



PUTUSAN
Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rudi Candra, Tempat dan tanggal lahir: Muara Enim, 02 April 1976, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat Jalan Apt City Park Tower BD Lt.10 No.1 RT.008 RW.014 Kelurahan Cengkareng Timur Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adi Zulistian, S.H., & Kgs. Muhammad Kaddafi, S.H., & Zulkarnain Prabujaya, S.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Adi Zulistian & Rekan, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 2 Ruko Rukun Damai (sebelah SPBU Talang Jawa Atas) Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim (Sumatera-Selatan), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Yudianto Young Alias Yungho Young, umur: 61 tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat Toko Vimala Bakery & Cakes, Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Pasar III, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Sumatera Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gunawan Apriyadi, S.H., M.H., dan Fahrizal Hidayat, S.H., Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat Pengacara Gunawan Apriyadi, S.H., M.H., yang beralamat di Jalan SMB II No. 386 Kelurahan Pasar II Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Februari 2020, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Enim pada tanggal 28 Januari 2020 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada akhir tahun 2015 antara Penggugat dan Tergugat terjadi pembicaraan via telepon membahas mengenai tawaran kerjasama pembangunan dan penjualan rumah toko (ruko) di desa Lubuk Amplas Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim yang mana tercapai kesepakatan Penggugat sebagai penanggungjawab pemberi dana. Pendanaan dan Tergugat yang bertanggung jawab dilapangan mengenai pembangunan dan penjualan/pemasaran ruko tersebut;
2. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat bersepakat dana yang harus dikeluarkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kemudian disepakati juga bahwa harga penjualan ruko ditaksir minimal seharga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan kesepakatan jika terjual maka pembagiannya adalah Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) menjadi hak penggugat sebagai pengembalian modal, dan sisanya sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dibagi 2 (dua) sebesar 50% bagian untuk Penggugat dan 50% untuk bagian Tergugat;
3. Bahwa untuk itu Penggugat telah memenuhi kewajibannya dengan cara mentransfer uang beberapa kali yaitu:
 - Transper ke 1 sebesar Rp.100.000.000,- pada tanggal 2 – 2 – 2016;
 - Transper ke 2 sebesar Rp.50.000.000,- pada tanggal 26 – 2 – 2016;
 - Transper ke 3 sebesar Rp.50.000.000,- pada tanggal 4 – 3 – 2016;
 - Transper ke 4 sebesar Rp.50.000.000,- pada tanggal 31 – 3 – 2016;
 - Transper ke 5 sebesar Rp.50.000.000,- pada tanggal 4 – 4 – 2016;
 - Transper ke 6 sebesar Rp.25.000.000,- pada tanggal 7 – 5 – 2016;
 - Transper ke 7 sebesar Rp.25.000.000,- pada tanggal 9 – 5 – 2016;(Bukti P-1);

Halaman 2 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat mentransfer dana tersebut selalu setelah atas permintaan Tergugat karena kebutuhan pembelian material dan lain – lain untuk pembangunan Rumah Toko tersebut;
5. Bahwa untuk kemudian setelah pembangunan ruko tersebut selesai dan sudah terjual, Penggugat beberapa kali mempertanyakan tentang kesepakatan yang menjadi hak Penggugat akan tetapi Tergugat selalu memberikan alasan-alasan yang tidak jelas;
6. Bahwa upaya-upaya secara kekeluargaan sudah beberapa kali dilakukan dari tenggang waktu tahun 2016 sampai dengan sebelum gugatan ini didaftarkan terus Penggugat lakukan tetapi hasilnya tidak memuaskan;
7. Bahwa untuk memberi keyakinan kepada Penggugat maka pada tanggal 24 Oktober 2017 antara Penggugat dan Tergugat membuat kesepakatan tertulis lagi dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Penjualan Pembangunan Ruko yang intinya menyatakan Tergugat akan membayar atau menyerahkan bagian Penggugat sekambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah surat ini dibuat akan tetapi ternyata sampai waktu yang telah disepakati itupun Tergugat tidak kunjung melakukan pembayaran tersebut. Dan juga sudah dilakukan beberapa kali upaya penagihan tetapi Tergugat selalu mengelak dengan berbagai alasan. (Bukti P-2);
8. Bahwa dengan berjalannya waktu dimana Penggugat sedah berulang kali bolak balik Jakarta dan Muara Enim untuk menagih urusan ini dengan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dan tenaga serta waktupun terkuras sia-sia;
9. Bahwa sebelum terjadi kesepakatan kerjasama ini, Penggugat sebenarnya telah mempunyai kesepakatan kerjasama pembelian Rumah Kontrakan 5 (lima) pintu yang kemudian direnovasi menjadi 3 (tiga) kios toko dan 3 (tiga) pintu kontrakan dibagian sebelah belakangnya dengan Pak Hasan dilokasi tanggerang Banten yang mana ditaksir harga penjuakannya sekitar Rp.1.200.000.000,- lebih , akan tetapi karena tergiur dengan tawaran Tergugat maka tergugat membatalkan kesepakatan dengan Pak Hasan tersebut;
10. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut adalah Ingkar Janji (Wanprestasi) yang merugikan Penggugat;

Halaman 3 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

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

11. Bahwa atas kelalaian yang disengaja Tergugat tersebut, Penggugat telah melakukan teguran-teguran secara lisan melalui telpon dan SMS maupun ketemu langsung juga dengan surat teguran (somasi I, Somasi II dan Somasi III) kepada Tergugat untuk segera membayar dan melunasi pembayarannya kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya dan selalu berusaha untuk menghindarinya, Penggugat menderita kerugian dan sangat wajar kalau Penggugat memintak agar Tergugat membayar kerugian immateril yang ditimbulkan akibat perkara ini sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta ruoiah) dan juga segera membayar kewajiban Tergugat sebagaimana perjanjian kesepakatan dibuat sebesar Rp.350.000.000,- + Rp.125.000.000,- = Rp.475.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat. sebagaimana didasari dari pasal 1243 BW;
12. Bahwa untuk menjadi gugatan dan tuntutan Penggugat tidak menjadi ilosoir kelak, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia ketua Pengadilan Negeri Muara Enim melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan kiranya meletakkan Sita Jaminan (CB) atas barang barupa:
 - 1(satu) buah bangunan Rumah dan Toko Vimala Bakery & Cakes yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman (depan Kantor PLN Muara Enim) Kelurahan Pasar III Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim (Sumatera Selatan);
13. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti otentik, maka cukup beralasan bilamana Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) berdasarkan Pasal 180 HIR;

Berdasarkan segala apa yang terurai dalam dalil-dalil posita diatas, maka Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan memberi putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Kesepakatan Pembangunan dan Penjualan Ruko di Desa Lubuk Amplas kecamatan Muara Enim antara Penggugat dan Tergugat pada akhir tahun 2015 adalah Sah dan harus dilaksanakan sebagai Undang-undang;

Halaman 4 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Surat Pernyataan Pembayaran Penjualan Pembangunan Ruko yang dibuat pada tanggal 24 Oktper 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji (Wanprestasi);
5. Menyatakan Tergugat harus membayar imateri Rp.1.200.000.000,- dan materil Rp.475.000.000,- kepada Penggugat berdasarkan pasal 1243 BW;
6. Meletakkan Sita Jaminan terhadap:
 - 1 (satu) buah bangunan Rumah dan Toko Vimala Bakery & Cakes yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman (depan Kantor PLN Muara Enim) Kelurahan Pasar III Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim (Sumatera Selatan);Serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding dan kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap ke persidangan, untuk Penggugat dan Tergugat kuasanya tersebut diatas;

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 Arpisol, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Muara Enim sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Februari 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya sebagaimana dalam gugatannya tersebut diatas;

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

Halaman 5 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



1. Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat tidak sempurna, cacat formil dan eror in persona;
Bahwa perjanjian dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana pasal 1330 KUHPerdara, sehingga dengan tidak sahnyanya perjanjian kedua belah pihak, maka:

- a. Penggugat tidak pernah mengadakan perjanjian dengan Tergugat berkenaan dengan objek perkara, oleh karenanya antara Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum;
- b. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat sebab dalam hukum acara perdata dijelaskan bahwa gugatan hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 yang mensyaratkan "gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum:"
- c. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mempunyai kepastian hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat cacat hukum sehingga patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat membenarkan dalil posita angka 1, 2 dan tidak akan menanggapi dalil posita angka 3 dan 4;
3. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil gugatan yang menyatakan Penggugat telah melakukan wanprestasi karena yang terjadi sebenarnya dalam pembangunan ruko dimaksud Penggugat dalam gugatannya mengalami kerugian karena terjual murah, sehingga Tergugat tidak dapat memenuhi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa walaupun mengalami kerugian Penggugat tetap bertanggung jawab untuk mengembalikan modal yang dikeluarkan Penggugat dengan mengembalikan modal Penggugat sebesar Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya diusahakan secepatnya akan tetapi Tergugat menolak, Tergugat juga pernah akan mengganti uang yang

Halaman 6 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



dikeluarkan Penggugat dengan tanah, dan juga akan membangun ruko ditempat lain, akan tetapi Tergugat juga menolak dengan tetap ngotot minta uang sebesar Rp.475.000.000,-(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), bahkan baru-baru ini Tergugat juga bersedia mengembalikan uang Penggugat Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya dikesempatan lain, bahkan dalam proses mediasi pun Tergugat tetap bersedia mengembalikan uang yang dikeluarkan Penggugat ditambah uang bagi hasil sesuai kesepakatan dengan cara mencicil akan tetapi Penggugat juga menolak karena meminta kembalian uang sebesar Rp.475.000.000,-(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah uang sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat angka 9 karena hal tersebut tidak ada kesepakatan awal, sehingga kalau Penggugat membebaskan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp.475.000.000,- + Rp.1.200.000.000,- adalah tidak masuk akal dan tidak memiliki dasar hukum sama sekali karena uang yang diterima oleh Tergugat hanya sebesar Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah);
6. Bahwa, Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita angka 11 (sebelas), karena uang paksa Penggugat yang diterima Tergugat hanya sebesar Rp.350.000.000,-(tiga ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan ruko yang dibangun Tergugat mengalami kerugian sehingga tidak ada keuntungan yang harus dibagi;
7. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat pada posita 12 (duabelas), karena bangunan ruko tersebut bukan milik Tergugat;

Dari uraian jawaban diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang Mulis untuk memutuskan dalam amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi.

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar.

Halaman 7 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Pengadilan Negeri Muara Enim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (EX Aquo et Bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat menyampaikan repliknya pada tanggal 27 Maret 2020, demikian pula Tergugat juga telah menyampaikan dupliknya pada tanggal 3 April 2020;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah dibubuhi biaya meterai secukupnya;

Bukti P-1 : Surat Pernyataan Pembayaran Penjualan Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017 antara Rudi Candra dengan Yudianto Young;

Bukti P-2 : Bukti transfer tanggal 2 Februari 2016 dari Rudi Candra kepada Yudi Yanto sejumlah Rp100.000.000.00 (seratus juta rupiah);

Bukti P-3 : Bukti transfer tanggal 26 Februari 2016 dari Rudi Candra kepada Febri Antonius sejumlah Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah);

Bukti P-4 : Bukti transfer tanggal 4 Maret 2016 dari Rudi Candra kepada Febri Antonius sejumlah Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah);

Bukti P-5 : Bukti transfer tanggal 31 Maret 2016 dari Rudi Candra kepada Febri Antonius sejumlah Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah);

Bukti P-6 : Bukti transfer tanggal 4 April 2016 dari Rudi Candra kepada Febri Antonius sejumlah Rp50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah);

Bukti P-7 : Bukti transfer tanggal 7 Mei 2016 dari Rudi Candra kepada Febri Antonius sejumlah Rp25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah);

Bukti P-8 : Bukti transfer tanggal 9 Mei 2016 dari Rudi Candra kepada Febri Antonius sejumlah Rp25.000.000.00 (dua puluh lima juta rupiah);

Bukti P-9 : Surat somasi 3 peringatan penting, tanggal 19 Februari 2018;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang Saksi ke persidangan, yang setelah bersumpah menurut cara agamanya masing-masing, keterangan Saksi tersebut yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi Ibnu Maja;

- Bahwa, Saksi dihadirkan di persidangan untuk menjadi Saksi mengenai masalah keuangan yang belum dilunasi oleh Tergugat;
- Bahwa, masalah keuangan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 8 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat ada hubungan kerjasama pembuatan ruko;
- Bahwa, Saksi mengetahui permasalahan tersebut karena mendapat cerita dari Penggugat;
- Bahwa, awalnya sekitar bulan Januari 2020, Saksi bertemu dengan Penggugat, pada saat itu kawan telpon Saksi mengajak pertemuan dari Jakarta, singkat cerita Penggugat bercerita dana yang Penggugat setor untuk membuat ruko kepada Tergugat (kakak Penggugat);
- Bahwa, pada saat itu Penggugat bercerita bahwa uang tersebut belum dikembalikan Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa, Penggugat bercerita kalau ruko tersebut sudah terbangun dan sudah terjual;
- Bahwa, uang yang telah disetor pada tahun 2016 sejumlah Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, Saksi tidak tahu Penggugat menyetorkan uang kepada Tergugat tersebut apakah bertahap atau sekaligus;
- Bahwa, mengenai keuntungan Penggugat tidak ada cerita pada Saksi;
- Bahwa, Saksi tahu tempat ruko tersebut, karena kebetulan Saksi dengan Penggugat sering jalan bareng bermotor kerumah orang tua angkat Penggugat lalu berhenti, diberitahunya katanya ini rukonya;
- Bahwa, pada saat Saksi melihat ruko, ruko dalam keadaan kosong;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi ada 3 (tiga) pintu ruko, namun ruko yang kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat hanya 1 (satu) pintu ruko saja;
- Bahwa, uang yang belum kembali sejumlah Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu masalah penjualan ruko tersebut karena Penggugat hanya mau minta kembalikan uang modalnya saja;
- Bahwa, Saksi melihat keadaan ruko masih kosong tidak ada kegiatan di ruko tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak tahu tanah milik siapa tempat pembangunan ruko tersebut;

2. Saksi Can Barlis;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah pembangunan ruko dan penjualannya;

Halaman 9 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, masalah tersebut masalah tentang pendanaan karena Penggugat memberi dana dan yang menerima dananya Tergugat;
- Bahwa, Saksi tahu ada masalah kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat dari cerita Penggugat;
- Bahwa, kalau sekarang kerjasamanya pembangunan ruko telah selesai namun yang menjadi masalah adalah ruko sudah terjual akan tetapi uang belum kembali dan tidak ada keuntungan juga kata Penggugat;
- Bahwa, letak bangunan ruko tersebut di pinggir Jalan Lubuk Amplas Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim depan Komplek Permata Biru Sumatera Selatan;
- Bahwa, awalnya tanah tersebut punya H. Anton pada Tahun 2015 dan bertemu pada Tergugat katanya kalau ada tanah mau jual tolong carikan untuk bagi dua lalu dapatlah yang ukurannya 12 (dua belas) meter depan dan 73 (tujuh puluh tiga) meter belakang;
- Bahwa, tanah ruko tersebut sebelumnya milik H. Anton lalu dijual kepada Tergugat;
- Bahwa, ruko yang dibangun ada 3 (tiga) pintu dibangun 2 (dua) tingkat/lantai sedangkan 2 (dua) pintu dibangun 1 (satu) tingkat/lantai, kemudian dibangunlah ruko dan Saksi bagian mengisi material bangunan tersebut dari pertama membangun sampai 1 (satu) tingkat/lantai selanjutnya tidak tahu;
- Bahwa, Saksi tidak tahu sudah atau belum ruko tersebut terjual;
- Bahwa, Saksi bertemu dengan Penggugat sekitar 1 (satu) bulan kemarin atau dibulan Mei 2020 dan Penggugat berkata bahwa ruko tersebut sudah selesai namun Penggugat belum terima uangnya;
- Bahwa, Saksi tidak tahu masalah uang transferan antara kerjasama tersebut;
- Bahwa, Saksi tahu kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu inti masalah bagi-membagi siapa yang membangun ruko tersebut;
- Bahwa, yang menyuruh isi material saat pembangunan ruko tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai asal muasal pendanaan pembangunan ruko tersebut;

Halaman 10 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

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

- Bahwa, pembangunan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai ruko terdiri 2 (dua) lantai 3 (tiga) pintu tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak tahu bangunan tersebut dibuat untuk siapa;
- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai kepemilikan bangunan tersebut;
- Bahwa, ruko tersebut sekarang belum ada buka usaha;
- Bahwa, Saksi tidak tahu mengenai masalah pengiriman uang;
- Bahwa, Saksi tahu Penggugat bilang merasa dirugikan masalah membangun ruko adalah uang Penggugat ceritanya dan berbagi untung namun ternyata sampai sekarang belum terima uangnya dari Tergugat dari penjualan ruko tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak tahu berapa uang yang belum kembali pada Penggugat tersebut hanya tahu ruko sudah terjual katanya dan uang dari penjualan belum didapatnya;

3. Saksi Andy Suryadi;

- Bahwa, antara Penggugat dengan Tergugat ada masalah ruko;
- Bahwa, Saksi mengetahui permasalahan tersebut berdasarkan cerita dari Penggugat;
- Bahwa, Penggugat bercerita pada Saksi mengenai pisik bangunan ruko tersebut;
- Bahwa, ruko tersebut tersebut terletak di pingir Jalan Lubuk Amplas Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim depan Komplek Permata Biru Sumatera Selatan;
- Bahwa, berdasarkan cerita Penggugat ruko tersebut dibangun ada 3 (tiga) pintu tetapi kerjasamanya hanya 1 (satu) pintu saja;
- Bahwa, saat ini ruko 1 (satu) pintu tersebut dikuasai oleh Desvin yang sebelah kiri kalau menghadap ruko;
- Bahwa, kalau di tengah ruko tersebut disewakan pada perusahaan sedangkan sebelah kanannya toko sepeda deretan toko doris;
- Bahwa, Saksi tahu kalau ruko tersebut dikuasai oleh Desvin karena Saksi kenal dengan Desvin;
- Bahwa, Saksi kenal sudah 6 (enam) bulan dengan Desvin dan saat itu Saksi lewat saat Desvin keluar mobil dari ruko tersebut dan Saksi menyatakan kepada Desvin terkait kepemilikan ruko tersebut, dan desvin menyatakan bahwa ruko tersebut miliknya yang dibeli seharga Rp650.000.000,00,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 11 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

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

- Bahwa, Saksi tidak tahu Desvin membeli ruko tersebut dengan siapa;
- Bahwa, berdasarkan cerita Desvin ruko tersebut dibelinya dengan cara dicicil namun tidak tahu sudah lunas atau belumnya;
- Bahwa, Penggugat ada cerita kepada Saksi mengenai belum dapat apa-apa dari pembangunan dan penjualan ruko tersebut dan Penggugat mengatakan rugi;
- Bahwa, Saksi tidak tahu tentang atau siapa yang membangun ruko tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak tahu masalah perjanjian-perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan bukti surat maupun Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat dipersidangan telah menyampaikan kesimpulan pada tanggal 27 Juli 2020;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat selain menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak sempurna, cacat formil dan eror in persona, oleh karena perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian sebagaimana pasal 1330 KUHPerdara, sehingga dengan tidak sahnyanya perjanjian kedua belah pihak, maka:

- a. Penggugat tidak pernah mengadakan perjanjian dengan Tergugat berkenaan dengan objek perkara, oleh karenanya antara Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum;
- b. Bahwa karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat sebab dalam hukum acara perdata dijelaskan

Halaman 12 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa gugatan hanya dapat dilakukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 yang mensyaratkan "gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum";

- c. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak mempunyai kepastian hukum untuk bertindak sebagai Penggugat, maka gugatan Penggugat cacat hukum sehingga patut ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsi tersebut, Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa dalam uraian eksepsi Tergugat pada huruf a, b dan c yang pada intinya menyatakan Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat serta tidak ada kedudukan hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, maka menurut Penggugat dalam hal ini Tergugat telah salah dan keliru menganalisa pokok permasalahan dimana dalam uraian eksepsi Tergugat pada huruf a, b dan c tersebut bertolak belakang dengan uraian jawaban Tergugat pada konvensi point angka 2 (dua) hal 2 (dua) dimana disana Tergugat mengakui dan tidak menolak dalil-dalil posita Penggugat point angka 1 (satu), 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat), maka untuk itu eksepsi Tergugat ini patut ditolak;

Menimbang, bahwa kini dipertimbangkan pokok masalah dalam eksepsi tersebut di atas, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi Tergugat tersebut di atas yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, oleh karena gugatan Penggugat tidak sempurna, cacat formil dan eror in persona, dengan alasan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana pasal 1330 KUHPerdara, sehingga dengan tidak sahnya perjanjian tersebut, maka Penggugat dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum yang menyebabkan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, menurut Majelis Hakim dengan memperhatikan pokok perkara *a quo* dimana Penggugat pada

Halaman 13 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

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

pokoknya memohon agar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat pada akhir tahun 2015 dinyatakan sah serta menyatakan Tergugat telah ingkar janji, maka mengenai sah atau tidaknya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yang menjadi dasar diajukannya eksepsi Tergugat tersebut dipandang telah memasuki pokok perkara yang sesungguhnya akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim dalam bagian pokok perkara, lagipula pasal 1330 KUHPdata yang dikemukakan Tergugat sebagai dasar pengajuan eksepsi hanyalah mencakup ketidak cakapan seseorang untuk membuat suatu perjanjian yang meliputi orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, maupun pada umumnya semua orang yang dilarang undang-undang membuat perjanjian tertentu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim menilai dalil-dalil dalam eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum, oleh karena itu patut untuk ditolak;

2. Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan telah terjadinya wanprestasi (ingkar janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat atas kesepakatan yang terjadi pada akhir tahun 2015 antara Penggugat dengan Tergugat yang dikuatkan dengan kesepakatan tertulis dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017, sehingga Penggugat menderita kerugian sejumlah Rp475.000.000,00(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang berupa biaya yang telah dikeluarkan untuk modal sejumlah Rp350.000.000,00(tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan keuntungan yang diharapkan sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), oleh karena itu Penggugat juga memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian materil tersebut ditambah dengan kerugian immateril sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat, dengan alasan yang terjadi sebenarnya pembangunan ruko yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya mengalami

Halaman 14 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

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)



kerugian karena terjual murah, sehingga Tergugat tidak dapat memenuhi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, lagipula tidak masuk akal dan tidak memiliki dasar hukum sama sekali Penggugat membebaskan kepada Tergugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp475.000.000,00(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah Rp1.200.000.000,00(satu milyar dua ratus juta rupiah), karena uang yang diterima oleh Tergugat hanya sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), oleh karena itu Tergugat pada pokoknya memohon agar gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya dan ataupun sangkalannya, maka beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-9, serta keterangan 3 (tiga) orang Saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya tidak ada mengajukan bukti surat maupun Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab jinawab dalam proses persidangan dalam perkara ini dihubungkan dengan alat bukti surat tertanda P-1 yang kebenaran mengenai isi maupun tanda tangan di dalamnya tidak dibantah oleh Tergugat, dapat ditarik fakta bahwa Penggugat maupun Tergugat sebenarnya sama-sama mengakui akan adanya kesepakatan, atau perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat pada akhir tahun 2015 yang kemudian dituangkan dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017, namun demikian Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi, oleh karena ruko yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya mengalami kerugian karena terjual murah, sehingga Tergugat tidak dapat memenuhi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, lagipula perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam pasal 1330 KUHPerdara, sehingga dalam perkara ini telah terjadi suatu pengakuan disertai tambahan yang tidak ada hubungannya dengan pengakuan itu, yang oleh doktrin dan jurisprudensi dinamakan "gekwalificeerde bekenenis", pengakuan dapat dipisahkan dari tambahannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan wanprestasi dalam perkara a quo, didasarkan pada perjanjian atau kesepakatan pada akhir tahun 2015 yang

Halaman 15 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



kemudian dikuatkan dengan kesepakatan tertulis dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017, maka perlulah diperhatikan bukti surat tentang kesepakatan tersebut (vide bukti P.1), karena hal tersebut merupakan hal yang penting untuk menuntaskan pokok masalah ini, dengan kata lain hal tersebut dapat dipakai untuk menentukan tindakan para pihak dalam melakukan perbuatan hukumnya, sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut, pada akhirnya dapat disimpulkan kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat dan ataupun sangkalan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memerhatikan isi maupun bentuk dari perjanjian antara kedua belah pihak berupa kesepakatan tertulis dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017 (Bukti P.1), dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan 1321 KUHPerdata *juncto* Pasal 1340 KUHPerdata, Majelis Hakim berpendapat perjanjian tersebut sah menurut hukum dan pula telah ditandatangani oleh kedua belah pihak oleh karena itu wajib dilaksanakan oleh kedua belah pihak sebagai hukum (*pacta sunt servanda*);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, mengenai gugatan Penggugat pada petitum kedua dan ketiga, oleh karena kesepakatan pada akhir tahun 2015 yang kemudian dikuatkan dengan kesepakatan tertulis dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017 merupakan perjanjian yang sah, maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai petitum keempat dari gugatan Penggugat, yang pada pokoknya memohon agar Tergugat dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi terhadap kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo*, yang harus dipertimbangkan adalah kesepakatan antara para pihak pada akhir tahun 2015 yang kemudian dikuatkan dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017 (Bukti P-1), sehingga dapat diketahui apakah kedua belah pihak telah melaksanakan isi kesepakatan dengan itikad baik (*in goodfaith*) dan penuh tanggung jawab (*and with full sense of responsibility*) atas kesepakatan kedua belah pihak tersebut;

Halaman 16 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian yang bersifat timbal balik dimana semua pihak memiliki kewajibannya masing-masing sesuai perjanjian, perlulah diketahui apakah di perjanjian *a quo* ada syarat-syarat yang menjadi hal pokok untuk dipenuhi sebagai syarat utama dapat dipenuhinya perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dari perjanjian *a quo* (Bukti P-1) dapat diketahui maksud dan tujuan kesepakatan tersebut dibuat yang pada pokoknya Penggugat sebagai pemberi dana untuk pembangunan ruko, sedangkan Tergugat yang melaksanakan pembangunan ruko dan yang menjualkan ruko tersebut, serta batas tanggung jawab masing-masing pihak sebagaimana termaktub dalam Pasal 1 hingga Pasal 4 perjanjian tersebut, baik terhadap obyek perjanjian itu sendiri dan ataupun dalam hubungannya dengan pihak dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan jawab jinawab para pihak dihubungkan dengan Bukti P-1 khususnya pada Pasal 1 angka 1.1 dan pasal 2 angka 2.3 dan 2.4 perjanjian tersebut, Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp350.000.000,00(tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat (vide bukti P-2 sampai dengan bukti P-8) untuk pembangunan ruko, sedangkan Tergugat yang bertanggungjawab melaksanakan pembangunan dan yang menjualkan ruko tersebut dengan kesepakatan harga jual Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) telah membangun dan menjual ruko tersebut kepada pihak ketiga;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab jinawab maupun Bukti Surat tertanda P-1 sampai dengan P-9, pada pelaksanaannya, hasil penjualan ruko tersebut tidak pernah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian antara kedua belah pihak, yaitu sejumlah Rp350.000.000,00(tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk pengembalian modal dari Penggugat, dan keuntungan dibagi dua antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan bentuk, maksud maupun isi perjanjian *a quo*, Majelis Hakim berpendapat hal pokok untuk dipenuhi sebagai syarat utama dapat dipenuhinya perjanjian tersebut oleh Penggugat adalah dengan adanya pembayaran sejumlah uang sebagai modal pembangunan ruko, sedangkan Tergugat melaksanakan pembangunan ruko dan menjualkan ruko

Halaman 17 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



tersebut dengan kesepakatan uang dari hasil penjualan ruko tersebut untuk pengembalian modal pembangunan ruko dan sisa keuntungannya dibagi dua antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat beralasan tidak menyerahkan hak Penggugat oleh karena ruko tersebut terjual murah sehingga tidak ada yang harus dibagi, terhadap alasan tersebut, menurut Majelis Hakim tidak dapat dibenarkan sebagai alasan Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian, oleh karena kalaulah benar ruko tersebut terjual murah sebagaimana didalilkan Tergugat, murah nya harga ruko tersebut harus dibebankan kepada Tergugat sebagai pihak yang menjual ruko tersebut kepada pihak ketiga, bukankah Tergugat sebelum menjual ruko tersebut terikat dengan kesepakatannya dengan Penggugat untuk menjual ruko dengan harga Rp600.000.000,00(enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai tindakan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sejumlah Rp475.000.000,00(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut haruslah dinilai sebagai bentuk pengingkaran terhadap isi kesepakatan pada akhir tahun 2015 yang kemudian telah dikuatkan dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017, dengan demikian terbukti di persidangan bahwa tindakan Tergugat tidak melakukan pembayaran sejumlah uang tersebut sebagai perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang telah dilakukan Tergugat, dan sebaliknya Tergugat tidak berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, mengenai gugatan Penggugat pada petitum keempat oleh karena Tergugat terbukti melakukan cidera janji, maka petitum tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kelima yaitu menyatakan Tergugat harus membayar materil sejumlah Rp475.000.000,00(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah), menurut Majelis Hakim oleh karena Tergugat terbukti melakukan cidera janji sedangkan pembayaran materil yang tuangkan dalam

Halaman 18 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan Penggugat memang sudah sesuai berdasarkan kesepakatan pada akhir tahun 2015 yang kemudian dikuatkan dalam bentuk Surat Pernyataan Pembayaran Pembangunan Ruko tanggal 24 Oktober 2017, maka terhadap tuntutan materil tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan agar Tergugat membayar imateril sejumlah Rp1.200.000.000,00(satu milyar dua ratus juta rupiah) yang menurut Penggugat sebelum terjadi kesepakatan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat sebenarnya telah mempunyai kerjasama dengan Pak Hasan yang apabila ditaksir harga penjualan sekitar Rp1.200.000.000,00(satu milyar dua ratus juta rupiah) akan tetapi karena tergiur dengan tawaran Tergugat maka Penggugat membatalkan kerjasama tersebut, menurut Majelis Hakim oleh karena tidak dapat dibuktikan dalam persidangan tentang nilai rincian kerjasama tersebut sebagaimana dimaksud Penggugat melainkannya berupa pengakuan Penggugat semata, maka terhadap tuntutan imateril tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada angka enam, oleh karena Majelis Hakim pada perkara ini tidak pernah meletakkan sita jaminan atas objek sita jaminan tersebut, maka petitum tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada angka tujuh yakni tuntutan agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verset, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain, dengan mengingat Pasal 191 Rbg jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2002, maka petitum inipun ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pada angka delapan oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan pada Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan sebagaimana dimaksud Pasal 192 Rbg, yang besarnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan peraturan perundangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 19 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



2. Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Kesepakatan Pembangunan dan Penjualan Ruko di Desa Lubuk Amplas kecamatan Muara Enim antara Penggugat dan Tergugat pada akhir tahun 2015 adalah sah dan harus dilaksanakan sebagai undang-undang;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pernyataan Pembayaran Penjualan Pembangunan Ruko yang dibuat pada tanggal 24 Oktbber 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah Ingkar Janji (Wanprestasi);
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp475.000.000,00(empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini senilai Rp316.000,00 (tiga ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Enim, pada hari Senin, tanggal 3 Agustus 2020, oleh kami, Elvin Adrian, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hartati, S.H., dan Dewi Yanti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 10 Agustus 2020, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dedy Sohaidi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hartati, S.H.

Elvin Adrian, S.H., M.H.

Dewi Yanti, S.H.

Panitera Pengganti,

Dedy Sohaidi, S.H., M.H.

Halaman 20 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. ATK	Rp	50.000,00
3. PNBP Panggilan Penguat	Rp.	10.000,00
4. Biaya Panggilan Tergugat	Rp.	200.000,00
5. PNBP Panggilan Tergugat	Rp.	10.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00
7. Meterai	Rp	6.000,00
Jumlah	Rp	316.000,00

(tiga ratus enam belas ribu rupiah)

Halaman 21 dari 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Mre

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)