



P U T U S A N
Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sujatmoko, bertempat tinggal di Dusun Danayasa, Rt. 001/rw.001, Desa Kedungwungu, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu, Kedungwungu, Anjatan, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ayu Hemas Fitri Agnia, S. H., Advokat yang berkantor di Jl. Cendana Iv No. 1 (griya Asri 1) - Kabupaten Indramayu (45216) berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Penggugat**

Lawan

Mien Djuminah Jusida, bertempat tinggal di Jl. Ulujami Raya No.10 Lh, Rt.008/rw.004, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, Ulujami, Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat I**

Ibnu Hakim, bertempat tinggal di Jl. Ulujami Raya No.10 Lh, Rt.008/rw.004, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, Ulujami, Pesanggrahan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai **Tergugat II**;

PT. Bank Mandiri (persero) Tbk, tempat kedudukan Kantor Commercial Banking Center - Jakarta Sudirman. Alamat : Jl. Jenderal Sudirman, Kav, 54-55, Jakarta Selatan, 12190, Senayan, Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Dki Jakarta, sebagai **Turut Tergugat I**

Citra Yoanita, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jl. Mt. Haryono No. 48/a, Desa Sindang, Kecamatan Sindang, Kabupaten Indramayu, Sindang, Sindang, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 1 November 2023 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah penyandang dana dan juga pelaksana teknis dari proyek pembangunan 15 (lima belas) unit Ruko Anjatan Permai;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik tanah yang diatasnya sepakat untuk didirikan bangunan ruko sebanyak 15 (lima belas) unit dengan sistem kerjasama proyek swasta dengan Penggugat;
3. Bahwa pada tahun 2020 Penggugat secara bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II bersepakat untuk melakukan kerjasama pembangunan Ruko Anjatan Permai sebanyak 15 unit dengan tipe ruko 100/60 yang terletak di Jalan Raya Kedungwungu, Blok Kesambi RT 016/RW 07, Desa Kedungwungu, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu;
4. Bahwa total nilai pekerjaan dan material dari proyek yang disepakati oleh Penggugat bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp 3. 417.000.000,- (tiga milyar empat ratus tujuh belas juta rupiah);
5. Bahwa proyek yang dilakukan secara kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II merupakan proyek swasta dan tidak dibiayai oleh pemerintah baik daerah maupun pusat;
6. Bahwa kemudian Penggugat selaku pelaksana teknis pembangunan ruko bertanggungjawab secara penuh secara teknis atas seluruh proses pembangunan ruko tersebut;
7. Bahwa sebagai penyandang dana, Penggugat diminta oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pembayaran Jaminan Pelaksanaan Kerja (Jamlak) dan selaku pelaksana teknis pembangunan ruko Penggugat juga berkewajiban menyediakan seluruh material bangunan yang diperlukan dalam proses pembangunan 15 (lima belas) unit ruko tersebut. Adapun jumlah yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II sebagai uang Jaminan Pelaksanaan Kerja (Jamlak) adalah sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);

8. Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang disetujui bersama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat telah membayarkan uang Jaminan Pelaksanaan Kerja (Jamlak) untuk pembangunan 15 (lima belas) unit ruko kepada Tergugat I dan Tergugat II. Besaran uang Jaminan Pelaksanaan Kerja (Jamlak) tersebut adalah sejumlah Rp 500.000.000 (Lima ratus juta rupiah);
9. Bahwa Tergugat I dalam hal ini memberikan sebuah Bank Garansi yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I melalui Kantor Commercial Banking Center – Jakarta Sudirman dengan Nomor **MBG122783428009N** tanggal 05 Mei 2020 dengan tempat dan tanggal jatuh tempo Jakarta, 05 Mei 2021 untuk proyek pembangunan Ruko Anjatan Permai yang berlokasi di Desa Kedungwungu, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu – Jawa Barat dengan jumlah uang Rp 4.301.267.750,- (empat milyar tiga ratus satu juta dua ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) sebagai jaminan pembayaran kepada Penggugat. Adapun peralihan/penyerahan Bank Garansi tersebut dari Tergugat I kepada Tergugat II dilakukan dihadapan Notaris/PPAT sebagaimana tertuang dalam Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor 44 tertanggal 19 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II;
10. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2020 Penggugat juga kembali menyerahkan uang sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II sebagai dana pinjaman/talangan bagi Tergugat II di mana Tergugat II berjanji akan menyerahkan kembali dana tersebut setelah 14 hari kerja terhitung sejak pelaksanaan pembangunan ruko dimulai dalam bentuk pengembalian dana (*cash back*);
11. Bahwa dalam perkembangannya, setelah Penggugat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan proses pembangunan 15 (lima belas) unit ruko yakni dengan progres 15% proyek berjalan, kemudian setelah terhitung 14 (empat belas) hari kerja Penggugat mendatangi Tergugat II untuk menanyakan dan meminta perihal dana pengembalian sejumlah

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat II tidak menyerahkan uang tersebut dalam bentuk tunai melainkan memberikan sebuah cek kepada Penggugat dengan Nomor Cek : **GS 048082** KCP Surabaya Undaan **141-46 EX. 14022**;

12. Bahwa kemudian setelah menerima cek dari Tergugat II, akhirnya Penggugat mendatangi Bank Mandiri untuk melakukan pencairan cek, namun ternyata cek tersebut tidak dapat dicairkan karena berdasarkan keterangan dari pihak Bank, cek tersebut adalah kosong. Hal tersebut dibuktikan dengan surat keterangan dengan Nmor : R06 BR PMN/2021 tertanggal 18 Januari 2021 dari Bank Mandiri KCP Pamanukan dengan perihal konfirmasi penarikan/pemindahbukuan tabungan antar cabang;
13. Bahwa karena hal tersebut akhirnya Penggugat berinisiatif untuk melakukan pengecekan dan konfirmasi ke Bank Mandiri terkait Bank Garansi yang dijadikan jaminan pembayaran oleh Tergugat I dan setelah dikonfirmasi ternyata Bank Garansi tersebut pun tidak dapat dicairkan;
14. Bahwa selain uang jaminan pelaksanaan kerja sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan dana talangan sebesar Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), Penggugat juga telah mengeluarkan uang untuk biaya pembangunan dan belanja material. Adapun besaran biaya kebutuhan belanja material yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk membeli kebutuhan material guna membangun 15 (lima belas) unit ruko tersebut adalah sebesar Rp 507.284.500,- (lima ratus tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah);
15. Bahwa akibat dari hal tersebut Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran dari Tergugat I dan Tergugat II sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 1.757.284.500,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah);
16. Bahwa kemudian Penggugat mendatangi Tergugat I dan Tergugat II untuk menanyakan perihal pertanggungjawaban dan itikad baik dari

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II terkait pembayaran dan pengembalian dana kepada Penggugat;

17. Bahwa setelah dilakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II dan diakui jika Tergugat I dan Tergugat II telah menerima sejumlah uang dari Penggugat yang berjumlah Rp. 1.757.284.500 (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat ribu lima ratus rupiah), maka dicapailah satu kesepakatan jika Tergugat I dan Tergugat II akan mengembalikan seluruh uang milik Penggugat;
18. Bahwa kemudian disepakati Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan sebagian pembayaran kepada Penggugat dalam bentuk sebidang Tanah yang berlokasi di Desa Cipedang, Kecamatan Bongas, Kabupaten Indramayu dengan luas 1.240m² (seribu dua ratus empat puluh meter persegi) yang jika dikonversikan ke dalam mata uang rupiah harganya adalah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan hal tersebut disetujui oleh Penggugat;
19. Bahwa pada bulan Desember 2021, Tergugat I dan Tergugat II secara sukarela telah menyerahkan objek berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Cipedang, Kecamatan Bongas, Kabupaten Indramayu dengan luas 1.240m² (seribu dua ratus empat puluh meter persegi) yang jika dikonversikan ke dalam mata uang rupiah harganya adalah Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan saat ini tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya serta telah sah menjadi milik dan berada di bawah penguasaan Penggugat;
20. Bahwa terkait dengan sisa uang yang masih harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sejumlah Rp 1.157.284.500,- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat lima ratus rupiah), Tergugat I dan Tergugat II berjanji kepada Penggugat akan membayarkan sisa uang tersebut 6 (enam) bulan terhitung setelah penyerahan sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam poin 18 pada gugatan ini, yang artinya Tergugat I dan Tergugat II akan membayar lunas sisa uang tersebut pada bulan Juni 2022;

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dengan demikian jumlah yang masih menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II yang harus dibayarkan kepada Penggugat adalah sebesar Rp 1.157.284.500,- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat lima ratus rupiah);
22. Bahwa sesuai dengan tenggat waktu yang ditentukan, Penggugat telah beberapa kali mendatangi Tergugat I dan Tergugat II untuk menanyakan kejelasan kapan sisa pembayaran akan dilakukan, akan tetapi selama ini tidak ada tanggapan dan itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan kewajibannya dan justru cenderung menghindar;
23. Bahwa kemudian setelah Penggugat terus menerus meminta kepastian kepada Tergugat I dan Tergugat II, akhirnya Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat jika sisa uang yang menjadi kewajiban keduanya hendak dibayarkan dengan cara menyerahkan sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kedungwungu, Blok Kesambi RT 016/RW 07, Desa Kedungwungu, Kecamatan Anjatan, Kabupaten Indramayu yang merupakan sebidang tanah yang digunakan untuk membangun 15 (lima belas) unit Ruko Anjatan Permai. Akan tetapi ketika Penggugat telah menyetujuinya, ternyata saat ini tanah tersebut telah dijual kepada pihak lain;
24. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak membayar/ mengembalikan sisa uang milik Penggugat sebesar Rp 1.157.284.500,00 (Satu milyar seratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat lima ratus rupiah) kepada Penggugat sesuai dengan tenggat waktu yang diperjanjikan maka Penggugat mengalami kerugian baik secara Materiil maupun Imateriil. Sebagaimana tertuang dalam pasal 1238 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan jika debitur dapat dikatakan wanprestasi karena telah dianggap lalai dalam melaksanakan kewajibannya (prestasinya) dengan lewatnya waktu yang ditentukan;
25. Bahwa saat salah satu pihak telah melakukan wanprestasi maka dimungkinkan timbulnya kerugian dalam peristiwa tersebut sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdara. Adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat secara Materiil sebesar Rp 1.157.284.500,00

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Satu milyar seratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat lima ratus rupiah) dan Imateriil sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

26. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan upaya dengan mendatangi dan melakukan teguran secara lisan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melaksanakan prestasinya, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan prestasinya;

27. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya/dipenuhinya prestasi oleh Tergugat I dan Tergugat II atas kewajibannya sesuai dengan yang disepakati bersama, maka Tergugat I dan Tergugat II telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan Wanprestasi;

28. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan jika Tergugat I dan Tergugat II akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya Penggugat memohon untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap jaminan berupa :

- Tanah seluas 14.200m² Persil 65 S.II Nomor SPPT/C C. 4006 dengan Akta No. 1421/2007 atas nama Ibnu Hakim yang terletak di Desa Jayamulya Kecamatan Kroya – Kabupaten Indramayu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Tanah Milik Narwan

Sebelah timur : Tanah Milik Hj. Dokter Sutinah

Sebelah utara : Tanah Milik Dastim

Sebelah selatan : Tanah Milik Ibnu Hakim

- Tanah seluas 490m² dengan Sertifikat Hak Milik : SHM No. 451 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen atas nama Hj. Siti Arifah yang terletak di Desa Sindang, Kecamatan Sindang – Kabupaten Indramayu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Tanah Milik H. Bedah/ Wawan

Sebelah timur : Tanah Milik H. Sugeng/ Hj. Entin

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah utara : Tanah Milik Negara

Sebelah selatan : Tanah Milik umum (Jalan raya)

29. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari nya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsbe*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Indramayu melalui Majelis Hakim, Pemeriksa Perkara untuk menjatuhkan putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi (ingkar janji);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sisa uang dari dana pinjaman/talangan, biaya pembangunan dan uang jaminan pelaksanaan kerja sebesar Rp. 1.157.284.000,- (satu milyar seratus lima puluh tujuh juta dua ratus delapan puluh empat rupiah) kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti kerugian *immateriil* sejumlah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap objek jaminan berupa :
 - Akta Tanah seluas 14.200m² Persil 65 S.II Nomor SPPT/C C. 4006 dengan Akta No. 1421/2007 atas nama Ibnu Hakim yang terletak di Desa Jayamulya Kecamatan Kroya – Kabupaten Indramayu. Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah barat : Tanah Milik Narwan
Sebelah timur : Tanah Milik Hj. Dokter Sutinah
Sebelah utara : Tanah Milik Dastim
Sebelah selatan : Tanah Milik Ibnu Hakim
 - Tanah seluas 490m² dengan Sertifikat Hak Milik : SHM No. 451 yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah permanen atas nama Hj. Siti Arifah yang terletak di Desa Sindang, Kecamatan Sindang – Kabupaten Indramayu. Dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat : Tanah Milik H. Bedah/ wawan
Sebelah timur : Tanah Milik H. Sugeng / Hj Entin
Sebelah utara : Tanah Milik Negara
Sebelah selatan : Tanah Milik umum (Jalan raya)

6. Menyatakan SAH dan berharga seluruh alat bukti yang diajukan oleh Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak diputuskannya perkara ini;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk serta patuh terhadap Putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum keberatan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Indramayu melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir Kuasanya pada tanggal 14 Nopember 2023 dan Tergugat I hadir Kuasanya pada tanggal 5 Desember 2023, Tergugat II hadir Kuasanya ppada tanggal 5 Desember 2023, Turut Tergugat I hadir pada tanggal 5 Desember 2023 2023, Turut Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan *Relaas* Panggilan Nomor: 56/pdt.G/2023/PN.Idm masing-masing tanggal 2 November 2023, 15 Nopember 2023, dan 6 Desember 2023, dengan demikian ketidakhadiran Turut Tergugat II tersebut dianggap tidak pernah menggunakan haknya ;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adrian Anju Purba,S.H.,Llm, Hakim pada Pengadilan Negeri Indramayu, sebagai Mediator;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adrian Anju Purba, S.H., Llm, Hakim pada Pengadilan Negeri Indramayu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan relatif, pada pokoknya;

A. DALAM EKSEPSI

KOMPETENSI RELATIF

1. Bahwa domisili Tergugat I dan Tergugat II berada di JL. Ulujami Raya No. 10LH, RT/RW : 008/004, Kelurahan Ulujami Kecamatan Pasanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, hal tersebut sesuai dengan apa yang tertera dalam Gugatan Penggugat. Bahwa oleh sebab itu seharusnya Penggugat mengajukan dan memasukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan di Pengadilan Negeri Indramayu. Bahwa Pasal 118 ayat (1) HIR menegaskan : ***“yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat”***, oleh karena itu Gugatan harus diajukan dan dimasukan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat. Bahwa Rasio patokan ***actor sequitur forum rei*** atau forum domisili bertujuan untuk melindungi Tergugat, bahwa setiap orang dapat menggugat seseorang, tetapi kepentingan Tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di Pengadilan Negeri

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



tempat tinggal Tergugat, bukan di tempat tinggal Penggugat. Bahwa bila patokan yang dipakai adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Penggugat maka akan menimbulkan kesengsaraan dan kesulitan kepada Tergugat, terlebih tempat tinggal Tergugat berada jauh dari tempat tinggal Penggugat, maka hal tersebut dianggap tidak adil. Bahwa adalah hal yang wajar seorang yang mengajukan gugatan kepada orang lain harus berani berhadapan ditempat kediaman Tergugat;

2. Bahwa setiap Pengadilan Negeri terbatas daerah hukumnya, menurut pasal 4 ayat (1) UU No.02 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No.8 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan : ***"Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau Ibukota Kabupaten, daerah hukumnya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten yang bersangkutan"***, berdasarkan Pasal tersebut maka kewenangan mengadili Pengadilan Negeri hanya terbatas pada daerah hukumnya. Bahwa tempat kedudukan daerah hukum menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri, meskipun perkara yang disengketakan termasuk yuridiksi absolut lingkungan Peradilan Umum, namun kewenangan absolut tersebut dibatasi oleh kewenangan mengadili secara relatif, jika Pengadilan Negeri mengadili perkara diluar batas wewenangnya (pelampauan batas daerah hukum) maka Pemeriksaan dan Putusan yang dijatuhkan Pengadilan Negeri tersebut tidak sah;
3. Bahwa argumentasi sebagaimana dijelaskan pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) diatas sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 312K / Sip / 1974** yang menyatakan : *"pertimbangan pengadilan tingkat pertama (PN) yang menyatakan secara relatif berwenang mengadili perkara atas dasar karena peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar gugatan terjadi di daerah hukum Pengadilan Negeri Bandung, tidak sesuai dengan ketentuan yang digariskan Pasal 118 HIR"*, dan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 2558K / Pdt / 1984** yang menyatakan : *"oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak), melainkan tentang ganti kerugian, maka sesuai dengan*

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG, kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara adalah berdasarkan asas actor sequitur forum rei”;

Bahwa argumentasi sebagaimana dijelaskan pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) diatas sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 312K / Sip / 1974** yang menyatakan : *“pertimbangan pengadilan tingkat pertama (PN) yang menyatakan secara relatif berwenang mengadili perkara atas dasar karena peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar gugatan terjadi di daerah hukum Pengadilan Negeri Bandung, tidak sesuai dengan ketentuan yang digariskan Pasal 118 HIR”, dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2558K / Pdt / 1984* yang menyatakan : *“oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak), melainkan tentang ganti kerugian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG, kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara adalah berdasarkan asas actor sequitur forum rei”;*

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pembayaran atas Kerjasama Pembangunan Ruko Anjatan, dengan menggunakan cek kosong dan tidak dapat di cairkan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan tangkisan (*eksepsi*) mengenai petitum angka 1 yang disebutkan dalam gugatan oleh Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa domisili Tergugat I dan Tergugat II berada di JL. Ulujami Raya No. 10LH, RT/RW : 008/004, Kelurahan Ulujami Kecamatan Pasanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, hal tersebut sesuai dengan apa yang tertera dalam Gugatan Penggugat. Bahwa oleh sebab itu seharusnya Penggugat mengajukan dan memasukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan di Pengadilan Negeri Indramayu. Bahwa

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



Pasal 118 ayat (1) HIR menegaskan : ***“yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal tergugat”***, oleh karena itu Gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada Pengadilan Negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat. Bahwa Rasio patokan ***actor sequitur forum rei*** atau forum domisili bertujuan untuk melindungi Tergugat, bahwa setiap orang dapat menggugat seseorang, tetapi kepentingan Tergugat harus dilindungi dengan cara melakukan pemeriksaan di Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat, bukan di tempat tinggal Penggugat. Bahwa bila patokan yang dipakai adalah Pengadilan Negei tempat tinggal Penggugat maka akan menimbulkan kesengsaraan dan kesulitan kepada Tergugat, terlebih tempat tinggal Tergugat berada jauh dari tempat tinggal Penggugat, maka hal tersebut dianggap tidak adil. Bahwa adalah hal yang wajar seorang yang mengajukan gugatan kepada orang lain harus berani berhadapan ditempat kediaman Tergugat;

2. Bahwa setiap Pengadilan Negeri terbatas daerah hukumnya, menurut pasal 4 ayat (1) UU No.02 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan UU No.8 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan : ***“Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau Ibukota Kabupaten, daerah hukumnya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten yang bersangkutan”***, berdasarkan Pasal tersebut maka kewenangan mengadili Pengadilan Negeri hanya terbatas pada daerah hukumnya. Bahwa tempat kedudukan daerah hukum menentukan batas kompetensi relatif mengadili bagi setiap Pengadilan Negeri, meskipun perkara yang disengketakan termasuk yuridiksi absolut lingkungan Peradilan Umum, namun kewenangan absolut tersebut dibatasi oleh kewenangan mengadili secara relatif, jika Pengadilan Negeri mengadili perkara diluar batas wewenangnya (pelampauan batas daerah hukum) maka Pemeriksaan dan Putusan yang dijatuhkan Pengadilan Negeri tersebut tidak sah;
3. Bahwa argumentasi sebagaimana dijelaskan pada poin 1 (satu) dan 2 (dua) diatas sejalan dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 312K /**

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



Sip / 1974 yang menyatakan : *"pertimbangan pengadilan tingkat pertama (PN) yang menyatakan secara relatif berwenang mengadili perkara atas dasar karena peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar gugatan terjadi di daerah hukum Pengadilan Negeri Bandung, tidak sesuai dengan ketentuan yang digariskan Pasal 118 HIR", dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2558K / Pdt / 1984* yang menyatakan : *"oleh karena yang disengketakan bukan mengenai benda tetap (barang tidak bergerak), melainkan tentang ganti kerugian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 142 ayat (1) RBG, kompetensi relatif yang harus ditegakkan dalam penyelesaian perkara adalah berdasarkan asas actor sequitur forum rei";*

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terkait dengan Eksepsi yang lain yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara apabila Eksepsi mengenai kewenangan mengadili ini ditolak Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa terkait Eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara relatif (kompetensi relatif) yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa secara umum, untuk gugatan perdata, pengajuan gugatan didasarkan pada asas *Actor Sequitur Forum Rei*. Asas tersebut diatur dalam Pasal 118 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR") yang menentukan bahwa yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat ;

Menimbang, bahwa penerapan asas tersebut tidaklah mutlak, setidaknya ada beberapa kondisi dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR, yakni:

- *Actor Sequitur Forum Rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Actor Sequitur Forum Rei* dengan Hak Opsi (dalam hal ada beberapa orang tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu tergugat atas pilihan penggugat);
- *Actor Sequitur Forum Rei* Tanpa Hak Opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur *principal*, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/*principal*);
- Pengadilan Negeri di Daerah Hukum Tempat Tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);
- *Forum Rei Sitae* (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
- Kompetensi Relatif Berdasarkan Pemilihan Domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
- Negara atau Pemerintah dapat Digugat pada Setiap PN (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai penggugat atau tergugat mewakili negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana departemen yang bersangkutan berada).

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR sebagaimana uraian diatas, bahwa asas *Actor Sequitur Forum Rei*, gugatan diajukan di Pengadilan Negeri dimana tempat tinggal Tergugat berada;

Menimbang, bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah gugatan Wanprestasi yang mana sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat tersebut, bahwa tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II keduanya adalah di Jalan Ulujami Raya Nomor 10 LH, RT/ RW 008/004 Kelurahan Ulujami Kecamatan Pesanggrahan – Jakarta Selatan, maka dengan berdasarkan Pasal 118 HIR bahwa yang berwenang mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana tempat tinggal Tergugat I dan Tergugat II sehingga Pengadilan Negeri

Halaman 15 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indramayu tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini sebagaimana asas *Sequitur Forum Rei* tersebut;

Menimbang, bahwa dalam posita surat gugatan Penggugat, Penggugat tidak menyebutkan adanya klausula pemilihan domisili hukum apabila terjadinya sengketa dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Pengadilan Negeri Indramayu tidak memiliki kewenangan untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II beralasan secara hukum sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Pasal 118 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp346.000,00 (tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu, pada hari Senin, tanggal 6 Mei 2024, oleh kami, Yogi Dulhadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ria Agustien, S.H. dan Yanuarni Abdul Gaffar, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm tanggal 21 Maret 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Karyoso, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Indramayu dan

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ria Agustien, S.H.

Yogi Dulhadi, S.H., M.H.

Yanuarni Abdul Gaffar, S.H.

Panitera Pengganti,

Karyoso, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp0,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp90.000,00;
5. Panggilan	:	Rp186.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp0,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp346.000,00;</u>

(tiga ratus empat puluh enam ribu rupiah)

Halaman 17 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2023/PN Idm