



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LINDA LISA, umur 45 Tahun, bertempat tinggal BTN Taman Hidayah RT. 030 RW. 002 Kel. Pematang Kandis Kec. Bangko Kab. Merangin Prov. Jambi, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

ZURDALENIS, umur 40 Tahun, bertempat tinggal di Desa Tambang baru RT 04 RW 01 Kec Tabir Lintas Kabupaten Merangin Prop. Jambi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Saputra, S.H., M.H C.Ht., CLA Advokat dan Legal Consultant di Kantor Asri Law Firm & Partner beralamat di Komp. Pd. Benda Indah, Blok. P19 Pamulang, Kota Tangerang Selatan Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko, tanggal 16 – 5 – 2024 di bawah Nomor: 90/S.Kh/Pdt/V/2024/PN Bko, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 Mei 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko pada tanggal 7 Mei 2024 dengan register Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari sebelumnya Penggugat telah menikah dengan seorang laki – laki yang bernama Supardi. R pada tanggal 9 Januari 2005;

Halaman 1 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Penggugat menikah dan hidup bersama dan mengarungi bahtera Rumah tangga dengan Supardi. R (suami Penggugat) dari tahun 2005 sampai dengan 2023;
3. Bahwa, Supardi. R (suami penggugat) sekarang telah meninggal dunia karena sakit dan dimakamkan di Kabupaten Kerinci, provinsi Jambi pada Tahun 2023;
4. Bahwa, dahulunya dalam menjalani Bahtera rumah tangga penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) ada membeli dan memiliki sebidang tanah yang terletak di belakang Lembaga Pemasyarakatan Bangko, Kelurahan Dusun Bangko yang di beli dari pada tahun 2006 dari Burhan dan telah dengan Nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko dan telah penggugat dan Supardi. R buatkan atas Nama Penggugat dengan luas tanah 12,699 M2;
5. Bahwa, kemudian pada tahun 2021 Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) bertemu dengan Saudara Ricky (karyawan Tergugat) untuk membicarakan suatu rencana hendak melakukan suatu kerja sama dalam hal pengelolaan tanah/lahan kosong milik Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) yang terletak di belakang Lembaga Pemasyarakatan Bangko Kelurahan Dusun Bangko dengan luas tanah 12,699 M2 untuk dijadikan kompleks perumahan dan yang akan mengelola tanah lahan tersebut adalah Tergugat;
6. Bahwa, setelah pertemuan tersebut dan untuk menindak lanjuti pembicaraan kemudian pada tanggal 23 Agustus 2021 Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) bersepakat dengan Tergugat untuk melakukan suatu perjanjian kerjasama untuk pengelolaan tanah/lahan milik Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dengan Tergugat dengan perjanjian tanah milik Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) tersebut akan dikelola oleh Tergugat untuk dijadikan kompleks Perumahan dalam Perjanjian Kerja sama yang telah dibuat di Notaris Abdul Hamid SH Mkn dengan Nomor : 06 tahun 2021;

Halaman 2 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

7. Bahwa, dalam perjanjian kerja sama tersebut disebutkan Penggugat akan menerima pembayaran penjualan tanah setiap unit Rumah sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);
8. Bahwa sebelum tanah milik Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) tersebut yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko dengan Nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko, di kelola dan diserahkan oleh Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) kepada Tergugat tanah tersebut dan untuk kelancaran pengelolaan tanah/lahan tersebut terlebih dahulu telah Penggugat bersihkan/menggusur dan ratakan dengan menyewa alat berat bulldoser dari Saudara Ahmad Tekun yang biaya sewa sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
9. Bahwa, upah sewa alat berat bulldoser dari Saudara Ahmad Tekun yang Penggugat sewa dengan sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) belum Terbayarkan kepada Saudara Ahmad Tekun karena Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pengelolaan tanah/lahan tersebut;
10. Bahwa, setelah tanah/lahan tersebut telah rata dan bersih serta siap untuk di kelola oleh Tergugat, oleh karena perjanjian kerja sama telah dibuat di Notaris Abdul Hamid SH Mkn penggugat pun menyerahkan sertifikat kepada Tergugat di gunakan untuk keperluan pembangunan kompleks perumahan tersebut;
11. Bahwa selanjutnya setelah tanah/lahan tersebut telah rata, bersih siap di kelola oleh Tergugat, oleh karena perjanjian kerja sama telah dibuat di Notaris untuk mentaati perjanjian dan kesepakatan bersama Sertifikat Nomor 2584 tersebut Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) menyerahkan kepada Tergugat guna kelancaran proses perjanjian kerjasama tersebut bisa dilaksanakan dan sama – sama menguntungkan antara Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dan Tergugat yang rencananya untuk dibuat kompleks perumahan;
12. Bahwa, kemudian setelah 1 (satu) tahun berjalan Tergugat belum juga menjalankan perjanjian kerjasama sama tersebut sebagaimana yang telah

Halaman 3 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dan Tergugat sepakati dan Penggugat telah mendesak agar segera memenuhi isi perjanjian akan tetapi Tergugat hanya berjanji akan segera melaksanakan perjanjian kerjasama tersebut;

13. Bahwa, selanjutnya setelah berlalunya waktu selama 2 (dua) tahun lebih berjalan sejak perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dengan Tergugat ditandatangani sampai sekarang, Tergugat tetap tidak memenuhi janjinya untuk mengelola dengan baik tanah milik Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) tersebut sebagaimana seharusnya dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerja sama di Notaris Abdul Hamid SH Mkn Nomor 6 Tahun 2021 tersebut;

14. Bahwa, Tergugat selain tidak memenuhinya untuk mengelola Tanah/lahan tersebut Tergugat juga tidak memenuhinya untuk membayarkan penjualan setiap unit Rumah sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah);

15. Bahwa, kemudian pada tanggal 18 November 2023 Supardi. R (suami Penggugat) Meninggal dunia di Kabupaten Kerinci (dibuktikan dengan akta kematian) karena sakit yang salah satu faktornya adalah memikirkan perjanjian kerja sama ini yang telah lama tidak dijalankan oleh Tergugat;

16. Bahwa, waktu berlalunya waktu selama 2 (dua) tahun lebih berjalan hingga sekarang sejak perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dengan Tergugat ditandatangani, telah ternyata Tergugat tidak pula memenuhi janjinya untuk mengelola dengan baik tanah milik Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) tersebut sebagaimana seharusnya dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerja sama Nomor 6 Tahun 2021 tersebut;

17. Bahwa, selain Tergugat yang tidak memenuhi dan melaksanakan perjanjian kerja sama dengan Penggugat tersebut sebagaimana telah dibuatkan kesepakatan perjanjian di Notaris, kemudian setelah Penggugat mempelajari dan mencermati kembali isi Perjanjian kerja sama tersebut ternyata dalam klausula – klausula dalam perjanjian tersebut telah ternyata isi

Halaman 4 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

klausula – klausula tersebut sangat tidak adil dan saling tidak menguntungkan kedua belah pihak akan tetapi hanya menguntungkan pihak Tergugat dan sebaliknya sangat merugikan Penggugat;

18. Bahwa, ketidakadilan yang dimaksud hanya menguntungkan Tergugat dan sangat merugikan Penggugat dikarenakan dalam klausula tersebut Penggugat dalam posisi Penggugat diwajibkan menyerahkan sertifikat tanah dan tidak berhak lagi untuk meminta kembali dan sebaliknya Tergugat apa bila ada kelalaian atau tidak memenuhi prestasi dari Tergugat tidak ada konsekwensi Hukum apa – apa bahkan Tergugat tidak berkewajiban untuk mengembalikan kembali sertifikat Penggugat yang seolah – olah perjanjian tersebut bukanlah perjanjian bekerja sama akan tetapi isinya perjanjian jual beli tanah/lahan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sehingga perjanjian kerja sama ini dibuat ada mengandung suatu sebab perbuatan yang tidak halal oleh Tergugat;

19. Bahwa, oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji terhadap perjanjian kerja sama tersebut ada mengandung suatu perbuatan yang tidak Halal maka Penggugat memutuskan untuk membatalkan perjanjian ini dengan mengajukan surat Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Bangko;

20. Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, maka menurut Penggugat, Tergugat telah nyata melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap Penggugat sehubungan dengan Perjanjian Nomor 6 Tahun 2021 tersebut;

21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan Ingkar Janji tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian materi sebesar Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yakni biaya upah/sewa kendaraan alat berat bulldoser untuk membersihkan/menggusur dan meratakan tanah dimaksud, akan tetapi maksud baik dari pengelolaan tanah/lahan tidak dilaksanakan oleh Tergugat;

22. Bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian kerja sama Nomor 6 Tahun 2021 antara Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dengan Tergugat yang dimaksud dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bangko

Halaman 5 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memutuskan agar membatalkan Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dengan Tergugat yaitu perjanjian kerjasama Nomor 6 tahun 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Abdul Hamid SH Mkn dan meminta agar Tergugat diperintahkan untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2584 kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan suatu beban apapun;

23. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji, maka sudah sepatutnya Tergugat diperintahkan untuk membayar Ganti Rugi sebesar Rp. 135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara langsung dan tunai diwaktu perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;

24. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji, maka sudah sepatutnya Tergugat diperintahkan untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam hal ini;

Bahwa selanjutnya berdasarkan apa-apa yang telah Penggugat sampaikan tersebut, maka mohon kiranya agar Pengadilan Negeri Bangko melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi/cidera janji terhadap Penggugat;
3. Menyatakan sah pembatalan Perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) dengan Tergugat sebagaimana Perjanjian Kerja sama Nomor : 06 tahun 2021 yang dibuat di Notaris Adul Hamid SH Mkn, dikarenakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji atas perjanjian kerja sama dan menyatakan Isi Klausula – klausula dalam Perjanjian kerja Sama ada mengandung suatu perbuatan yang tidak Halal;
4. Memerintahkan agar Tergugat segera menyerahkan/mengembalikan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584 atas Nama Penggugat dan Supardi. R (suami Penggugat) yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun;

Halaman 6 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Tergugat membayar ganti kerugian biaya sewa alat berat/bulldoser yang dialami Penggugat sejumlah Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara langsung dan tunai setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Jika Pengadilan Negeri Bangko melalui Majelis Hakim yang memeriksa mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya Putusan yang seadil adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir dan Tergugat menghadap kuasanya;

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 Zulfanurfritri S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangko, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko, tanggal 16 Mei 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator, tanggal 13 Juni 2024, pada pokoknya menyatakan upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (gagal);

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil perkara dilanjutkan dengan persetujuan para pihak untuk dilaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa Para Pihak baik Penggugat maupun Tergugat bersedia melaksanakan persidangan Elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

Mengenai Eksepsi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa TERGUGAT menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara Nomor: 19/Pdt.G/2024/PN Bko.

Halaman 7 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama yang dibuat di hadapan NOTARIS/PPAT ABDUL HAMID, S.H., M.Kn tertanggal 23-08-2021 Nomor 06 dimana PIHAK PERTAMA terdiri dari 2 (dua) orang diantaranya yaitu:

1) Nama Tuan SUPARDI.R, Lahir di Kerinci, tanggal dua puluh tiga april seribu Sembilan ratus lima puluh delapan (23-04-1958), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Warga Negara Indonesia Bertempat tinggal di BTN Taman Hidayah, Rukun Tetangga 030 Rukun Warga 002 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor: 1502022304580001

2) Nyonya LINDA LISA, lahir di Pariaman tanggal sebelas Juli seribu Sembilan ratus tujuh puluh Sembilan (11-07-1979) Pegawai Negeri Sipil (PNS), Warga Negara Indonesia Bertempat tinggal di BTN Taman Hidayah, Rukun Tetangga 030 Rukun Warga 002 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor: 1502225403840001.

3. Menurut Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 112-halaman 113 menyatakan sebagai berikut:

1) Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai PENGUGAT atau ditarik TERGUGAT

2) Oleh karena itu gugatan dalam bentuk Plurium Litis Consortium yang berarti gugatan kurang pihak

Salah satu contoh kasusnya bisa kita lihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor. 1125/K/Pdt/1984 menyatakan judex facte salah menerapkan tata tertib acara semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai peroleh hak TERGUGAT I yang kemudian dipindahkan TERGUGAT I kepada TERGUGAT II harus diikuti sebagai TERGUGAT. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai Urgensi untuk membuktikan Hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada TERGUGAT I.

Halaman 8 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

4. Bahwa berdasarkan keterangan diatas seharusnya Tuan SUPARDI.R masuk kedalam pihak baik secara PENGGUGAT maupun TERGUGAT

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang TERGUGAT kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini:

1. TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya di akui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa benar adanya Perjanjian Kerja Sama tertanggal 23 Agustus 2021 di hadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn;
3. Bahwa setiap rumah yang terjual penggugat akan menerima Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) setiap 1 Unit rumah yang terjual sesuai dengan perjanjian kerjasama yang di buat dihadapan notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn dengan nomor 06 tahun 2021;
4. Bahwa sehubungan dengan alat berat yang disebutkan dam posita penggugat sebelum terjadinya kesepakatan kerjasama berlangsung, maka Tergugat tidak ada kewajiban untuk membayar biaya sewa tersebut;
5. Bahwa benar adanya sertifikat dengan nomor 2584 berada ditangan Tergugat untuk kepentingan dan kelancaran pengembangan;
6. Bahwa dalam pokok perkara no 12 (duabelas), 13 (tiga belas) Tergugat membantah secara tegas dengan bukti yang ada;
7. Bahwa pada angka 14 (empat belas) penggugat telah membayarkan uang sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) kepada Penggugat setiap 1 unit yang terjual;
8. Bahwa perjanjian kerjasama dibuat tanpa adanya dengan unsur paksaan dan telah dibuat juga di hadapan notaris dengan keadaan yang sehat, dan dalam posita penggugat merasa perjanjian kerjasama dibuat secara tidak adil, jadi pada intinya perjanjian yang dibuat dihadapan notaris telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara;
9. Bahwa sudah jelas Tidak adanya batas waktu atau limitasi waktu sesuai dengan perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan NOTARIS/PPAT ABDUL HAMID, S.H., M.Kn sehingga Tergugat sama sekali tidak melakukan

Halaman 9 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi/cidera janji dan Tergugat telah melaksanakan isi dari perjanjian kerjasama dengan baik.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah TERGUGAT kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat di nyatakan di tolak karena Kurangnya PIHAK dan tidak berdasar.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka TERGUGAT mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima seluruh eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
3. Menyatakann Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak adanya wanprestasi/cidera janji yang di lakukan oleh Tergugat, dengan dasar Akta Perjanjian Kerja Sama yang di buat di hadapan Notaris/PPAT Abdul Hamid, S.H., M.Kn tertanggal 23-08-2021 nomor 6, dimana di dalam Perjanjian Kerja Sama tersebut tidak ada batas waktu untuk pembangunan Perumahan;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU :

Bila Pengadilan Negeri Bangko melalui Majelis Hakim yang mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, mohon sekiranya dapat memutuskan yang seadil-adilnya (ex a quo et buno).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis, tertanggal 11 Juli 2024 dan Tergugat mengajukan duplik secara tertulis, tertanggal 18 Juli 2024 sebagaimana tersebut

Halaman 10 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk menguatkan dalil-dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

1. Foto kopi Kutipan akta nikah nomor : 009/09/1/2005 atas nama suami Supardi, R. Bc. HK dan istri Linda Lisa pada tanggal 9 Januari 2005, yang diberi tanda P-1;
2. Foto kopi surat keterangan kematian nomor : 470/489/L-PK/2024 atas nama Supardi. R yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pematang Kandis tanggal 21 November 2023 oleh Lurah Pematang Kandis Sri Wahyuni, S.Hi, M.M., yang diberi tanda P-2;
3. Foto kopi kartu keluarga No 1502022311230003 atas nama kepala keluarga Linda Lisa dikeluarkan pada tanggal 21-11-2023, yang diberi tanda P-3;
4. Foto kopi Sertifikat No. 2584 An. Hak Milik an. Supardi R dan Linda Lisa, yang diberi tanda P-4;
5. Foto kopi surat kutipan akta kematian nomor 1502-KM-23112023-00007 an.Supardi R, yang diberi tanda P-5;
6. Foto kopi surat perjanjian kerja sama No.06 antara sdr. Supardi R dan sdr. Linda Lisa dengan sdr. Zurdalenis dihadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn tertanggal, 23 Agustus 2021, yang diberi tanda P-6;
7. Foto hasil print penyerahan sertifikat kepada Tergugat Zurdalenis dan Riky Adlin di Notaris Hamid, yang diberi tanda P-7;
8. Foto hasil print tanah setelah selesai di Doser tanggal 7-9-2021, yang diberi tanda P-8;
9. Foto hasil print tanah lokasi perumahan Griya Bukit Hijau setelah di Doser tanggal 2-11-2020, yang diberi tanda P-9;
10. Foto hasil print lokasi permahan Griya Bukit Hijau sekarang yang terbengkalai, yang diberi tanda P-10;

Halaman 11 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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. Foto surat standing instruction an. Zurdalenis sebagai PT Daikha Global Mandiri dengan Toko Talata tanggal 10 Februari 2022, yang diberi tanda P-11;

Menimbang, bahwa fotokopi-fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-4 dan P-11 hanya foto kopi dari foto kopi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil bantahannya Tergugat di persidangan ini telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto kopi akta perjanjian kerja sama nomor 06 tertanggal 23 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Foto kopi kuasa dan persetujuan untuk menjual nomor 07 tertanggal 23 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Foto kopi permohonan data tertanggal 28 Juli 2023 dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Merangin Propinsi Jambi, selanjutnya diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa fotokopi-fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan bukti T-1 sampai T-3 hanya foto kopi dari foto kopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa di samping bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Saksi Eva Narulita;

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan ini terkait kepemilikan tanah perumahan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut terletak dibelakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas dari tanah objek perkara;
- Bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik dari Penggugat yaitu Linda Lisa;

Halaman 12 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu jika tanah tersebut milik Penggugat karena Penggugat yang bercerita kepada saksi kalau ia mempunyai tanah yang terletak di belakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin, dan tanah tersebut mau dibangun perumahan Griya Bukit Hijau, oleh karena saksi berminat kemudian Penggugat memperkenalkan saksi dengan yang bernama Riki dimana Riki menurut Penggugat sebagai Developer perumahan tersebut;
- Bahwa saksi pernah membooking 1 (satu) unit perumahan tersebut dan saksi juga ada mengajak teman-teman lainnya yaitu Suharno dan Susmarni untuk mengambil perumahan di atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa saksi pernah membayar uang booking rumah tersebut sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada sdr Riki yang merupakan karyawan Tergugat;
- Bahwa selanjutnya saksi tidak jadi mengambil rumah tersebut karena tidak kunjung dibangun oleh Tergugat, lalu saksi mencari sdr Riki dan meminta uang booking tanah milik saksi dikembalikan yang akhirnya uang saksi dikembalikan;
- Bahwa saksi terakhir melihat objek sengketa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu, saksi lihat sudah ada rumah yang dibangun tapi bukan rumah yang sudah saksi booking;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa tersebut sudah bersertifikat atas nama Penggugat dan alm suaminya;
- Bahwa saksi kenal dengan alm suami Penggugat, tapi sekarang sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut rencana secara kredit;
- Bahwa saksi belum membayar uang kredit rumah tersebut, saksi baru membayar uang bookingnya saja;
- Bahwa saksi tidak tahu apa penyebab dari pembangunan perumahan tersebut tidak dilaksanakan;

Halaman 13 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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 tahu sekarang dilokasi perumahan tersebut sudah ada 4 (empat) unit rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Tergugat yang bernama Zurdalenis;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

2. Saksi Mardawati;

- Bahwa saksi diminta oleh Penggugat menjadi saksi dalam perkara ini karena saksi dahulu pernah membooking 1 (satu) unit rumah di perumahan BTN Griya Bukit Hijau melalui Penggugat;
- Bahwa saksi tahu lokasi perumahan BTN Griya Bukit Hijau tersebut terletak di belakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin;
- Bahwa saksi tidak tahu peranan Penggugat diperumahan BTN Griya Bukit Hijau;
- Bahwa awal mula saksi mau mengambil perumahan tersebut karena ditawarkan oleh Penggugat, lalu saksi berminat dan saksi dibawa oleh Penggugat menemui orang yang bernama sdr Riki, setelah bertemu Riki saksi disuruh membayar uang untuk booking perumahan tersebut sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada sdr Riki;
- Bahwa saksi akhirnya tidak jadi mengambil perumahan BTN tersebut karena sudah saksi batalkan;
- Bahwa saksi batal mengambil perumahan tersebut karena lebih kurang sudah 2 (dua) tahun perumahan BTN tersebut tidak juga dibangun sehingga saksi batalkan;
- Bahwa uang biaya Boking lokasi perumahan BTN sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tersebut sekarang sudah dikembalikan Tergugat;

Halaman 14 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Penggugat dengan pak Riki tersebut;
- Bahwa saksi sudah pernah melihat lokasi perumahan BTN sebanyak 2 (dua) kali yaitu pertama saksi melihat belum ada bangunan dan kedua kalinya saksi melihat sudah ada bangunan perumahan BTN sebanyak sekitar 6 (enam) unit tetapi bukan punya saksi;
- Bahwa Tergugat yang mengembalikan uang booking saksi tersebut;
- Bahwa saksi pernah menanyakan mengenai pembangunan rumah tersebut kepada Penggugat dan Riki tetapi hanya disuruh menunggu terus;
- Bahwa yang membangun perumahan BTN tersebut yaitu Developer atas nama PT tetapi nama PT nya saksi lupa;
- Bahwa saksi ada melihat gambar lokasi perumahan tersebut yang sudah dipatok-patok dan telah diberi tanda yang sudah mengambil;
- Bahwa yang menyuruh saksi meminta pengembalian uang booking kepada Tergugat adalah Penggugat dan sdr Riki;
- Bahwa saksi tidak pernah didatangi oleh pihak perbankan untuk survey masalah perumahan tersebut;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 16 Agustus 2024 yang telah termuat dalam berita acara pemeriksaan sebagaimana didalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 3 Oktober 2024 yang mana isi masing-masing kesimpulan tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak yang berperkara menyatakan sudah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan memohon dijatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat seluruh pertimbangan putusan ini, maka segala sesuatu yang diuraikan dalam Berita Acara Sidang, dianggap telah dimuat dalam Berita Acara Sidang dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

Halaman 15 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam jawaban dari Tergugat atas gugatan Penggugat, di samping mengajukan jawaban atas pokok perkara, telah pula mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan atas pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut;

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi mengenai eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) yang pada pokoknya menyatakan oleh karena berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Abdul Hamid, S.H., M.Kn tanggal 23 Agustus 2021 dimana Pihak Pertama terdiri dari 2 (dua) orang yaitu Nama Tuan Supardi. R dan Nyonya Linda Lisa maka seharusnya Tuan Supardi.R ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat telah menanggapi eksepsi Tergugat yaitu yang pada pokoknya oleh karena yang bernama Supardi R (suami Penggugat) telah meninggal dunia secara otomatis segala tindakan hukum dan perbuatan hukum sebagaimana perjanjian yang telah dibuat di Notaris Abdul Hamid S.H., M.Kn. jatuh kepada Penggugat sebagai ahli waris;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Keterangan Kematian dan bukti P-5 berupa Kutipan Akta Kematian pada pokoknya menyatakan jika Tuan Supardi. R telah meninggal dunia pada tanggal 18 November 2023 dan dimakamkan di Tempat Pemakaman keluarga di Sungai Penuh;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, oleh karena orang yang bernama Tuan Supardi R yang merupakan suami Penggugat telah meninggal dunia maka Majelis Hakim berpendapat orang yang telah meninggal dunia tidak dapat ditarik sebagai pihak sehingga alasan Tergugat mengenai eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) tidak beralasan hukum oleh

Halaman 16 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya Penggugat berwenang untuk mengajukan gugatan dalam perkara *aquo* dengan demikian eksepsi Tergugat tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn Notaris di Bangko yang berisi pada pokoknya kerja sama untuk pengelolaan tanah / lahan milik Penggugat dan Supardi. R berupa tanah yang terletak di belakang Lembaga Pemasyarakatan Bangko, Kelurahan Dusun Bangko dengan Nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko atas nama Penggugat dan Supardi. R dengan luas tanah 12,699 M2 yang mana dalam perjanjian tersebut tanah milik Penggugat akan dikelola oleh Tergugat untuk dijadikan kompleks perumahan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan yang pertama yaitu apakah benar terdapat perjanjian kerja sama yang sah antara Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 23 Agustus 2021? selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan kedua yakni apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana perjanjian tanggal 23 Agustus 2021 tersebut?;

Menimbang, bahwa meskipun dalil gugatan Penggugat tidak dibantah dan disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka bertitik tolak pada Pasal 163 HIR / 283 RBg dan Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka kewajiban

Halaman 17 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

pertama dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (*vide* putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat berdasarkan urutan yang paling relevan untuk dapat dipertimbangkan sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 1 dari gugatan Penggugat yaitu menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini bergantung pada petitum-petitum selanjutnya maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum ke 1 ini tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum ke 2 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji terhadap Penggugat maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-11 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama Eva Narulita dan saksi Mardawati;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan bantahannya dipersidangan dan telah pula mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-3 tanpa menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa tentang apa yang menjadi pokok persoalan/persengketaan yang pertama dalam perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 18 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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 dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat diantaranya yaitu alat bukti surat P-6 berupa surat Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn Notaris di Bangko yaitu perjanjian antara Penggugat, Tuan Supardi R dengan Tergugat yang pada pokoknya mengenai kerjasama tentang pengelolaan tanah milik Penggugat dan Tuan Supardi R. yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko dengan nomor Sertifikat Nomor 2584/Dusun Bangko (vide bukti P-4) yang oleh Tergugat akan dijadikan perumahan dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja sama Nomor 06 tahun 2021 tersebut, dan guna kelancaran proses perjanjian kerjasama tersebut sertifikat Nomor 2584/Dusun Bangko telah pula diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat berdasarkan bukti P-6 berupa Perjanjian Kerja Sama tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Abdul Hamid, S.H., M.Kn. Notaris di Bangko maka telah terjadi suatu hubungan hukum antara Penggugat, Tuan Supardi R. dengan Tergugat yang sah menurut hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa suatu bentuk perjanjian yang dilandasi oleh asas kebebasan berkontrak, suatu perjanjian tunduk pada ketentuan umum tentang syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk bertindak, suatu hal tertentu dan sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan telah disepakatinya perjanjian berupa Perjanjian Kerja Sama tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Abdul Hamid, S.H., M.Kn. Notaris di Bangko (vide bukti P-6) Majelis Hakim berpendapat telah terjadi hubungan hukum antara

Halaman 19 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

Penggugat, Tuan Supardi R. dan Tergugat yang sah menurut hukum dan telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan permasalahan kedua yakni apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi apabila orang tersebut tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian dan adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa terjadinya Wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wan prestasi) dirugikan. Oleh Karena Pihak lain dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa:

- a. Pembatalan Perjanjian saja;
- b. Pembatalan Perjanjian disertai tuntutan ganti rugi berupa biaya, rugi dan bunga;
- c. Menuntut pemenuhan perikatan, dimana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- d. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi Kreditur menuntut selain pemenuhan prestasi juga disertai ganti rugi oleh debitur (Pasal 1267 KUHPerdara);
- e. Menuntut ganti rugi saja.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6 berupa Perjanjian Kerja Sama tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Abdul Hamid, S.H., M.Kn. Notaris di Bangko maka telah nyata antara Penggugat, Tuan Supardi R. dan Tergugat telah terjadi kesepakatan dalam hal kerja sama untuk mengelolah lahan/tanah yakni Penggugat dan Tuan Supardi R. sebagai pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko dengan nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko

Halaman 20 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti P-4) selanjutnya Tergugat yang akan mengelola tanah tersebut untuk dibangun perumahan dan Penggugat dan Tuan Supardi R. akan menerima pembagian keuntungan dari setiap penjualan rumah yang di bangun diatas tanah Penggugat dan Tuan Supardi R. tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena isi bukti bukti P-6 mengenai perjanjian kerja sama yang dibuat di hadapan Notaris tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat dan didepan persidangan Tergugat mengakuinya maka pengakuan Tergugat tersebut merupakan bukti yang sempurna sehingga dapat diyakini bahwa benar telah terjadi perjanjian antara Penggugat, Tuan Supardi R. dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Perjanjian Kerja Sama tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Abdul Hamid, S.H., M.Kn. Notaris di Bangko serta dihubungkan dengan keterangan saksi Eva Narulita dan saksi Mardawati pada pokoknya terungkap fakta jika pada tanggal 23 Agustus 2021 Penggugat, Tuan supardi R. dengan Tergugat menjalin kerja sama dalam pembangunan perumahan BTN Griya Bukit Hijau yaitu Penggugat dan Tuan Supardi R. sebagai pemilik tanah/ lokasi perumahan dan Tergugat sebagai developer yang akan membangun perumahan BTN dengan harga perumahan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) unit dengan type 36 kemudian untuk penjualan 1 (satu) unit rumah tersebut Penggugat dan Tuan Supardi R. akan menerima uang sejumlah Rp18.000.000.00 (delapan belas juta rupiah), oleh karena saksi Eva Narulita dan saksi Mardawati berminat untuk membeli perumahan BTN tersebut maka sebagai konsumen harus membayar booking tempat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setelah dibayar uang baru dilanjutkan dengan pembayaran DP (uang muka) kepada Tergugat melalui karyawannya yang bernama Riki;

Menimbang, bahwa Riki sebagai karyawan Tergugat telah menerima para calon konsumen tersebut yang dalam hal ini adalah saksi Eva Narulita dan saksi Mardawati yang mana saksi Eva Narulita dan saksi Mardawati telah pula memberikan uang booking masing-masing Rp1.000.000.00 (satu juta rupiah) akan tetapi setelah para saksi tersebut menunggu kurang lebih 2 (dua) tahun namun Tergugat tidak pernah membuat akad perjanjian dengan calon konsumen dan

Halaman 21 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

tidak pula membangun sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat maka para saksi tersebut terus mendesak Tergugat untuk mengembalikan uang booking yang telah diberikan para saksi kepada Tergugat yang akhirnya Tergugat mengembalikan uang booking tersebut kepada saksi Eva Narulita dan saksi Mardawati masing-masing Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehingga dengan adanya pengembalian uang booking kepada para calon konsumen tersebut secara tidak langsung telah menunjukkan jika Tergugat memang belum membangun rumah apa yang dijanjikan kepada saksi Eva Narulita dan saksi Mardawati;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya membantah jika Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan alasan yang pada pokoknya tidak adanya batas waktu atau limitasi waktu sesuai perjanjian Kerjasama yang di buat di hadapan Notaris Abdul Hamis, S.H., M. Kn. Selanjutnya untuk menguatkan bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti T-1 berupa Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn Notaris di Bangko yang mana bukti tersebut sama sebagaimana bukti P-6 Penggugat, selanjutnya bukti T-2 berupa Akta Kuasa dan Persetujuan Untuk Menjual Nomor 07 Tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn serta bukti T-3 berupa Surat keterangan dari Kementerian dan tata Ruang Badan pertanahan Nasional Kabupaten Merangin tentang pemblokiran sertifikat Hak Milik Nomor 2584/Dusun Bangko atas nama Penggugat dan Supardi R;

Menimbang, bahwa oleh karena isi surat perjanjian kerja sama sebagaimana bukti P-6 dan T-1 yang dibuat oleh Penggugat, Tuan Supardi R. dan Tergugat tersebut telah diakui Tergugat maka bukti tersebut merupakan bukti yang sempurna maka Tergugat tidak mempunyai alasan yang diperkenankan oleh hukum yang dapat menunda/membebankannya untuk memenuhi tanggung jawabnya meskipun dalam Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn Notaris di Bangko tidak dengan tegas menyebutkan adanya jangka waktu pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut tetapi berdasarkan asas pelaksanaan dengan

Halaman 22 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

itikad baik, rasa keadilan serta terikatnya perjanjian dengan asas kepatutan maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi tanggung jawab hukumnya kepada Penggugat untuk membangun perumahan di atas tanah milik Penggugat tersebut dinilai sebagai kelalaian Tergugat yang mengakibatkan Tergugat dalam keadaan wanprestasi, sebaliknya terhadap alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-1 sampai dengan T-3 diatas tidak ada satupun yang menunjukkan alasan yang dapat menghindarkan Tergugat dari kewajibannya dalam pemenuhan prestasinya kepada Penggugat dengan demikian Tergugat tidak mampu membuktikan bantahannya, maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas petitum gugatan penggugat nomor 2 (dua) harus dikabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 3 (tiga) yang pada pokoknya menyatakan batal Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Perjanjian Kerja sama Nomor 06 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Abdul Hamid SH M.Kn. maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1266 KUH Perdata menyebutkan “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Bahwa persetujuan tersebut tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti mengenai Perjanjian Kerja Sama tanggal 23 Agustus 2021 yang dibuat di hadapan Abdul Hamid, S.H., M.Kn. Notaris di Bangko (*vide* bukti P-6 dan T-1) menurut hemat Majelis Hakim perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan yang tidak seimbang, dimana dalam perjanjian tersebut tidak mencantumkan mengenai jangka waktu padahal jangka waktu merupakan salah satu hal yang essensial dalam menyusun sebuah perjanjian demi terpenuhinya hak dan kewajiban pihak-pihak yang membuat perjanjian sebagai contoh mengenai jangka waktu kapan perjanjian dimulai dan kapan perjanjian berakhir dan kapan batas waktu pihak-pihak di dalam perjanjian akan melaksanakan hak dan kewajibannya dan seterusnya, hal yang kongkrit yaitu sebagaimana dalil bantahan Tergugat di dalam

Halaman 23 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

jawabannya pada angka 9 dalam pokok perkara yang pada pokoknya menyebutkan jika tidak ada batas waktu atau limitasi waktu dalam perjanjian kerjasama tersebut sehingga Tergugat menyimpulkan tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, padahal pemikiran semacam ini adalah salah karena sebagaimana yang telah disebut pada bagian diatas sebuah perjanjian terikat dengan adanya asas pelaksanaan dengan itikad baik, rasa keadilan serta kepatutan sehingga jika sebuah perjanjian khususnya yang objeknya mengenai pelaksanaan untuk melakukan sesuatu tidak dicantumkan mengenai jangka waktu maka akan terjadi kesewenang-wenangan disatu pihak yang mengakibatkan kerugian pada pihak lainnya karena tidak terdapat kepastian hukum mengenai pelaksanaan perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan sejak perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dibuat yaitu mengenai Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn Notaris di Bangko (*vide* bukti P-6 dan T-1) sertifikat Hak Milik Nomor 2584/Dusun Bangko milik Penggugat ada dalam penguasaan Tergugat padahal Tergugat tidak pernah melaksanakan pengelolaan tanah milik penggugat untuk dibangun perumahan sebagaimana yang diperjanjikan namun sampai gugatan ini diajukan Tergugat tidak mengembalikan sertifikat tersebut kepada Penggugat hal ini telah menunjukkan adanya itikad yang tidak baik dan perbuatan diluar kepatutan oleh Tergugat dengan berlindung pada Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn Notaris di Bangko dengan dalih tidak ada batas waktu atau limitasi waktu dalam perjanjian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun tidak terdapat ketentuan yang mengatur berlakunya asas keseimbangan dalam hukum perjanjian Indonesia, namun penerapan asas keseimbangan secara tidak langsung terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu dengan ditekankannya mengenai “kesepakatan”, “pelaksanaan dengan itikad baik” serta terikatnya perjanjian dengan “kepatutan, kebiasaan dan undang-undang” yang menunjukkan bahwa dalam suatu perjanjian harus ada keseimbangan di antara para pihak sehingga menciptakan rasa keadilan. Suatu

Halaman 24 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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

perjanjian yang tidak seimbang tidak mempunyai kekuatan mengikat sebab bertentangan dengan itikad baik, rasa keadilan, dan kepatutan, sebagai akibatnya perjanjian yang tidak seimbang dapat dimintakan pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas oleh karena Tergugat telah nyata-nyata dalam keadaan wanprestasi dan terhadap perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn Notaris di Bangko tidak memenuhi asas keseimbangan maka patut dan adil apabila Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn Notaris di Bangko dibatalkan, dengan demikian petitum ke 3 dapat di kabulkan dengan perbaikan redaksional seperlunya;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke 4 (empat) yang pada pokoknya menyatakan agar Tergugat menyerahkan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584 yang terletak kelurahan dusun Bangko kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun maka Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan dalam keadaan wanprestasi dan perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn Notaris di Bangko telah dibatalkan sebagaimana pada uraian pertimbangan diatas dengan demikian sudah tidak ada relevasinya lagi apabila Sertifikat Hak milik Nomor 2584 yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko milik Penggugat tetap berada pada penguasaan Tergugat maka sudah sepatutnya Tergugat segera menyerahkan / mengembalikan Sertifikat Hak milik Nomor 2584 tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, dengan demikian terhadap petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 5 (lima) yang pada pokoknya agar Tergugat membayar ganti kerugian biaya sewa alat berat / bulldoser sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara langsung dan tunai setelah putusan berkekuatan hukum tetap maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 25 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko

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 dalam persidangan, Penggugat tidak pernah memberikan bukti-bukti yang mendukung dalilnya tersebut yang dapat dipergunakan oleh Majelis untuk mempertimbangkan tuntutan, di samping itu, sesuai asasnya, dalam gugatan atas dasar wanprestasi, yang dapat dituntut adalah pemenuhan prestasi, bukan ganti rugi maka terhadap petitum ke 5 (lima) yang meminta Tergugat membayar ganti rugi, maka terhadap petitum ke 5 (lima) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum dikabulkan maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Penggugat berada dipihak yang menang sementara Tergugat berada dipihak yang kalah maka Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1313, 1320, 1266 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap Penggugat atas Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H., M.Kn Notaris di Bangko;
3. Menyatakan sah pembatalan Perjanjian Kerja Sama Nomor 06 tanggal 23 Agustus 2021 yang di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H., M.Kn Notaris di Bangko;
4. Memerintahkan kepada Tergugat agar menyerahkan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584/dusun Bangko kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun;

Halaman 26 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp956.000,00 (sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangko, pada hari Senin, tanggal 21 Oktober 2024 oleh Miryanto, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Zulfanurfitri, S.H. dan Harry Suryawan, S.H., M.Kn., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bangko, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko tanggal 16 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2024 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yusni Rini, Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota

Ttd/

Zulfanurfitri, S.H.

Ttd/

Harry Suryawan, S.H., M.Kn

Hakim Ketua

Ttd/

Miryanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd/

Yusni Rini

Perincian Biaya Perkara

- | | | |
|----|----------------------|---------------|
| 1. | Pendaftaran | : Rp30.000.00 |
| 2. | ATK | : Rp75.000.00 |
| 3. | Panggilan | : Rp71.000.00 |
| 4. | Pemeriksaan Setempat | : Rp760.00.00 |

Halaman 27 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

5.	Materai	: Rp10.000.00
6.	<u>Redaksi</u>	: Rp10.000.00 +
Jumlah		: Rp956.000.00
terbilang		(sembilan ratus lima puluh enam ribu rupiah)

Halaman 28 dari 32 Halaman, Putusan Perdata, Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Bko