



PUTUSAN
Nomor 2292 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **Ir. WIRAWAN JATMIKO**, bertempat tinggal Perumahan Bukit Blok EC 20 RT 007 RW 002, Kelurahan Bukit Lama, Palembang;
2. **ROESENSO HERMAN**, bertempat tinggal di Cemara Nomor 14 Talang Kapuk, Kelurahan Pasar Lama, Kabupaten Lahat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Salman Farisi, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kol. Sulaiman Amin, Perum Pemda Blok H-3 Nomor 06, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Februari 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n

DIREKTUR UTAMA PT. BIMA PUTRA ABADI CITRA NUSA, berkedudukan di Komplek Taman Istana Blok C Nomor 01 Palembang, diwakili oleh Baharudin, selaku Komisaris Utama, bertempat tinggal di Makrayu Nomor 520 A, RT 026 RW 009, Kelurahan 30 Ilir, Kecamatan Ilir Barat II, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yunimansyah. S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 102, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat adalah Direktur Utama dari PT. Bima Putra Abadi Citranusa yang bergerak di bidang *developer*, yang dalam Jabatannya tersebut untuk dan atas nama PT. Bima Putra Abadi Citranusa;
2. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2003 Tergugat telah mendapat persetujuan dari Komisaris PT. Bima Putra Abadi Citranusa (Baharuddin, S.E) untuk mengadakan perjanjian dengan Penggugat dengan Akta Perjanjian Nomor 03 di hadapan Notaris Levi Rita Dinilia, S.H.,;
3. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003 Tergugat telah ditunjuk oleh Dewan Pimpinan Daerah Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia Sumatera Selatan berupa pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;
4. Bahwa Penggugat telah membantu Tergugat untuk mendapatkan penunjukan sebagai pelaksana dan pengembang proyek yang dilakukan oleh Dewan Pimpinan Daerah Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia Sumatera Selatan berupa pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;
5. Bahwa di dalam Akta Perjanjian Nomor 03 20 Mei 2003 antara Tergugat dan Penggugat telah sepakat dan berjanji yang isinya sebagai berikut:
 - a. Bahwa Tergugat sebagai Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;
 - b. Bahwa Tergugat bertanggungjawab atas pendanaan pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;
 - c. Bahwa atas pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit

Halaman 2 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016

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)

Halaman 2



ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk pembagian keuntungan sebagai berikut:

- Tergugat mendapatkan pembagian keuntungan sebesar 70%;
- Penggugat mendapatkan pembagian keuntungan sebesar 25%;
- dan Dewan Pimpinan Daerah Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia Sumatera Selatan sebesar 5%;

Setelah dikurangi biaya-biaya perencanaan dan penyelesaian proyek, gaji (upah) karyawan, biaya eksploitasi meliputi administrasi, teknis keuangan serta pajak-pajak yang terkait dengan proyek tersebut;

- d. Bahwa pembagian keuntungan tersebut setelah pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat telah menghasilkan keuntungan dari penjualan ruko-ruko diikuti dengan *cash flow* yang baik dan telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat;
6. Bahwa setelah Akta Perjanjian Nomor 03 di hadapan Notaris Levi Rita Dinilia, S.H., ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat, maka Tergugat memulai pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;
7. Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 03 di hadapan Notaris Levi Rita Dinilia, S.H., disepakati pembagian keuntungan tersebut setelah pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat telah menghasilkan keuntungan dari penjualan ruko-ruko diikuti dengan *cash flow* yang baik dan telah disepakati oleh Tergugat dan Penggugat;
8. Bahwa pembangunan dan penjualan 33 (tiga puluh tiga) unit ruko telah selesai dilakukan oleh Tergugat pada tahun 2005, maka sesuai dengan isi Akta perjanjian Nomor 03 Tahun 2003 antara Tergugat dan Penggugat, di mana pembagian keuntungan harus dibagikan kepada Penggugat sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;

9. Bahwa sampai saat ini tahun 2015, Tergugat belum juga memberikan keuntungan kepada Penggugat sesuai dengan isi Akta Perjanjian Nomor 03 tahun 2003 di mana Penggugat mendapat sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;

10. Bahwa Penggugat juga telah menyampaikan teguran secara lisan kepada Tergugat, dan meminta hak Penggugat berupa pembagian keuntungan sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat, namun Tergugat tidak mengindahkannya dan tidak juga memberikan laporan kepada Penggugat perihal laporan penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat sampai saat ini tahun 2015;

11. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPdata berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

maka telah nyatalah Tergugat telah melakukan tindakan wanprestasi;

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk yang timbul dari adanya perjanjian yang dibuat oleh satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya (*obligatoire overeenkomst*) Pasal 1313 KUHPdata;

Wanprestasi dikategorikan ke dalam perbuatan-perbuatan sebagai berikut (Subekti, “Hukum Perjanjian”):

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Halaman 4 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prestasi adalah sesuatu yang dapat dituntut. Jadi dalam suatu perjanjian suatu pihak (biasanya kreditur/berpiutang) menuntut prestasi pada pihak lainnya (biasanya debitur/berutang). Menurut Pasal 1234 KUHPer prestasi terbagi dalam 3 macam:

1. Prestasi untuk menyerahkan sesuatu (prestasi ini terdapat dalam Pasal 1237 KUHPer);
2. Prestasi untuk melakukan sesuatu atau berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPer);
3. Prestasi untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu (prestasi jenis ini terdapat dalam Pasal 1239 KUHPer).
Penggugat dalam hal ini telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan prestasi yaitu Penggugat telah membantu Tergugat untuk mendapatkan penunjukan sebagai pelaksana dan pengembang proyek yang dilakukan oleh Dewan Pimpinan Daerah Persatuan Perusahaan *Real Estate* Indonesia Sumatera Selatan berupa pekerjaan Perencana, Pelaksana Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat akan tetapi Tergugat:
 - a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
 - b. Tidak memberikan pembagian keuntungan sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat kepada Penggugat;

Apabila seseorang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka kewajiban pihak tersebut untuk melaksanakan atau mentaatinya; Apabila seseorang yang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka disebut orang tersebut melakukan wanprestasi; Penggugat telah dengan beritikad baik, melakukan sesuai isi Akta Perjanjian Nomor 03 tahun 2003 tersebut kepada Tergugat. akan tetapi tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk membayarkan hak kepada Penggugat;

12. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah cedera janji (*wanprestasi*) tersebut, sudah jelas sekali Tergugat telah menghina, membohongi, tidak memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan bagi Penggugat;

Halaman 5 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yaitu sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat;
14. Bahwa Penggugat berhak untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, biaya lain-lain yang ditimbulkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut (Pasal 1243 KUHPer);
15. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan tentang Tergugat akan ingkar dan lalai dalam memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Kelas IA Palembang menghukum Tergugat untuk membayar bunga *moratoire* sebesar 6% (enam persen) perbulan kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dilaksanakan, baik secara sukarela ataupun melalui eksekusi;
16. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan mengalihkan, menghabiskan, memindahkan, atau mengasingkan harta kekayaannya guna menghindarkan diri dari tanggungjawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini. Maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Komplek Taman Istana Blok C Nomor 01 Palembang;
17. Bahwa, oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan *wanprestasi*, maka patutlah dan adil untuk dihukum membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003;

Halaman 6 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016

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

3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memberikan hak Penggugat sebesar 25% (dua puluh lima) persen dari penjualan atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko di atas lahan seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi eks. Terminal Kabupaten Lahat dari Pemerintah Daerah Kabupaten Lahat kepada Penggugat merupakan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk memberikan hak kepada Penggugat secara tunai dan seketika sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dibayar lunas hingga keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk membayar bunga *moratoire* sebesar 6% (enam persen) perbulan kepada Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dilaksanakan, baik secara sukarela ataupun melalui eksekusi;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini,
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Subsider:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya berdasarkan hukum oleh Tergugat;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah *obscur libel*;
 - a. Karena dari dalil *posita* Para Penggugat ternyata terdapat 2 (dua) orang Penggugat yaitu Ir. Wirawan Jatmiko dan Roeseno Herman. Dalam suatu gugatan yang terdapat lebih dari satu orang Penggugat atau Tergugat, maka lazimnya para pihak tersebut diberikan nomor urut sehingga menjadi Penggugat I dan Penggugat II, hal tersebut untuk memudahkan Tergugat dalam menganalisa dan menjawab gugatan serta untuk memudahkan Majelis Hakim memeriksa perkara sehingga tidak keliru dalam membuat pertimbangan hukum guna memberikan putusan dalam perkara *a quo*;

Halaman 7 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Karena Para Penggugat tidak mencantumkan alamat Tergugat secara jelas yaitu tidak menuliskan RT (Rukun Tetangga) maupun RW (Rukun Warga) serta Kelurahan dan Kecamatan dimana Tergugat berdomisili, maka gugatan yang demikian haruslah ditolak, hal tersebut sebagaimana yurisprudensi MARI Nomor 616 K/SIP/1973 tanggal 5 Juni 1975 dan kehadiran Tergugat dalam persidangan perkara ini adalah bentuk niat baik dan ketaatan Tergugat sebagai warga negara yang patuh hukum;
- c. Karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci kerugian yang dialami sebagai akibat hukum perbuatan Tergugat sehingga muncul angka Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dalam gugatannya yang dapat menyebabkan gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima sebagaimana yurisprudensi MARI Nomor 550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan:
"Tuntutan ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diperinci tentang ganti rugi yang dituntut";
- d. Karena dalam *posita* dan *petitum* dalam gugatan Para Penggugat tidak saling mendukung atau bertentangan sehingga dapat mengakibatkan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 1075 K/SIP/1980 yang menyatakan:
"*Petitum* bertentangan dengan *posita* gugatan, maka gugatan tidak dapat diterima";
Berdasarkan rincian penjelasan-penjelasan tersebut di atas dan fakta yuridis yang terungkap maka gugatan Para Penggugat adalah kabur, sehingga konsekwensi yuridis gugatan yang sedemikian mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 1792 K/SIP/1980;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil dalam Konvensi tersebut di atas mohon dianggap ada dan diperlakukan sama didalam Rekonvensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada tahun 2003, antara Tergugat Rekonvensi dan para Penggugat telah sepakat melakukan kerjasama dalam pekerjaan berupa Perencanaan, Pelaksanaan Pembangunan, Pengembangan, Pengalihan, dan Pemasaran atas 33 (tiga puluh tiga) unit ruko diatas lahan seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) yaitu di lokasi Ex. Terminal Kabupaten Lahat sebagaimana

Halaman 8 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003 yang dibuat di hadapan Levi Rita Dinilia, S.H., Notaris/PPAT di Palembang;

3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerja sama tersebut, Penggugat Rekonvensi berkedudukan sebagai Pihak Pertama dan Para Tergugat Rekonvensi berkedudukan sebagai Pihak Kedua dengan masing-masing hak dan kewajiban sebagai berikut:

- 3.1 Bahwa selaku Pihak Pertama, Penggugat Rekonvensi mempunyai hak dan kewajiban yang antara lain sebagai berikut:

- 3.1.1 Penggugat Rekonvensi berhak mendapat pembagian keuntungan sebesar 70% setelah dikurangi biaya-biaya perencanaan dan penyelesaian proyek, gaji (upah) para karyawan, biaya eksploitasi meliputi Administrasi, teknis keuangan serta pajak pajak;

- 3.1.2 Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk menanggung semua biaya untuk pendanaan sebagaimana isi perjanjian tersebut di atas;

- 3.2 Bahwa selaku pihak kedua, para Tergugat Rekonvensi mempunyai hak dan kewajiban yang antara lain sebagai berikut:

- 3.2.1 Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban membantu pihak pertama untuk mendapatkan dan ditunjuk sebagai pelaksana dan pengembang proyek 33 (tiga puluh tiga) Unit Ruko diatas tanah seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) di lokasi Ex. Terminal Kabupaten Lahat;

- 3.2.2 Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban membantu pihak Pertama untuk mendapatkan dan ditunjuk sebagai pelaksana dan pengembang proyek 33 (tiga puluh tiga) Unit Ruko diatas tanah seluas 3.000 m³ (tiga ribu meter persegi) di lokasi Ex. Terminal Kabupaten Lahat;

4. Bahwa pada tahun 2005, pekerjaan sebagaimana isi perjanjian telah selesai dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi dan atas pelaksanaan pekerjaan tersebut didapatlah keuntungan sebesar Rp3.147.505.815,00 (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta lima ratus lima ribu delapan ratus lima belas rupiah) dan berdasarkan perjanjian kerja sama maka Para Tergugat Rekonvensi mendapat pembagian keuntungan 25% X Rp3.147.505.815,00 (tiga miliar seratus empat puluh tujuh juta lima ratus lima ribu delapan ratus lima belas rupiah = Rp786.876.453,75,00 (tujuh ratus delapan puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu empat ratus lima puluh tiga koma tujuh puluh lima rupiah);

Halaman 9 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dalam rangka melaksanakan dan memenuhi Perjanjian Kerja Sama sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003 yang dibuat di hadapan Levi Rita Dinilia, S.H., Notaris/PPAT di Palembang. Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya-biaya dengan rincian sebagai berikut:

5.1 Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran pajak PPH Badan sebesar Rp218.562.936,11,00 (dua ratus delapan belas juta lima ratus enam puluh dua ribu sembilan ratus tiga puluh enam koma sebelas rupiah);

5.2 Kasbon atas nama Para Penggugat;

5.2.1 Herman Ismaun sebesar Rp378.968.350,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh rupiah);

5.2.2 Wirawan Jatmiko sebesar Rp472.682.100,00 (empat ratus tujuh puluh dua juta enam ratus delapan puluh dua ribu seratus rupiah);

5.2.3 Pengambilan Materai atas nama Herman Ismaun sebesar Rp62.372.000,00 (enam puluh dua juta tiga ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Total dari pengeluaran tersebut di atas sebesar Rp1.132.585.386,11,00 (satu miliar seratus tiga puluh dua juta lima ratus delapan puluh lima ribu tiga ratus delapan puluh enam koma sebelas rupiah);

6. Bahwa berdasarkan hasil *audit* perhitungan pengeluaran biaya yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi melalui Kantor Akuntan Publik Drs. Muhammad GB terhadap pelaksanaan isi Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003 yang dibuat di hadapan Levi Rita Dinilia, S.H., Notaris/PPAT di Palembang, diketahui bahwa telah terjadi kelebihan bayar yaitu: Rp1.132.585.386,11,99 – Rp786.876.453,75,00 = sebesar Rp345.708.932,36,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan ribu sembilan ratus tiga puluh dua koma tiga puluh enam rupiah). Akibat *cas bon* tersebut dan pengambilan bahan material oleh Para Tergugat Rekonvensi, hal ini membuktikan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah nyata-nyata melakukan perbuatan *wanprestasi* terhadap isi kesepekatan kerjasama antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa oleh karena perbuatan *wanprestasi* Para Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini menghukum

Halaman 10 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kelebihan bayar tersebut sebesar Rp345.708.932,36,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan ribu sembilan ratus tiga puluh dua koma tiga puluh enam rupiah) secara tunai, seketika, dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

8. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi telah nyata-nyata mengeluarkan biaya dalam memenuhi isi perjanjian kerja sama dan telah mengalami kerugian maka sudah selayaknya Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) dari uang sebesar Rp345.708.932,36,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan ribu sembilan ratus tiga puluh dua koma tiga puluh enam rupiah) atau sebesar Rp6.914.178,6 (enam juta sembilan ratus empat belas ribu seratus tujuh puluh delapan koma enam rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan juni 2004 yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
9. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi *Illusior* dan sia-sia sebagaimana ketentuan Pasal 227 HIR/261 Rbg, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 1. Tanah dan Bangunan milik Tergugat Rekonvensi I, yang terletak di Perumahan Bukit Sejahtera Blok EC, RT 077 RW 022, Kelurahan Bukit Lama Palembang;
 2. Tanah dan Bangunan milik Tergugat Rekonvensi 2, yang terletak di Jalan Cemara Nomor 14 Talang Kapuk, Kelurahan Pasar Lama Lahat;
10. Bahwa guna menjamin putusan perkara ini dapat dilaksanakan oleh Para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat Rekonvensi semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) apabila para Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang *otentik* dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dapat menjalankan lebih dahulu,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*) dari pada Tergugat Rekonvensi;

12. Bahwa oleh karena perkara ini telah menimbulkan akibat maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini nuntut menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003 yang dibuat di hadapan Levi Rita Dinilia, S.H. Notaris/PPAT di Palembang;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi yang telah mengambil *cash bon* dan telah mengambil bahan materiil yang melebihi dari uang seharusnya didapatkan oleh Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana isi perjanjian sebesar 25% dari keuntungan adalah perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kelebihan bayar sebesar Rp345.708.932,36,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan ribu sembilan ratus tiga puluh dua koma tiga puluh enam rupiah) secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) dari uang sebesar Rp345.708.932,36,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tujuh ratus delapan ribu sembilan ratus tiga puluh dua koma tiga puluh enam rupiah) atau sebesar Rp6.914.178,6,00 (enam miliar sembilan ratus empat belas juta seratus tujuh puluh delapan koma enam rupiah) setiap bulannya terhitung sejak bulan Juni 2004 yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 1. Tanah dan Bangunan milik Tergugat Rekonvensi I, yang terletak di Perumahan Bukit Sejahtera Blok EC, RT 077 RW 022, Kelurahan Bukit, Lama Palembang;

Halaman 12 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



2. Tanah dan Bangunan milik Tergugat Rekonvensi 2, yang terletak di Jalan Cemara Nomor 14 Talang Kapuk, Kelurahan Pasar Lama Lahat;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat Rekonvensi semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) apabila Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi 2 lalai menjalankan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*) dari Tergugat Rekonvensi 1 dan Tergugat Rekonvensi 2;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2015/PN.Plg tanggal 4 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

- I. Dalam Konvensi:
 1. Dalam Eksepsi:
 - Menerima eksepsi Tergugat sebahagian;
 2. Dalam Pokok Perkara:
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - II. Dalam Rekonvensi:
 - Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;
 - III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
 - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp301.000,00 (tiga ratus satu ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 79/Pdt/2015/PT.PLG Tanggal 8 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 18 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 27/Pdt.G/2015/PN.Plg *juncto* Nomor 15/Srt.Pdt/ 2015/PN.Plg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Maret 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 30 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 11 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah salah dalam menerapkan hukum yaitu membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama walaupun telah memeriksa, mempelajari secara saksama berkas perkara;
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah salah dalam menerapkan hukum yaitu dengan mengabulkan eksepsi Tergugat huruf C dengan dasar sebagaimana Yurisprudensi MA RI Nomor 550 K/SIP/1979 tanggal 8 Mei 1980. Padahal Yurisprudensi MA RI tersebut tidak diterapkan untuk eksepsi dalam perkara ini;
3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah salah dalam menerapkan hukum yaitu dengan mengabulkan eksepsi Tergugat huruf C, padahal Akta Perjanjian Nomor 03 tanggal 20 Mei 2003 dibuat di hadapan Notaris Levi Rita Dinilia, S.H., tentang pembagian keuntungan yang disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah salah dalam menerapkan hukum karena bersikap tidak aktif dalam memeriksa dan mempelajari berkas perkara sehingga merugikan Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Palembang telah melanggar hukum yang berlaku dengan mengabulkan eksepsi Tergugat huruf C, padahal Jawaban Tergugat pada pokok perkara, Tergugat telah mendalilkan perincian keuntungan yang sama dengan perincian keuntungan dalam dalil

Halaman 14 dari 16 hal.Put. Nomor 2292 K/Pdt/2016



gugatan Penggugat, yaitu merujuk pembagian keuntungan menurut Akta Perjanjian Nomor 03 Tanggal 20 Mei 2003;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut merupakan pengulangan pengulangan yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi;

Bahwa terbukti Para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci kerugian yang dialami sebagai akibat hukum perbuatan Tergugat sehingga muncul angka Rp800.000.000,- (delapan ratus juta) dalam gugatannya, seharusnya ganti rugi yang dituntut diperinci;

Bahwa gugatan yang hanya mendalilkan 25% (dua puluh lima persen) dari keuntungan bersih yang diperoleh sebagai akibat keuntungan harga jual 33 (tiga puluh tiga) Unit Ruko merupakan gugatan yang kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palembang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Ir. Wirawan Jatmiko, 2. Roeseno Herman tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
1. Ir. WIRAWAN JATMIKO, 2. ROESEN HERNAN tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003