sdri. ELEN IBRAHIM dengan Sdra. ISMET IBRAHIM selaku Direktur mewakili direksi pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI, sehingga hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian tersebut adalah antara Sdri. ELEN IBRAHIM dengan perseroan dalam hal ini PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI yang pada dasarnya dalam melakukan suatu perbuatan hukum termasuk namun tidak terbatas pada Perjanjian dalam bentuk apapun maka suatu perseroan berbadan hukum diwakili oleh organ perseroan yang berwenang untuk itu yakni direksi.

Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Ayat (5) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang menyebutkan:

“Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”;

5. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT II tidak bertanggungjawab dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara pribadi atas perbuatan hukum yang dilakukan dirinya dalam kapasitas semasa menjabat sebagai direktur pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI;
6. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan dan mengakui dalam gugatannya pada Posita Poin 4, 5, dan 6 bahwa pada saat membuat perjanjian yang tertuang pada Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 2 tertanggal 14 November 2018 yang dibuat dihadapan KHARDIYANTI HABRI DJ. NENTO, S.H., M.Kn. notaris di Kota Gorontalo dan pada Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 tertanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H. notaris di Kabupaten Gorontalo, para pihak dalam perjanjian tersebut adalah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, dimana kedudukan hukum TERGUGAT I adalah atas nama perseroan dan bukan atas nama

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 52 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



pribadi, sehingga pertanggungjawaban tidak dapat dibebankan kepada TERGUGAT II selaku pribadi/perorangan;

7. Bahwa sejak awal dalil gugatan sampai dengan akhir, PENGGUGAT mendalihkan hubungan hukum dengan TERGUGAT I dan bukan dengan TERGUGAT II, dimana TERGUGAT II hanya disebutkan dan dijelaskan kapasitasnya sebagai orang yang pernah menjabat sebagai direksi pada PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI;
8. Bahwa tidak terdapat satupun tuntutan baik dalam provisi maupun dalam pokok perkara yang diajukan PENGGUGAT yang ditujukan pada TERGUGAT II melalui petitum gugatannya;
9. Bahwa TERGUGAT II tidak mempunyai kewajiban sama sekali secara pribadi untuk tunduk dan patuh dalam putusan perkara ini;
10. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hlm. 112), menjelaskan pula sebagai berikut:

“Bentuk lain error in persona yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (gemis aanhoeda nigheid). Yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang yang didudukkan sebagai Tergugat.”

11. Bahwa hal tersebut sebagaimana tercermin dalam beberapa Yurisprudensi di Indonesia sebagai berikut:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977: “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/K/Sip1958 tanggal 13 Desember 1958: “syarat mutlak untuk menuntut orang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”;
12. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT telah keliru dalam menarik pihak sebagai Tergugat maka gugatan tersebut mengandung cacat error in persona, sehingga gugatan PENGGUGAT patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

B. Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel)

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 53 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



1. Bahwa menurut doktrin M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika Jakarta (Hlm. 448), yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan tidak terang atau isinya gelap, disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang benderang dan jelas atau tegas. Eksepsi gugatan kabur (obscur libel) berbentuk:
 - Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
 - Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai Tergugat;
 - Petitum tidak jelas yang meliputi petitum tidak rinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum;
 - Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas dan kabur dalam petitum gugatan yang secara keseluruhan tidak ada satupun kewajiban yang dituntut terhadap TERGUGAT II, sementara TERGUGAT II ikut ditarik sebagai pihak yang didudukkan sebagai tergugat dalam perkara ini. Dalam posita gugatan juga tidak terdapat satupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II secara pribadi terhadap PENGGUGAT, yang melahirkan kewajiban hukum bagi TERGUGAT II kepada PENGGUGAT atas perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas, kabur dan tidak konsisten sebagaimana Posita Gugatan Poin 22 dan 23 yang pada pokoknya:
 - PENGGUGAT dengan tegas menyatakan bahwa yang memiliki kewajiban terhadap PENGGUGAT adalah TERGUGAT I, sementara tidak dijelaskan kewajiban apa yang kemudian harus dipenuhi oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT padahal TERGUGAT II turut ditarik sebagai tergugat dalam perkara ini oleh PENGGUGAT;
 - PENGGUGAT dengan jelas mendalilkan bahwa PENGGUGAT telah mengirimkan Surat Teguran kepada TERGUGAT I, teguran atau peringatan ini dimaksudkan agar TERGUGAT I memenuhi

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 54 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



kewajibannya kepada PENGGUGAT, sementara hal yang sama tidak dilakukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT II untuk memenuhi suatu kewajiban sebagaimana dalam gugatan PENGGUGAT;

4. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak jelas dan kabur sebagaimana Posita Gugatan Poin 25 yang pada pokoknya PENGGUGAT dengan tegas menyatakan bahwa yang melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah TERGUGAT I, namun sampai dengan akhir posita gugatan tidak dijelaskan sama sekali perbuatan ingkar janji (wanprestasi) seperti apa yang dilakukan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas;

5. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (Hlm. 66) menjelaskan:

“Masalah lain yang harus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta dikemukakan dalam posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (Obscur Libel).”

6. Bahwa hal tersebut sebagaimana tercermin dalam beberapa Yurisprudensi di Indonesia sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 556K/Sip/1973 tanggal 10 November 1971 yang menyatakan “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149K/Sip/1970 tertanggal 17 April 1979 dalam perkara antara Durasis U. melawan Albert Dulin Duha, yang menyebutkan “Gugatan kabur (obscurum libelum) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

7. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah jelas bahwa PENGGUGAT dalam menyusun surat gugatan tidak cermat sehingga gugatan yang diajukan tidak jelas dan kabur atau mengandung cacat obscur libel. Dengan demikian, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 55 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat huruf A yang menyebutkan Gugatan Salah Pihak (Exceptio Error In Persona) majelis berpendapat sebagai berikut bahwa dasar maksud dan tujuan gugatan adalah adanya kepentingan pihak Penggugat yang merasa hak nya dilanggar oleh Tergugat, bahwa setelah membaca dan mempelajari isi gugatan Penggugat merasa haknya sebagai tidak dibayarkan oleh Tergugat I dan posisi Tergugat II pernah menjadi direktur dari Tergugat I sehingga mengetahui persis perjanjian yang terjadi antara Tergugat I dengan Penggugat oleh karena itu Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan prestasinya kepada Penggugat, maka dengan demikian Penggugat mempunyai kepentingan dalam gugatan aquo, dengan demikian eksepsi Para Tergugat huruf A haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat huruf B yang menyatakan Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscuur Libel) dengan alasan penggugat dalam gugatannya tidak jelas dan kabur dalam petitum gugatan yang secara keseluruhan tidak ada satupun kewajiban yang dituntut terhadap tergugat II, sementara tergugat II ikut ditarik sebagai pihak yang didudukkan sebagai tergugat dalam perkara ini dan Petitum tidak jelas yang meliputi petitum tidak rinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum majelis berpendapat bahwa hal demikian sudah masuk pokok perkara sehingga harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara sehingga eksepsi Para Tergugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H. Notaris di Kabupaten Gorontalo sejumlah Rp638.400.000,00-(enam ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai: bahwa TERGUGAT I telah memenuhi prestasi kepada PENGGUGAT sebagaimana

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 56 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H. Notaris di Kabupaten Gorontalo, dengan jumlah total sebesar Rp. 1.004.500.000 (satu milyar empat juta lima ratus ribu rupiah) sehingga yang belum diberikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 135.500.000 (seratus tiga puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);

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

- Bahwa benar antara pihak Penggugat dan Tergugat ada membuat Addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor 120 Tahun 2019 tertanggal 29 Maret 2019 yang dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H. Notaris di Kabupaten Gorontalo(vide P-1 dan T1.2-1);
- Bahwa benar perjanjian kerjasama tersebut ialah tentang pembangunan dan penjualan 60 (enam puluh) unit perumahan di Desa Luwohu Kecamatan Kabila Kabupaten Bone Bolango ;
- Bahwa benar setiap rumah tersebut yang terjual oleh Tergugat I baik melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) maupun terjual secara langsung/cash kewajiban Tergugat I kepada Penggugat yaitu sejumlah Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) perunit rumah;
- Bahwa benar apabila ditotalkan kewajiban Tergugat I kepada Penggugat yakni sejumlah $60 \times 19.000.000,- = \text{Rp.}1.140.000.000,-$ (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa benar Tergugat I sudah menyerahkan uang sejumlah Rp532.000.000,00- (lima ratus tiga puluh dua juta rupiah) kepada Pengggugat yang dibayarkan dalam 3(tiga) kali penyerahan pertama sejumlah Rp152.000.000,00-(seratus lima puluh dua juta rupiah), penyerahan kedua sejumlah Rp180.000.000,00-(seratus delapan puluh juta rupiah) dan penyerahan ketiga sejumlah Rp200.000.000,00- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat maupun dalil-dalil bantahan Para Tergugat tersebut diatas serta dari hasil jawab menjawab dipersidangan, Majelis Hakim menemukan beberapa dalil/alasan-alasan yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (*bodem geschil*) ialah:

1. Apakah Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I?

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 57 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



2. Berapakah jumlah hutang yang menjadi kewajiban Tergugat I yang harus dibayarkan kepada Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya dalam surat gugatannya tersebut diatas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat dan bermaterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-14 ditambah saksi Lili Sagita Ibrahim, Neneng Agustina Utiarahman, S.Pd, Lenny Amalia Ibrahim dan Rusdi Bampe serta yang akan dipertimbangkan disini adalah alat bukti yang memiliki relevansi dengan beban pembuktian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dilain pihak Para Tergugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat dan bermaterai cukup yang diberi tanda T1.2-1 sampai dengan T1.2-25 ditambah 2(dua) orang saksi yakni Nurnaningsi Sumaga, S.Ag dan Sucahyo Katili dan yang akan dipertimbangkan disini adalah alat bukti yang memiliki relevansi dengan beban pembuktian kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum tersebut diatas, seperti diuraikan dibawah ini:
Apakah Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I serta Berapakah jumlah hutang yang menjadi kewajiban Tergugat I yang belum dibayarkan kepada Penggugat ?

Menimbang, bahwa terhadap pembuktian pokok permasalahan pertama, apakah benar Tergugat I dan Penggugat mempunyai hubungan hukum berupa perjanjian, maka eksistensi sebuah perjanjian haruslah dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerduta. Yang menentukan sahnya persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan memunculkan akibat-akibat, sebagai berikut:

- a. "Noneksistensi", apabila tidak ada kesepakatan maka tidak akan timbul kontrak;

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 58 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



- b. "Vernietigbaar" atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (wilsgbreke) atau karena ketidakcakapan (onbekwaamheid) – (Pasal 1320 BW syarat 1 dan 2) berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan
- c. "Nietig" atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 BW syarat 3 dan 4) berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memutuskan apakah gugatan Penggugat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan atau tidak, maka terlebih dahulu Hakim akan mempertimbangkan apakah ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dan apakah Perjanjian tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada konsep perikatan yang lahir karena suatu perjanjian serta syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah diuraikan diatas, Hakim pertama kali akan memeriksa hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo baik pihak Penggugat maupun Tergugat mengajukan bukti surat berupa addendum perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mohamad Nizar Machmud, S.H. Nomor 120 Tanggal 29 Maret 2019 (vide P-1 dan T1.2-1), yang mana suatu perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris, disebut sebagai perjanjian Notariil atau secara garis besar disebut sebagai Akta Otentik, dan berdasarkan pasal 1868 KUHPerdata Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini notaris dan dibuat di tempat kedudukan pejabat umum tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 2 angka 1 menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut berlaku sampai dengan tanggal 27 April 2021 dan pasal 2 angka 4 menyatakan apabila hingga

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 59 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



saat berakhirnya perjanjian ini masih ada sisa rumah yang belum terbangun atau terjual, maka pihak kedua wajib untuk membayar sisa unit rumah yang belum terjual tersebut kepada pihak pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sebelum tanggal berakhirnya perjanjian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut dalam pasal 3 angka 1 huruf A.a menyatakan "Pihak Pertama berkewajiban untuk menyediakan dan menyerahkan bidang Tanah obyek Perjanjian kerja sama diatas kepada Pihak Kedua". Dan atas perjanjian tersebut pihak Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan sebidang tanah kepada dengan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 00001/Desa Luwohu dan telah diserahkan kepada Tergugat dan pasal 3 angka 2 huruf A.c menyatakan "Pihak kedua bertanggung jawab atas semua persyaratan dan biaya pembangunan unit rumah sebanyak 60 (enam puluh) unit rumah diatas bidang tanah bidang objek kerja sama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut dalam pasal 3 huruf B.a menyatakan bahwa rumah baik yang terjual melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) maupun terjual secara langsung/cash yaitu sebesar Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah) perunit rumah sehingga apabila dikalikan dengan sebanyak 60 (enam puluh) unit rumah secara total keseluruhan sejumlah Rp1.140.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) akan tetapi jumlah uang yang baru di terima oleh Penggugat sejumlah Rp532.000.000,00-(lima ratus tiga puluh dua juta rupiah) sehingga jumlah uang yang seharusnya diterima oleh Penggugat yang belum diserahkan oleh Tergugat I sejumlah Rp608.000.000,00-(enam ratus delapan juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai dalil Tergugat I yang menyatakan sudah menyerahkan 3(tiga) Sertipikat HGB dengan rincian 2 (dua) unit rumah yang telah terbangun dan siap huni, dengan sertipikat masing-masing yakni Sertipikat HGB No. 00020/Luwohu Tanggal 16 April 2021 SU No. 00148/Luwohu/2021 Tanggal 26 Maret 2021 Luas 135 M² (seratus tiga puluh lima meter persegi) (vide T1.2-15) dan Sertipikat HGB No. 00033/Luwohu Tanggal 16 April 2021 SU No. 00161/Luwohu/2021 Tanggal 26 Maret 2021 Luas 108 M² (seratus delapan meter persegi)(vide T1.2-17) yang kedua sertipikat tersebut a.n pemegang hak PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI dengan 1 (satu) bangunan pondasi, dengan Sertipikat HGB No. 56/Luwohu Tanggal 19 November 2021 SU No.

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 60 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00184/Luwohu/2021 Tanggal 10 November 2021 Luas 110 M² (seratus sepuluh persegi)(vide T1.2-19) a.n pemegang hak PT. TRISYMET MARWAH MANDIRI yang diperhitungkan sebagai pembayaran TERGUGAT I kepada PENGGUGAT berdasarkan nilai jual rumah sebagaimana disebutkan diatas dan nilai kerugian atas pembangunan 1 (satu) bangunan pondasi, maka terhitung mencapai Rp. 444.000.000 (empat ratus empat puluh empat juta rupiah), Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah melihat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat hanya berupa fotokopi tanpa menunjukkan aslinya berdasarkan pasal 1888KUHPerdara menyatakan Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan, dan berdasarkan keterangan saksi Para Tergugat Nurnaningsi Sumaga menyatakan memang ada penyerahan ketiga sertifikat kepada Penggugat sedangkan saksi Rusdi Bampe dari Penggugat menyatakan bahwa penyerahan 3(tiga) sertifikat dari Tergugat I kepada Penggugat hanya sebagai penitipan sehingga berdasarkan perbedaan kesaksian tersebut Majelis Hakim memperhatikan tentang sertifikat tersebut atas nama Tergugat I akan tetapi dikolom peralihan hak belum ada peralihan apapun terhadap ketiga sertifikat tersebut sehingga Majelis Hakim berpendapat ketiga sertifikat tersebut masih milik penuhnya Tergugat I sehingga dalil tentang pembayaran Tergugat I kepada Penggugat sebagai ganti kerugian/kewajiban pihak Tergugat I kepada Penggugat patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan diatas maka Tergugat I masih mempunyai kewajiban pokok yang belum dipenuhi kepada Penggugat sejumlah Rp608.000.000,00-(enam ratus delapan juta rupiah) dan berdasarkan Pasal 4 addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 menyatakan "Kelalaian Pihak Kedua untuk melakukan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Angka 2A huruf d, e dan f mengakibatkan Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 5% (lima persen) dari jumlah yang harus dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama" sehingga apabila dikalikan dengan kewajiban pokok Tergugat I sejumlah Rp608.000.000,00-x5%=Rp. 30.400.000,00-(tiga puluh juta empat ratus ribu rupiah) sehingga apabila ditotalkan menjadi sejumlah Rp638.400.000,00-(enam

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 61 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) kewajiban Tergugat I yang harus dibayarkan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum ke-1 (satu) dari gugatan Penggugat tentang Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya akan dipertimbangkan setelah Petitum-petitum lainnya dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-2(dua) dari gugatan Penggugat tentang Menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) berdasarkan pertimbangan diatas patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke-3(tiga) tentang menyatakan sah dan mengikat hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yaitu addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Gorontalo, oleh karena sudah dipertimbangkan diatas, sehingga petitum tersebut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke-4(empat) dari gugatan Penggugat tentang Menghukum TERGUGAT I untuk membayar lunas seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp638.400.000,00-(enam ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), berdasarkan pertimbangan diatas patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke-5(lima) tentang menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakan masing-masing : a. Tanah dan bangunan SHGB No.20/Luwuhu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango, b. Tanah dan bangunan SHGB No.33/Luwuhu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango, c. Tanah dan bangunan SHGB No.40/Luwuhu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango dan d. Tanah dan bangunan SHGB No.56/Luwuhu alamat Desa Luwohu Kecamatan Botupingge Kabupaten Bone Bolango, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) maka petitum ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Petitum Nomor 6(enam) tentang Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan apabila Tergugat I lalai dalam

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 62 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi putusan ini, karena tidak terdapat alasan untuk itu maka petitum ini haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum nomor 7(tujuh) dari gugatan Penggugat tentang menyatakan Putusan perkara ini dapat di laksanakan Lebih Dahulu (***Uit Voerbaar Bij Voorraad***) Meskipun Ada verset, banding, kasasi Dari Tergugat I dan II maupun Turut Tergugat, Majelis Hakim berpendapat secara positifistik ketentuan hukum dalam putusan *uitvoerbaar bij voorraad* sebagaimana ketentuan Pasal 191 Rb.G memberikan kewenangan kepada hakim menjatuhkan dan memerintahkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap bahkan eksekusi dapat dijalankan walaupun tergugat banding maupun ada pihak ketiga yang mengajukan perlawanan, selanjutnya Pasal 54-57 Rv yang mengatur syarat-syarat pengabulan dan sekaligus juga berisi ketentuan pemberian jaminan atas pelaksanaan putusan tersebut. Pasal 55 Rv mengatur kebolehan pelaksanaan putusan yang dijalankan terlebih dahulu tanpa jaminan dalam hal tertentu, sedangkan dalam Pasal 56 Rv memberikan hak mengajukan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu pada tingkat banding (M.Yahya Harahap, hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta : 2007, hal 900 s/d 901) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 191 RBg, Pasal 54 Rv, dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tersebut telah terpenuhi sudah dapat dijadikan dasar menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu, syarat yang paling mendasar apabila gugatan didukung oleh akta otentik atau akta dibawah tangan yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat (***volledig en bindende bewijs kracht***) sehingga dengan demikian jika gugatan didukung dengan bukti akta otentik yang ternyata kebenaran akta itu tidak dilumpuhkan tergugat dengan bukti lawan (***tegen bewijs***) sudah terpenuhi syarat mengabulkan permintaan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, begitu juga kalau gugatan bertitik tolak dari putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, telah memenuhi syarat untuk menjatuhkan putusan yang dijalankan terlebih dahulu (M.yahya Harahap, hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta : 2007,hal 903) ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan terhadap putusan *uitvoerbaar bij voorraad* untuk dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan verset, banding, kasasi ternyata

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim. Anggota II

Hal 63 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana diuraikan di atas maka terhadap Petitum ini tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka beralasan hukum untuk dikabulkan/tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM PROVISI

- Menyatakan Provisi Penggugat ditolak;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan sah dan mengikat hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I yaitu addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 120 Tanggal 29 Maret 2019 Jo addendum Perjanjian Kerja Sama Nomor : 10 tanggal 02 April 2019 dibuat dihadapan MOHAMAD NIZAR MACHMUD, S.H., selaku Notaris di Kabupaten Gorontalo;
4. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar lunas seketika kepada PENGGUGAT sejumlah Rp. 638.400.000,00-(enam ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp217.500,00 (Dua ratus tujuh belas ribu lima ratus Rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo, pada hari Jumat, tanggal 10 November 2023, oleh kami, Muhammad Fahmi Hary Nugroho, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Irwanto,S.H.,M.H dan Muammar Maulis Kadafi,S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 64 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim Anggota Hamka, S.H., M.H dan Muammar Maulis Kadafi, S.H., M.H, dengan dihadiri oleh Rullyani Hiola sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Gorontalo pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hamka, S.H.M.H
M.Hum

Muhammad Fahmi Hary Nugroho, S.H.,

Muammar Maulis Kadafi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rullyani Hiola, S.H.

Rincian biaya perkara :

- 1. PNBP : Rp. 30.000,00;
- 2. Proses : Rp. 100.000,00;
- 3. PNBP Panggilan..... : Rp. 20.000,00;
- 4. Panggilan..... : Rp. 47.500,00;
- 5. Materai : Rp. 10.000,00;
- 6. Redaksi : Rp. 10.000,00;

Jumlah : Rp. 217.500,00;

(Dua ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah)

Paraf		
Hakim Ketua	Hakim Anggota I	Hakim Anggota II

Hal 65 dari 65 Putusan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Gto