



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**P U T U S A N**

**Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son**

## **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**IVANA KWELJU**, Tempat/tanggal lahir: Leksula 20-04-1980, Agama Kristen, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat di Passo RT/RW 028/006 Kel.Passo, Kec.Baguala, Kota Ambon, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu

**LAURENZIUS C S SEMBIRING, SH.M.Hum.** dan **ANTONY PRANA**

**SIMANIHURUK, SH.** Para Advokat & Legal Corporate pada Kantor Hukum **Law**

**Firm Lima & Bintang Group** perwakilan Kota Ambon, beralamat di jln. Sultan

Hairun No. 69A, RT/RW. 002/003 Kel. Honipopu, Kec. Sirimau – Kota Ambon.

Kode Pos 97126. Telepon: 0911 3832111. email:

[lawfirmlimabintang@yahoo.com](mailto:lawfirmlimabintang@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

27 November 2017 (terlampir) telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Sorong pada hari Senin, tanggal 04 Desember 2017 Nomor:

263/SKU.PDT/XII/2017/PN.Son, selanjutnya disebut **PENGGUGAT**.

## **LAWAN**

- 1. PT. BASTEM KANNA**, berkedudukan di Sorong, beralamat di Jl. Basuki Rahmat (*Samping STM*) Km.12 Sorong, Kabupaten Sorong, Prov.Papua Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **Lodius Tomasoa**,

*Hal. 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H dan E. Tuhara, S.H Advokat/Konsultan Hukum, beralamat di Jalan

Tg. Mas, Kelurahan Klabulu, Distrik Sorong Utara, Kota Sorong, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong pada hari Selasa, tanggal 9 Januari 2018, Nomor 08/SKU.PDT/I/2018/PN Son, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

## 2. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT,

berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl. Pattimura 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Gedung Pusdata Lt.1, telp.(021)7392262 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

### **Pengadilan Negeri tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah memperhatikan alat bukti surat dan saksi yang diajukan Penggugat di persidangan ;

Telah memperhatikan segala sesuatunya di persidangan ;

### **TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya, tertanggal 04 Desember 2017 yang diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sorong, tanggal 04 Desember 2017 dibawah register Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

*Hal. 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

#### **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

## 1. LAPOR BELAKANG

1. Bahwa PENGUGAT adalah merupakan orang/perseorangan yang melakukan Hubungan Hukum dengan Tuan ANDI BASO AMIR selaku *Direktur PT. BASTEM KANNA* (TERGUGAT) yang berkedudukan di Kota Sorong.

TERGUGAT merupakan Perusahaan Berbadan Hukum yang bergerak didalam pembangunan perumahan rakyat;

2. Hubungan Hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT tersebut, yaitu berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA** tertanggal **06 Juli 2017** Nomor **05** yang dibuat dan ditandatangani dihadapan **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH: IRNAWATI NAZAR, SH** yang beralamat di Jl.Jend. A.Yani Ruko Mas No.9 HBM, Sorong – Papua Barat;

3. Bahwa **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA** tertanggal **06 Juli 2017** Nomor **05**, bergerak dalam usaha Penjualan Unit Rumah Tinggal dengan berbagai Ukuran dan type yang berlokasi di Kabupaten Sorong;

4. Bahwa PENGUGAT adalah sebagai Pemilik Modal, terhadap TERGUGAT sebesar **Rp.5.000.000.000,-** (*Lima Milyar Rupiah*) dengan pembagian keuntungan/Fee sebesar **Rp.6.000.000,-** (*Enam Juta Rupiah*) untuk setiap penjualan **1** (*satu*) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap **3** (*Tiga*) Bulan, sejak

*Hal. 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA** dan untuk

Penjualan unit rumah dalam setiap **3 (Tiga)** bulan;

5. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, TERGUGAT harus memenuhi target penjualan sebesar 200 unit rumah per setiap 3 (Tiga) Bulannya;

6. Bahwa TERGUGAT memberikan jaminan kepada PENGUGAT berupa **5 (Lima)** bidang tanah kosong bersertifikat, atas Modal sebesar **Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah)** yang diberikan PENGUGAT kepada TERGUGAT untuk dikelola. Adapun **5 (Lima)** bidang tanah kosong bersertifikat tersebut, yaitu sebagai berikut:

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **19/Mariyai,-** seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **20/Mariyai,-** seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **21/Mariyai,-** seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **22/Mariyai,-** seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **23/Mariyai,-** seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT

7. Bahwa kelima Sertifikat tersebut, saat ini berada dalam penguasaan PENGUGAT;

Hal. 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, PENGUGAT

berhak menarik Modal baik sebagian maupun seluruhnya dari TERGUGAT, dengan menyampaikan kepada TERGUGAT **1 (satu)** bulan sebelumnya;

9. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, apabila sampai batas waktu yang ditentukan, setelah ada penyampaian PENGUGAT kepada TERGUGAT untuk menarik kembali Modal, Namun TERGUGAT belum dapat mengembalikan Modal milik PENGUGAT maka PENGUGAT dapat mengeksekusi bangunan yang menjadi Objek dalam **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA** sesuai dengan nilai yang telah diterima oleh TERGUGAT;

10. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, TERGUGAT Wajib membuat laporan hasil pembangunan rumah dengan berbagai type dan hasil penjualan serta melaporkannya kepada PENGUGAT;

11. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, mengenai AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA tersebut, segala Akibat serta pelaksanaannya, PENGUGAT dan TERGUGAT memilih tempat tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sorong, di Sorong – Papua Barat;

## II.DASAR HUKUM

1. Bahwa ada 4 persyaratan Yuridis agar suatu kontrak atau perjanjian menurut Hukum di anggap sah, adalah sebagai berikut:

*Hal. 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1.1. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara:

Persetujuan yang sah, wajib memenuhi empat syarat;

1.1.1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

1.1.2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

1.1.3. suatu pokok persoalan tertentu;

1.1.4. suatu sebab yang tidak terlarang;

### (1) Syarat sah Obyektif berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara :

- a. Objek / perihal tertentu ;
- b. Klausula yang di perbolehkan / di halalkan / di legalkan.

### (2) Syarat sah Subyektif berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara :

- a. Adanya kesepakatan kehendak;
- b. Wewenang berbuat;

### (3) Syarat sah yang umum di luar Pasal 1320 KUHPerdara :

- a. Kontrak harus di lakukan dengan itikad baik ;
- b. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku ;
- c. Kontrak harus di lakukan berdasarkan asas kepatuhan ;
- d. Kontrak tidak boleh melanggar kepentingan umum.

### (4) Syarat sah yang khusus di luar Pasal 1320 KUHPerdara :

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu ;
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu ;

Hal. 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Syarat anda pejabat tertentu (selain notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu;
- d. Syarat ijin dari pejabat yang berwenang untuk kontrak-kontrak tertentu.

2. Bahwa dalam syarat objektif perjanjian harus berdasarkan pada Klausula sebab yang halal dan suatu hal tertentu, yaitu harus menyatakan dengan jelas dan terang benderang tentang tujuan dan untuk kerja sama itu di buat dan di sepakati bersama. Oleh karena itu Perjanjian harus jelas dan tegas, sehingga dapat kami kutip pada **Pasal 1 Perjanjian Kerja Sama berdasarkan Akta Notaris No. 05, tertanggal 06 Juli 2017** dan di buat di hadapan Ny. Irnawati Nazar, SH. Notaris Kota Sorong – Papua Barat adalah **“ Perjanjian kerja sama ini bergerak dalam usaha Penjualan Unit Rumah Tinggal dengan berbagai ukuran dan type yang berlokasi di Kabupaten Sorong, yang mana kondisi dan lokasi pembangunan rumah sudah di ketahui dengan benar oleh Pihak Pertama “**.

- TIDAK DIJELASKAN SECARA JELAS BENTUK DAN TYPE YANG DI PASARKAN ATAU DI JUAL
- BERAPA LAMA PELAKSANAAN DAN JANGKA WAKTU DALAM USAHA MENJUAL RUMAH TINGGAL
- TIDAK DIJELASKAN SECARA JELAS FISIK DAN PRASARANA, JALAN AKSES PENGHUBUNG DAN AIR BERSIH, LISTRIK, FASILITAS UMUM DALAM PERJANJIAN

Hal. 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan pada 'Nomor 2 Dasar Hukum di atas' harus sesuai

dengan **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun**

**2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan**

**Rendah**, dan berdasarkan pada Pasal 2 Perjanjian Kerja Sama

berdasarkan Akta Notaris No. 05, tertanggal 06 Juli 2017 **"Pihak Pertama**

**sebagai Pemilik Modal sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**

**memberikan kepercayaan penuh kepada Pihak Kedua untuk**

**menggelolah modal tersebut dengan pembagian keuntungan atau fee**

**sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap penjualan 1**

**(satu) unit rumah dengan berbagai Type dan Ukuran, yang akan**

**diperhitungkan setiap 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditandatangani akta**

**ini dan untuk penjualan dalam setiap 3 (tiga) bulan Pihak Kedua Harus**

**memenuhi Target penjualan sebesar 200 unit".**

- KAPAN MEMBANGUNNYA ?
- BERAPA LAMA ?
- UNIT YANG MANA ?
- IMB (IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN) ADA APA TIDAK ?
- DAN MENGAPA TIDAK DIJELASKAN DALAM PERJANJIAN ?

4. Bahwa TERGUGAT telah melakukan *Wanprestasi*

*Wanprestasi* diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi oleh

TERGUGAT kepada PENGGUGAT.

Hal. 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mah  
Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan atau tidak memberikan kompensasi berupa fee kepada PENGGUGAT, maka dengan demikian perbuatan TERGUGAT incasu dikwalifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang pada gilirannya telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;

Menurut J Satrio: "Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya".

Menurut Yahya Harahap: "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian".

Bentuk-bentuk Wanprestasi

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (*terlambat*);
- Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;

Hal. 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mah Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya Wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan Wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga.

5. Bahwa PENGUGAT telah memberikan Peringatan tertulis (*Sommatie*) tertanggal 27 Oktober 2017 dengan Nomor Surat: 014/Somasi-LFL&B/X/2017/SBY. Namun sampai Gugatan ini dilayangkan pada Pengadilan Negeri Sorong, Tidak ada Tanggapan/ITIKAD BAIK dari TERGUGAT kepada PENGUGAT

## III.FAKTA HUKUM

1. Bahwa Berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, PENGUGAT akan memperoleh keuntungan/Fee dari TERGUGAT, sebesar **Rp.6.000.000,-** (*Enam Juta Rupiah*) untuk setiap penjualan **1** (*satu*) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap **3** (*Tiga*) Bulan, sejak ditandatangani-nya **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA** dan untuk Penjualan unit rumah dalam setiap **3** (*Tiga*) bulan.

Namun pada Kenyataannya, sampai saat ini, PENGUGAT Tidak pernah sama sekali memperoleh keuntungan/Fee dari TERGUGAT untuk setiap penjualan **1** (*satu*) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap **3** (*Tiga*) Bulan;

Hal. 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, TERGUGAT

harus memenuhi target penjualan sebesar 200 unit rumah per setiap 3 (Tiga) Bulannya dan TERGUGAT Wajib membuat laporan hasil pembangunan rumah dengan berbagai type dan hasil penjualan serta melaporkannya kepada PENGGUGAT.

Namun pada Kenyataannya, sampai saat ini, PENGGUGAT tidak pernah sama sekali mendapatkan laporan hasil pembangunan/penjualan rumah, Sehingga PENGGUGAT Tidak mengetahui sama sekali mengenai perkembangan kerjasama ini;

3. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, PENGGUGAT berhak menarik Modal baik sebagian maupun seluruhnya dari TERGUGAT , dengan menyampaikan kepada TERGUGAT, **1 (satu)** bulan sebelumnya.

Namun pada kenyataannya, PENGGUGAT telah menyampaikan secara lisan kepada TERGUGAT, 1 (satu) bulan sebelumnya, untuk menarik Modal miliknya, dan/atau mempertanyakan Keuntungan/Fee sesuai dengan **AKTA PERJANJIAN KERJASAMA**, Namun TERGUGAT Tidak memberikan Modal tersebut, dan/atau dan/atau Tidak memberikan Keuntungan/Fee tersebut kepada PENGGUGAT. sehingga PENGGUGAT memberikan Peringatan tertulis (*Sommatie*) tertanggal 27 Oktober 2017 dengan Nomor Surat: 014/Somasi-LFL&B/X/2017/SBY. Namun sampai Gugatan ini dilayangkan pada Pengadilan Negeri

Hal. 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Sorong, Tidak ada Tanggapan/ITIKAD BAIK dari TERGUGAT kepada

PENGUGAT;

4. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, mengenai AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA tersebut, segala Akibat serta pelaksanaannya, PENGUGAT dan TERGUGAT memilih tempat tetap dan umum pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sorong, di Sorong – Papua Barat.

Akibat TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi terhadap PENGUGAT, maka PENGUGAT melayangkan Gugatan Wanprestasi pada Pengadilan Negeri Sorong, dan PENGUGAT merasa dirugikan, oleh karenanya PENGUGAT menuntut pengembalian Modal secara seluruhnya dibayar secara Tunai dan seketika, serta Bunga & mengajukan sita jaminan yang menjadi obyek dalam AKTA PERJANJIAN KERJASAMA, melalui Pengadilan Negeri Sorong;

Bahwa adapun kerugian Materiil yang dialami PENGUGAT dimaksud sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah)

dan PENGUGAT juga mengalami kerugian Immaterial berupa hilangnya hak PENGUGAT untuk menikmati fee dari Perjanjian Kerjasama tersebut, yaitu sebesar Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) untuk setiap penjualan 1 (satu) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap 3

Hal. 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Tiga) Bulan, sejak ditandatangani-nya AKTA PERJANJIAN KERJA

SAMA (06 Juli 2017) dengan target penjualan 200 unit rumah/tiga bulannya

serta **PENGUGAT menuntut Bunga sebesar 3% (terhitung sejak Bulan Agustus 2017 hingga Desember 2017), yaitu  $5.000.000.000 \times 3\% = 150.000.000/\text{bulan} \times 5 \text{ bulan} = \text{Rp.750.000.000,-}$**

5. Bahwa untuk itu, sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim agar menghukum TERGUGAT untuk membayar secara tunai dan seketika kepada PENGUGAT kerugian materiil sebesar **Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah)** dan Kerugian Immateriil sebesar **Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah)** untuk setiap penjualan 1 (satu) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap 3 (Tiga) Bulan, sejak ditandatangani-nya AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA (06 Juli 2017) dengan target penjualan 200 unit rumah/tiga bulannya, serta Bunga sebesar **3% (terhitung sejak Bulan Agustus 2017 hingga Desember 2017), yaitu  $5.000.000.000 \times 3\% = 150.000.000/\text{bulan} \times 5 \text{ bulan} = \text{Rp.750.000.000,-}$**
6. Bahwa berdasarkan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA**, apabila sampai batas waktu yang ditentukan, setelah ada penyampaian PENGUGAT kepada TERGUGAT untuk menarik kembali Modal, Namun TERGUGAT belum dapat mengembalikan Modal milik

Hal. 13 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.m

PENGGUGAT maka PENGGUGAT dapat mengeksekusi bangunan yang menjadi Objek dalam AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA sesuai dengan nilai yang telah diterima oleh TERGUGAT Oleh karenanya, PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Sorong, meminta agar Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *Aquo* memutuskan untuk dilakukannya sita jaminan/eksekusi terhadap bangunan rumah, sesuai dengan nilai yang telah diterima oleh TERGUGAT yaitu sebesar **Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah)**

untuk menjamin gugatan PENGGUGAT tidak hampa (*Illusoir*), maka sangat beralasan hukum agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *Aquo*, meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap aset-aset TERGUGAT yang menjadi Objek dalam **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA.**

7. Bahwa atas apa yang Telah dialami PENGGUGAT akibat dari adanya perbuatan *Wanprestasi* yang dilakukan TERGUGAT kepada PENGGUGAT, Maka sudah selayaknya pula agar **TURUT TERGUGAT** melakukan Peninjauan Ulang terhadap Proyek/Pembangunan Perumahan Rakyat yang dilakukan oleh TERGUGAT di Sorong – Papua Barat, agar Tidak lagi terjadi hal yang sedemikian rupa kepada pihak lain;

8. Bahwa PENGGUGAT meragukan itikad baik TERGUGAT dalam memenuhi isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara

Hal. 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aquo, sehingga sangat beralasan hukum, TERGUGAT dihukum untuk membayar UANG PAKSA (*Dwang Som*) kepada PENGGUGAT sebesar **Rp.1.000.000,-** (*Satu Juta Rupiah*)/hari, setiap kali TERGUGAT lalai dalam mematuhi putusan perkara Aquo;

9. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT ini didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT, sehingga putusan perkara ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan SERTA-MERTA (*Witvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang dikemukakan di atas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Aquo berkenan memanggil para pihak pada suatu persidangan yang telah ditentukan guna didengar keterangannya, seraya mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

### Dalam PROVISI:

1. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk melakukan peninjauan ulang terhadap proyek/pembangunan perumahan rakyat yang dilakukan oleh TERGUGAT di Sorong – Papua Barat;
2. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memberhentikan sementara segala pekerjaan pembangunan rumah rakyat yang dijalankan Tergugat di Sorong-Papua Barat, yang terkait dengan perkara Aquo sampai penggugat mendapatkan kepastian Hukum dan keadilan;

Hal. 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Status Quo terhadap yang menjadi Objek dalam **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA - Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017**;

### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA - Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017** adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, yaitu Objek dalam **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA - Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017**;
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap PENGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara tunai dan seketika kepada PENGUGAT kerugian Materiil sebesar **Rp.5.000.000.000,-** (*Lima Milyar Rupiah*);
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar secara tunai dan seketika kepada PENGUGAT berupa kerugian Immateriil **Rp.6.000.000,-** (*Enam Juta Rupiah*) untuk setiap penjualan 1 (*satu*) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap 3 (*Tiga*) Bulan, sejak ditandatangani-nya AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA (06 Juli 2017) dengan target penjualan 200 unit rumah/tiga bulannya;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Bunga kepada PENGUGAT sebesar **3%** (*terhitung sejak Bulan Agustus 2017 hingga Desember 2017*), yaitu  $5.000.000.000 \times 3\% = 150.000.000/\text{bulan} \times 5 \text{ bulan} = \text{Rp.750.000.000,-}$

Hal. 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*DwangSom*) kepada

PENGUGAT sebesar **Rp.1.000.000,-** (*Satu Juta Rupiah*)/hari, setiap kali

lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan diikrarkan;

9. Menghukum Tergugat yang bilamana apabila Tergugat tidak mampu membayar kerugian materiil dan Immateriil penggugat, maka penggugat secara langsung memperoleh kepemilikan Hak atas rumah yang telah dibangun Tergugat di Sorong-Papua Barat, sesuai dengan nilai yang telah diterima oleh Tergugat (berdasarkan Akta perjanjian Kerja sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017) dan/atau sesuai dengan jumlah kerugian kerugian materiil dan immaterial yang dialami Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat;

10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan SERTA-MERTA (*Witvoerbaar Bij Voerraad*), walau ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*;

11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

### **SUBSIDAIR:**

Jika Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat hadir hadir Kuasanya sementara untuk Turut Tergugat tidak hadir walaupun Pengadilan telah memanggil resmi berdasarkan relas panggilan sah sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Hal. 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr.DEDY LEAN SAHUSILAWANE, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Sorong, sebagai Mediator, namun usaha tersebut tidak berhasil/gagal sebagaimana Surat Pernyataan tertanggal 8 Maret 2018, sehingga sidang dalam perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat dan selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat/Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi dan jawaban, sebagaimana jawaban Tergugat berikut;

Dalam Eksepsi

1. Mengenai kedudukan Hukum/Legal Stelping Tergugat I dan Tergugat I;
  - a. Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan hukum terkait dengan objek perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan pembangunan kerja sama berupa perumahan bersubsidi yang dikerjakan oleh Tergugat;
  - b. Bahwa Tergugat seharusnya tidak menarik Tergugat dalam perkara ini karena Tergugat II hanya melaksanakan program pemerintah terkait dengan perkembangan dan pemberdayaan masyarakat untuk memiliki rumah dengan bantuan pemerintah;

Hal. 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa penggugat seharusnya dan atau tidak sepatutnya mengajukan gugat kepada Tergugat I karena Penggugat telah melakukan perjanjian dan memegang 4 buah sertifikat milik Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman uang senilai 5 milyar rupiah;
  - d. Bahwa untuk mengembalikan dana pinjaman senilai 5 Milyar rupiah milik Penggugat seharusnya Penggugat melakukan upaya hukum untuk balik nama sertifikat tersebut sebagai bentuk penyelesaian seluruh hutang-hutang Tergugat I bukan mengajukan gugatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama;
2. Mengenai gugatan Penggugat salah alamat atau salah menempatkan subjek dalam terhadap Tergugat II;  
  
Bahwa Tergugat II dalam perkara ini hanyalah pihak yang merupakan perpanjangan tangan dari Presiden dan bukanlah pihak yang melaksanakan pembangunan perumahan rakyat sehingga untuk memastikan apakah Tergugat II juga harus melakukan Perjanjian dengan Penggugat berupa perjanjian kerjasama;
  3. Gugatan Penggugat kabur tidak jelas (obscurilabel)
    - a. Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan substansi dalam gugatan terkait dengan perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II baik dalam posita gugatan maupun dalam petitum;

Hal. 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Penggugat tidak mampu dan atau menguraikan yang menjadi pokok dari perjanjian Kerja Sama untuk menjadi bentuk prestasi dalam objek Perjanjian yang timbul akibat Wanprestasi dalam Akta Perjanjian kerjasama Pasal 3 yang pada pokoknya menerangkan perjanjian kerjasama ini dimulai sejak tanggal ditandatanganinya Akta ini dan tidak ditunjukkan batas jangka waktunya, maka menjadi wanprestasi haruslah ada batas waktu kapan berakhirnya Surat Perjanjian maka demikian gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak ada perbuatan hukum wanprestasi untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak;
- c. Bahwa untuk menentukan adanya bentuk wanprestasi yang timbul akibat sebuah perjanjian maka Penggugat sepatutnya menjelaskan atau menguraikan nilai atau kesalahan dari sebuah wanprestasi yang dapat diperiksa dalam perkara Aquo;

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa segala sesuatu yang disampaikan dalam pokok perkara ini merupakan bagian yang menjadi satu dan tidak terpisahkan dengan sesuatu yang disampaikan dalam eksepsi;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum untuk seluruhnya kecuali sesuatu yang diakui secara tegas oleh Tergugat;

Hal. 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat sangat tidak jeli dalam merumuskan sebuah gugatan dan tidak memahami secara jelas akta perjanjian yang dimuat dalam pasal per pasal;
4. Bahwa pasal 3 Akta Perjanjian cukup untuk menguraikan dasar dan akibat perbuatan para pihak yang mengikatkan diri dengan perjanjian sehingga patut menurut hukum gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya menyatakan tidak diterima;
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sangat tidak ada kejelasan dan tidak ada bentuk wanprestasi maka gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan karena untuk memastikan adanya wanprestasi harus ditinjau dari perjanjian pokok dan jangka waktu perjanjian;
6. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut;
  1. Dalam Eksepsi;
    - Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
    - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
  2. Dalam Pokok Perkara;
    - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ Atau menyatakan tidak dapat diterima;

- Menyatakan akta Perjanjian salah;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsider

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik-nya dipersidangan pada tanggal 19 April 2018 begitu pula Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Duplik-nya secara lisan dipersidangan pada tanggal 19 April 2018 tersebut yang pada pokoknya masing-masing tetap pada gugatan dan jawabannya dan untuk menyingkat isi putusan ini tidak dimuat akan tetapi sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/283 RBg yang berbunyi “ barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu” 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 lai pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan

*Hal. 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

adanya hak atas peristiwa tersebut", dengan demikian Penggugat berkewajiban

untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat, sebagai berikut ;

- Fotocopy surat Akta Perjanjian Kerja sama tertanggal 06 Juli 2017 Nomor 05 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah: IRNAWATI NAZAR, SH, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-1;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **19**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-2;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **20**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-3;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **21**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-4;
- Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **24**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-5;

*Hal. 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor 23/Mariyai,- seluas 20.000

M<sup>2</sup> atas nama Tergugat telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-6;

- Fotocopy Copy Peringatan tertulis (*Sommatie*) tertanggal 27 Oktober 2017 dengan Nomor Surat: 014/Somasi-LFL&B/X/2017/SBY, tanpa dapat menunjukkan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-7;
- Fotocopy slip pengiriman uang (**RTGS**) dari **Penggugat** ke **Tergugat** melalui Bank BCA ke Bank Mandiri; nama penerima PT BASTEM KANNA dengan Nomor rekening Penerima 1600010100010, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-8;
- Fotocopy Kwitansi penerimaan uang modal sebesar **Rp.5.000.000.000,-** (*Lima Milyar Fotocopy Rupiah*) dari **Penggugat** kepada **Tergugat** tertanggal 06 Juli 2017 di Sorong, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-9;
- Fotocopy tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 7482/2018, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-10;
- Fotocopy tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 7483/2018, telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-11;

Hal. 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotocopy tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 7484/2018,

telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya

diberi tanda P-12;

- Fotocopy tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 7478/2018,

telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya

diberi tanda P-13;

- Fotocopy tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan 7485/2018,

telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya

diberi tanda P-14;

- Fotocopy Berita Acara Pengembalian Batas Nomor 491/BA-92.01/VIII/2018,

telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya

diberi tanda P-15;

- Fotocopy Peta Situasi Pengembalian Batas B.24 01095 GS.7300/1991, telah

dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi

tanda P-16;

- Fotocopy Peta Situasi Pengembalian Batas B.20, B.19, B.23 dan B.21, telah

dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi

tanda P-17;

- Fotocopy lampiran Peta Situasi Pengembalian Batas, telah dicocokkan

dengan aslinya dan telah diberi materai cukup selanjutnya diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut diatas,

Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu;

1. **SIMON KAMBUNO**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan ;

Hal. 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi hadir dalam persidangan sehubungan dengan gugatan yang

diajukan oleh penggugat terhadap PT. Bastem Kanna (Tergugat);

- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dengan PT. Bastem Kanna ada perjanjian kerja sama dalam pembangunan dan jual beli rumah;
- Bahwa atas kerja sama tersebut Penggugat telah meminjamkan uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada PT. Bastem Kanna (Tergugat) sebagai modal agar PT. Bastem Kanna (Tergugat) membangun perumahan yang terletak di SP 2 Kabupaten Aimas;
- Bahwa setahu saksi pemilik PT. Bastem Kanna adalah Tuan Andi Baso;
- Bahwa PT. Bastem Kanna (Tergugat) berkedudukan di Sorong, beralamat di Jalan Basuki Rahmat (samping STM) Km.12 Sorong, Kabupaten Sorong, Prov. Papua Barat;
- Bahwa saksi tidak melihat secara langsung pada saat Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat;
- Bahwa terkait dengan perkara ini pada tahun 2017, Penggugat pernah mengutus saksi dari Ambon ke Sorong untuk mengawasi pembangunan perumahan yang terletak di SP2;
- Bahwa setahu saksi pembangunan perumahan tersebut direncanakan sebanyak 300 (tiga ratus) sampai dengan 400 (empat ratus) rumah;

Hal. 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seorang saksi Tergugat ada melakukan pembangunan namun tidak

selesai 100% dan mengalami kemacetan;

- Bahwa mengenai apakah kerja sama antara penggugat dan tergugat dibuat dalam bentuk suatu perjanjian tertulis saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa keuntungan yang akan didapatkan oleh Penggugat atas kerja sama tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apa yang mengakibatkan Tergugat tidak melaksanakan pembangunan rumah tersebut, namun ada informasi yang saksi dengar Tergugat belum membayar pohon-pohon yang dulu ditebang/membayar lahan kepada masyarakat adat;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Pak Andi Baso selaku pemilik PT Bastem sebanyak 3 (tiga) kali, pertemuan yang pertama saat Pak Andi Baso datang ke Ambon, sedangkan pertemuan kedua dan ketiga di lokasi pembangunan perumahan dan saat itu Pak Andi Baso yang datang ke lokasi pembangunan sedangkan saksi sementara bertugas mengawasi pembangunan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat telah menanggapi bahwa keseluruhan keterangan saksi tersebut adalah benar;

2. **HENDRI ADRIAN MATAHURILA**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan ;

Hal. 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat pada saat saksi bekerja sebagai staf administrasi pada perusahaan milik Penggugat, namun sekarang ini saksi sudah tidak lagi bekerja diperusahaan milik Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi hadir dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh penggugat terhadap Tergugat PT. Bastem Kanna (Tergugat);
- Bahwa setahu saksi adapun persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan PT. Bastem Kanna (Tergugat) adalah mengenai perjanjian kerjasama;
- Bahwa perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tersebut setahu saksi dibuat dihadapan Notaris ibu Irmawati Nasar di Sorong pada tanggal 6 Juli 2017;
- Bahwa saksi pernah melihat isi perjanjian;
- Bahwa isi perjanjian kerjasama tersebut adalah Penggugat sebagai pemilik modal sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan Tergugat sebagai peminjam modal, dimana modal tersebut diperuntukan untuk pembangunan perumahan, dengan perjanjian keuntungan/bagi hasil yaitu Penggugat mendapatkan keuntungan sebesar Rp6.000.000,- (enam juta rupiah) per satu unit rumah yang terjual;

Hal. 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sebagai jaminan dari Tergugat kepada Penggugat untuk modal sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) tersebut Tergugat telah memberikan 5 (lima) buah sertifikat tanah kepada Penggugat;
- Bahwa mengenai keberadaan dan letak tanah sebagai dalam sertifikat yang dijaminan oleh Tergugat kepada Penggugat saksi tidak tahu sama sekali;
- Bahwa mengenai siapa pemilik dari 5 (lima) buah sertifikat yang dijadikan jaminan oleh Tergugat saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi isi perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat hingga saat ini belum dilaksanakan oleh Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian;
- Bahwa mengenai berapa besar nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat karena Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa apakah sudah ada penyelesaian diantara Penggugat dan Tergugat untuk masalah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi, modal sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) diperuntukan oleh Tergugat untuk membangun perumahan di SP 2 Kabupaten Aimas sebanyak 200 (dua ratus) unit rumah;
- Bahwa jauh sebelum adanya persoalan antara Penggugat dan Tergugat saksi merupakan staf administrasi di perusahaan Penggugat;

Hal. 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang mengakibatkan Tergugat tidak

dapat memenuhi prestasinya kepada Penggugat;

- Bahwa atas adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat saksi sempat turun dilokasi pembangunan yaitu saat saksi masih bekerja sebagai staf diperusahaan Penggugat;
- Bahwa saat saksi turun dilokasi saksi sempat melihat sudah ada 5 (lima) sampai 10 (sepuluh) unit rumah yang telah dikerjakan tetapi belum layak untuk ditempati karena belum 100% (seratus persen) selesai;
- Bahwa untuk 1 (satu) unit rumah modal yang diperlukan adalah sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan agar rumah tersebut dapat dijual kalau ada penyerahan kunci atau telah 100% (seratus persen) selesai;
- Bahwa menurut pengalaman saksi waktu yang diperlukan untuk pengerjaan 1 (satu) unit rumah hingga mencapai 100% (seratus persen) selesai dibutuhkan waktu sekitar 1 (satu) bulan, tetapi yang saksi lihat ketika turun ke lokasi sudah 5 (lima) bulan namun 1 (satu) unit rumahpun tidak ada yang selesai;
- Bahwa teknis pengerjaan perumahan tersebut dikerjakan secara kelompok yaitu 1 (satu) unit rumah untuk 10 (sepuluh) sampai 15 (lima belas) orang tukang;
- Bahwa setahu saksi yang membuat Penggugat mau melakukan perjanjian kerjasama dengan Tergugat adalah dikarenakan Penggugat

Hal. 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertentak dan akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp.6.000.000,-

(enam juta rupiah) dari setiap unit rumah yang terjual;

- Bahwa saksi membenarkan bukti surat yang diperlihatkan kepada saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat telah menanggapi bahwa keseluruhan keterangan saksi tersebut adalah benar;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya tidak mengajukan alat bukti baik bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap hal-hal yang termuat dan tercantum dalam berita acara persidangan, haruslah dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa pada Hari Jumat tanggal 25 Mei 2018, Majelis Hakim telah melaksanakan Sidang Pemeriksaan Setempat terhadap 5 sertifikat Tanah yang dijadikan Tergugat sebagai Jaminan dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 5 tertanggal 6 Juli 2018, dengan hasil pemeriksaan selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan dan menyatakan tidak ada hal-hal yang akan diajukan lagi untuk itu mohon putusan;

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM PROVISI

Hal. 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Provisi adalah berupa tindak pendahuluan yang bersifat sementara untuk mengamankan sesuatu hal yang akan berakibat tidak dapat dijalkannya putusan dalam pokok perkara artinya agar mempermudah pelaksanaan putusan akhir jika Penggugat dimenangkan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan provisi Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan provisi sebagai berikut;

1. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk melakukan peninjauan ulang terhadap proyek/pembangunan perumahan rakyat yang dilakukan oleh Tergugat di Sorong – Papua Barat;
2. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memberhentikan sementara segala pekerjaan pembangunan rumah rakyat yang dijalankan Tergugat di Sorong-Papua Barat, yang terkait dengan perkara Aquo sampai Penggugat mendapatkan kepastian Hukum dan keadilan;
3. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) *Status Quo* terhadap yang menjadi Objek dalam **AKTA PERJANJIAN KERJA SAMA - Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017**;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi angka 1 dan 2 tersebut diatas tentang peranan dari Turut Tergugat baru akan dapat diketahui setelah masuk ke dalam pemeriksaan pokok perkara terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Tuntutan Provisi Penggugat pada angka 1 dan 2 tersebut adalah sangat tidak beralasan dan haruslah ditolak;

*Hal. 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan provisi angka 3 tersebut oleh masih terkait dengan petitum gugatan angka 3 penggugat maka tuntutan provisi tersebut juga haruslah ditolak;

### Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa kedudukan Hukum/Legal Stelping Tergugat I dan Tergugat I;
  - a. Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan hukum terkait dengan objek perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan pembangunan kerja sama berupa perumahan bersubsidi yang dikerjakan oleh Tergugat;
  - b. Bahwa Tergugat seharusnya tidak menarik Tergugat dalam perkara ini karena Tergugat II hanya melaksanakan program pemerintah terkait dengan perkembangan dan pemberdayaan masyarakat untuk memiliki rumah dengan bantuan pemerintah;
  - c. Bahwa penggugat seharusnya dan atau tidak sepatutnya mengajukan gugat kepada Tergugat I karena Penggugat telah melakukan perjanjian dan memegang 4 buah sertifikat milik Tergugat I sebagai jaminan atas pinjaman uang senilai 5 milyar rupiah;
  - d. Bahwa untuk mengembalikan dana pinjaman senilai 5 Milyar rupiah milik Penggugat seharusnya Penggugat melakukan upaya hukum untuk balik

*Hal. 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

nama sertifikat tersebut sebagai bentuk penyelesaian seluruh hutang-hutang Tergugat I bukan mengajukan gugatan wanprestasi atas perjanjian kerjasama;

2. Mengenai gugatan Penggugat salah alamat atau salah menempatkan subjek dalam terhadap Tergugat II;

Bahwa Tergugat II dalam perkara ini hanyalah pihak yang merupakan perpanjangan tangan dari Presiden dan bukanlah pihak yang melaksanakan pembangunan perumahan rakyat sehingga untuk memastikan apakah Tergugat II juga harus melakukan Perjanjian dengan Penggugat berupa perjanjian kerjasama;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada poin 1 yaitu mengenai kedudukan hukum/legal standing Tergugat I dan Tergugat I, dan poin 2 yaitu mengenai gugatan Penggugat salah alamat atau salah menempatkan subjek dalam terhadap Tergugat II, oleh karena kedua poin tersebut saling berkaitan maka Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat benar-benar sangat tidak cermat dalam penulisan jawaban dan eksepsinya, disatu sisi Tergugat memposisikan dirinya sebagai Tergugat I dan disisi lainnya Tergugat juga memposisikan Turut Tergugat sebagai Tergugat I, sehingga Tergugat dan Turut Tergugat mempunyai posisi yang sama sebagai Tergugat I sementara di dalam gugatan Penggugat yang ada hanyalah Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga eksepsi Tergugat dalam hal ini sangatlah rancu atau tidak jelas dikarenakan kedudukan hukum dan legal standingnya sendiri dan disisi lain dalam

*Hal. 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasan lebih lanjut pada poin 1 huruf a dan huruf b juga mempersoalkan kedudukan hukum dan legal standing Tergugat II sementara posisi Tergugat II dalam gugatan Penggugat adalah tidak ada dengan demikian eksepsi Tergugat patutlah untuk ditolak;

### 3. Gugatan Penggugat kabur tidak jelas (obscurlibel)

Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan substansi dalam gugatan terkait dengan perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II baik dalam posita gugatan maupun dalam petitum;

4. Bahwa Penggugat tidak mampu dan atau menguraikan yang menjadi pokok dari perjanjian Kerja Sama untuk menjadi bentuk prestasi dalam objek Perjanjian yang timbul akibat Wanprestasi dalam Akta Perjanjian kerjasama Pasal 3 yang pada pokoknya menerangkan perjanjian kerjasama ini dimulai sejak tanggal ditandatanganinya Akta ini dan tidak ditunjukkan batas jangka waktunya, maka menjadi wanprestasi haruslah ada batas waktu kapan berakhirnya Surat Perjanjian maka demikian gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak ada perbuatan hukum wanprestasi untuk itu gugatan Penggugat haruslah ditolak;
5. Bahwa untuk menentukan adanya bentuk wanprestasi yang timbul akibat sebuah perjanjian maka Penggugat sepatutnya menjelaskan atau menguraikan nilai atau kesalahan dari sebuah wanprestasi yang dapat diperiksa dalam perkara Aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap jawaban dan eksepsi Tergugat pada angka 3 yaitu gugatan Penggugat kabur tidak jelas (obscuur libel), angka

Hal. 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. yang Penggugat tidak mampu menguraikan pokok perjanjian secara jelas, dan angka 5 Penggugat tidak mampu menentukan bentuk wanprestasi yang timbul akibat perjanjian terhadap ketiga hal tersebut oleh karena saling berkaitan dan sudah memasuki substansi pokok perkara yang nantinya baru akan dapat diketahui setelah proses pembuktian maka eksepsi dari Tergugat inipun haruslah dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat adalah sebagai berikut;

- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama tertanggal 06 Juli 2017 Nomor 05 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/Pejabat/Pembuat Akta Tanah yaitu IRNAWATI NAZAR, SH, antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Kerjasama dalam usaha penjualan Unit Rumah Tinggal dengan berbagai Ukuran dan type yang berlokasi di Kabupaten Sorong;
- Bahwa atas kerja sama tersebut Penggugat (Ivana Kwelju) Pihak Pertama sebagai Pemilik Modal/Investor, telah menyerahkan uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*) kepada Tergugat (Tuan Andi Baso Amir) Pihak Kedua, yang bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Perseroan Terbatas PT. Bastem Kanna, hingga atas pemberian modal tersebut Penggugat dan Tergugat telah sama-sama setuju dan sepakat untuk melakukan kerjasama dengan pembagian keuntungan/Fee sebesar Rp.6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) untuk

Hal. 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- setiap penjualan 1 (satu) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap 3 (Tiga) Bulan sejak tanggal ditandatangani Akta Perjanjian Kerja Sama;
- Bahwa sejak ditandatangani-nya Akta Perjanjian Kerja Sama tersebut untuk Penjualan unit rumah dalam setiap 3 (Tiga) bulan, guna memenuhi target penjualan sebesar 200 unit rumah per setiap 3 (Tiga) Bulannya, Tergugat telah memberikan jaminan kepada Penggugat berupa 5 (Lima) bidang tanah kosong bersertifikat, sebagai berikut:
    - ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **19**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
    - ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **20**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
    - ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **21**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
    - ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **22**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT
    - ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **23**/Mariyai,- seluas 20.000 M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT;
  - Bahwa dalam waktu berjalan ternyata fakta bahwa Tergugat telah melakukan *Wanprestasi dengan* tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan atau tidak memberikan kompensasi berupa fee/keuntungan sebesar Rp.6000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap penjualan **1 (satu)** unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap **3 (Tiga)** Bulan kepada Penggugat, maka dengan demikian

Hal. 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perbuatan Tergugat incasu dikwalifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) yang pada gilirannya telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan keseluruhan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat yaitu bukti Surat P-1 s/d P-18 yang telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga sah sebagai bukti surat dalam perkara ini dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dalam persidangan yaitu saksi Simon Kambuno dan saksi Hendri Adrian Matahurila;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sepanjang ada relevansinya dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat telah melakukan ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat sehubungan dengan adanya Kerja Sama yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama tertanggal 06 Juli 2017 tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Ingkar Janji/ Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena suatu kesalahan baik karena kesengajaan ataupun kelalaian;

*Hal. 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa pengertian ingkar janji/wanprestasi menurut

beberapa ahli adalah sebagai berikut;

- J. Satrio; *"Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya"*;
- Yahya Harahap; *"Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian"*;

Menimbang, bahwa adapun bentuk-bentuk Wanprestasi adalah sebagai berikut ;

- Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
- Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu / terlambat ;
- Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
- Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian-uraian pengertian diatas bagi para pihak yang merasa dirugikan akibat adanya Ingkar Janji/Wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan Wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan;

Hal. 39 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tata cara untuk dapat menyatakan Tergugat telah wanpretasi haruslah ada *sommatie* / somasi atau peringatan tertulis dari Penggugat secara resmi melalui Pengadilan Negeri ataupun dengan cara *Ingebreke stelling* atau peringatan Penggugat kepada Tergugat tidak melalui Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan yang diperoleh dari keterangan saksi Simon Kambuno dan saksi Hendri Adrian Matahurila serta bukti surat P-1 s/d P-18 yang diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta sebagai berikut;

- bahwa benar berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama tertanggal 06 Juli 2017 Nomor 05 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris/Pejabat/Pembuat Akta Tanah yaitu IRNAWATI NAZAR, SH, antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi Kerjasama dalam usaha Penjualan Unit Rumah Tinggal dengan berbagai Ukuran dan type yang berlokasi di Kabupaten Sorong, (bukti surat P-1);
- Bahwa Penggugat (Ivana Kwelju) Pihak Pertama sebagai Pemilik Modal/Investor, telah menyerahkan uang sebesar **Rp.5.000.000.000,-** (*Lima Milyar Rupiah*), (bukti Surat P-8 s/d P-9), kepada Tergugat ( Tuan Andi Baso Amir) Pihak Kedua bertindak dalam jabatannya selaku Direktur Perseroan Terbatas PT.Bastem Kanna, hingga atas pemberian modal tersebut Penggugat dan Tergugat telah sama-sama setuju dan sepakat

Hal. 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan kerjasama dengan pembagian keuntungan/Fee sebesar

**Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah)** untuk setiap penjualan **1 (satu)** unit

rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan

setiap **3 (Tiga)** Bulan;

- Bahwa sejak ditandatangani-nya **Akta Perjanjian Kerja Sama** tersebut

guna memenuhi target penjualan sebesar 200 unit rumah per setiap 3

(*Tiga*) Bulannya, Tergugat telah memberikan jaminan kepada Penggugat

berupa **5 (Lima)** bidang tanah kosong bersertifikat (bukti Surat P-2 s/d P-

6), sebagai berikut:

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **19/Mariyai,-** seluas 20.000

M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **20/Mariyai,-** seluas 20.000

M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **21/Mariyai,-** seluas 20.000

M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **22/Mariyai,-** seluas 20.000

M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan, Nomor **23/Mariyai,-** seluas 20.000

M<sup>2</sup> atas nama TERGUGAT;

- Bahwa faktanya Tergugat telah melakukan *Wanprestasi dengan* tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan atau tidak memberikan kompensasi berupa fee/keuntungan kepada Penggugat;

- Bahwa atas adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut Penggugat sudah memberikan Peringatan tertulis (*Sommatie*) tertanggal 27 Oktober 2017 dengan Nomor Surat: 014/Somasi-LFL&B/X/2017/SBY

Hal. 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

namun tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat, ( bukti surat P-7);

- Bahwa sebagaimana fakta di lokasi Tergugat sama sekali tidak memenuhi prestasinya dalam membangun unit rumah yang akan dijual sebagaimana dalam akta perjanjian kerja sama, diatas 5 (lima) buah sertifikat yang dijaminakan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak ada satu buah rumahpun yang berdiri, (bukti surat P-10 s/d P-18);
- Bahwa atas perbuatan ingkar janji (*Wanprestasi*) Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Pengugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan ***petitum gugatan angka 1*** yakni “mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya” perlu dipertimbangkan terlebih dahulu ***petitum gugatan Penggugat angka 2*** yakni menyatakan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017 adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui sah atau tidaknya Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017 antara Penggugat dan Tergugat terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai dan mencermati Akta Perjanjian Kerja Sama tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata yang dimaksud dengan Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, hingga dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih

*Hal. 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut penkater yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagaimana yang termuat dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan;
2. Kecakapan, yaitu bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus cakap menurut hukum serta berhak dan berwenang melakukan perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa perjanjian tersebut harus mengenai suatu objek tertentu;
4. Suatu sebab yang halal, yaitu isi dan tujuan perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap 4 (empat) syarat yang termuat dalam pasal 1320 KUH perdata ini, disebut sebagai syarat subyektif (menyangkut orang/ subyek yang mengadakan perjanjian) dan syarat obyektif (menyangkut obyek dari suatu perjanjian);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya;

*Hal. 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1867 KUH Perdata akta dibagi

menjadi 2 (dua) yaitu;

1. Akta Di bawah Tangan (onderhands), yaitu akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau notaries, akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya;
2. Akta Resmi (otentik), yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang membuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017 antara Penggugat dan Tergugat tersebut telah memenuhi sahnya suatu syarat perjanjian (pasal 1320 KUH Perdata dan Akta Perjanjian Kerja Sama tersebut juga dapat disebut sebagai Akta Otentik (pasal 1867 KUH Perdata) karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris, dengan demikian Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017 adalah Sah dan memiliki kekuatan hukum sehingga petitum gugatan Penggugat angka 2 adalah sangat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum gugatan Penggugat angka 4** yakni menyatakan bahwa Tergugat telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap

*Hal. 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus: Penggugat, terhadap hal tersebut Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 s/d P-18 dan keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu Simon Kambuno dan saksi Hendri Adrian Matahurila dalam persidangan telah terungkap fakta sebagai berikut;

- Bahwa bermula dari adanya kerja sama antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Perjanjian Kerja Sama berdasarkan AKta Notaris Nomor 5 tertanggal 06 Juli 2017, dalam Pasal 1 yaitu "Perjanjian kerja sama ini bergerak dalam usaha Penjualan Unit Rumah Tinggal dengan berbagai ukuran dan type yang berlokasi di Kabupaten Sorong, yang mana kondisi dan lokasi pembangunan rumah sudah di ketahui dengan benar oleh Pihak Pertama " dan selanjutnya dalam Pasal 2 yaitu "Pihak Pertama sebagai Pemilik Modal sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) memberikan kepercayaan penuh kepada Pihak Kedua untuk mengelola modal tersebut dengan pembagian keuntungan atau fee sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap penjualan 1 (satu) unit rumah dengan berbagai Type dan Ukuran, yang akan diperhitungkan setiap 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditandatangani akta ini dan untuk penjualan dalam setiap 3 (tiga) bulan Pihak Kedua Harus memenuhi Target penjualan sebesar 200 unit".
- Bahwa sebagaimana fakta di lokasi Tergugat sama sekali tidak memenuhi prestasinya dalam membangun unit rumah yang akan dijual

*Hal. 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagaimana dalam akta perjanjian kerja sama, dan diatas 5 (lima) buah sertifikat yang dijaminan oleh Tergugat kepada Penggugat tidak ada satu buah rumahpun yang berdiri, (bukti surat P-10 s/d P-18);

Menimbang, bahwa atas adanya wanprestasi Tergugat Pihak Penggugat dengan itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan tersebut Penggugat telah menyampaikan secara lisan kepada Tergugat 1 (satu) bulan sebelumnya, untuk menarik Modal milik Penggugat, dan juga mempertanyakan Keuntungan/Fee sesuai dengan Akta Perjanjian Kerja Sama namun Tergugat tidak memberikan Modal tersebut, dan/atau sama sekali tidak memberikan Keuntungan/Fee yang disepakati tersebut kepada Pengugat sehingga Penggugat memberikan Peringatan tertulis (*Sommatie*) kepada Tergugat tertanggal 27 Oktober 2017 dengan Nomor Surat: 014/Somasi-LFL&B/X/2017/SBY (bukti Surat P-7);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan fakta tersebut diatas maka Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya dengan demikian terhadap petitum gugatan penggugat angka 4 yang meminta menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi/Ingkar Janji kepada Penggugat cukup beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap ***petitum gugatan penggugat angka 5*** yakni menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat kerugian Materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*), ***petitum gugatan penggugat angka 6*** yakni menghukum Tergugat untuk

*Hal. 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

**putusan** membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat berupa kerugian

Immateriil Rp.6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) untuk setiap penjualan 1 (*satu*) unit rumah dengan berbagai type dan ukuran, yang akan diperhitungkan setiap 3 (*Tiga*) Bulan, sejak ditandatangani-nya Akta Perjanjian Kerja Sama (06 Juli 2017) dengan target penjualan 200 unit rumah/tiga bulannya, ***petitum gugatan*** ***penggugat angka 7*** yaitu menghukum TERGUGAT untuk membayar Bunga kepada PENGGUGAT sebesar 3% (*terhitung sejak Bulan Agustus 2017 hingga Desember 2017*), yaitu  $5.000.000.000 \times 3\% = 150.000.000/\text{bulan} \times 5 \text{ bulan} = \text{Rp.750.000.000,-}$  dan ***petitum gugatan Penggugat angka 9*** yakni menghukum Tergugat yang bilamana apabila Tergugat tidak mampu membayar kerugian materiil dan Immateriil penggugat, maka penggugat secara langsung memperoleh kepemilikan Hak atas rumah yang telah dibangun Tergugat di Sorong-Papua Barat, sesuai dengan nilai yang telah diterima oleh Tergugat (berdasarkan Akta perjanjian Kerja sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017) dan/atau sesuai dengan jumlah kerugian materiil dan immaterial yang dialami Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat oleh karena masih saling terkait satu sama lain, maka majelis hakim akan mempertimbangkannya secara bersama-sama sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah ternyata melakukan ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat dengan tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang termuat dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05

*Hal. 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 06 Juli 2017 tersebut, maka telah menimbulkan kerugian baik materiil

maupun Immateriil bagi pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa walaupun di dalam Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017 tidak diatur mengenai penggantian nilai kerugian, bunga ataupun biaya-biaya yang timbul bagi pihak yang lalai dalam melaksanakan Akta Perjanjian Kerja Sama tersebut, dalam hal ini Tergugat maka demi tercapainya rasa keadilan bagi pihak yang dirugikan dalam hal ini Penggugat, maka terhadap penggantian kerugian materiil maupun immaterial bagi pihak yang dirugikan tersebut Majelis Hakim mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek secara umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1243 s/d pasal 1252 KUH Perdata yang mengatur tentang penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, maka atas dasar Akta Kerja Sama yang sah menurut hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat yang didalam pelaksanaanya Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi terhadap isi perjanjian tersebut maka secara umum ketentuan pasal 1243 s/d pasal 1252 KUH Perdata berlaku bagi Tergugat sehingga Tergugat harus memberikan penggantian seluruh biaya-biaya yang secara nyata telah dikeluarkan oleh penggugat dalam memenuhi isi kesepakatan tersebut, dengan demikian petitum Penggugat angka 5, 6,7 dan 9 adalah beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

*Hal. 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Menimbang, bahwa terhadap **petitum gugatan Penggugat angka 8**

yakni menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*DwangSom*) kepada Penggugat sebesar **Rp.1.000.000,-** (*Satu Juta Rupiah*)/hari, setiap kali lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan diikrarkan, terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 606a Rv yakni; “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada pembayaran sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, dan selanjutnya dalam pasal 606b Rv yakni;” bila putusan tersebut tidak dipenuhi maka pihak lawan dari ter hukum berwenang untuk melaksanakan putusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum;

Menimbang, bahwa adapun sifat *Dwangsom* (uang paksa) adalah sebagai berikut;

1. Accesor, tidak ada *dwangsom* jika tidak ada hukuman pokok, artinya *dwangsome* harus selalu mengikuti hukuman pokok dengan kata lain bahwa *dwangsom* tidak mungkin dijatuhkan tanpa hukuman pokok;
2. Hukuman tambahan, apabila hukuman pokok yang diterapkan oleh Hakim tidak dipenuhi oleh Tergugat dengan sukarela maka *dwangsom* diperlukan, apabila *dwangsom* telah dilaksanakan tidaklah berarti bahwa hukuman pokok telah dihapus;

*Hal. 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mah  
3. Tekanan psychis bagi terdakwa, terdakwa ditekan secara psychis agar ia dengan sukarela memenuhi hukuman pokok yang ditetapkan oleh hakim bersama dengan sukarela memenuhi hukuman pokok yang ditetapkan oleh hakim bersama dengan dwangsom (uang paksa) tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian penjelasan-penjelasan tersebut diatas maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 8 yakni menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*DwangSom*) kepada Penggugat sebesar **Rp.1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)**/hari, setiap kali lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan diikrarkan adalah sangat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap **petitum gugatan angka 3** yakni menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, yaitu Objek dalam **Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017**, oleh karena dalam perkara aquo tidak pernah diletakkan sita jaminan atas tanah tersebut, maka petitum angka 3 gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah maka petitum angka 11 gugatan penggugat dapat dikabulkan dengan menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Hal. 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat ketentuan pasal 1313, pasal 1320, pasal 1243 s/d pasal 1252

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek serta peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## Mengadili

Dalam Provisi;

Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi;

Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017 adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat kerugian Materiil sebesar Rp.5.000.000.000,- (*Lima Milyar Rupiah*);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat berupa kerugian Immateriil sebesar Rp.6.000.000,- (*Enam Juta Rupiah*) untuk setiap penjualan 1 (*satu*) unit rumah dengan berbagai type

*Hal. 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ukuran yang akan diperhitungkan setiap 3 (Tiga) Bulan, sejak ditandatangani-nya Akta Perjanjian Kerja Sama (06 Juli 2017) dengan target penjualan 200 unit rumah/tiga bulannya;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar Bunga kepada Penggugat sebesar **3%** (terhitung sejak Bulan Agustus 2017 hingga Desember 2017), yaitu  $5.000.000.000 \times 3\% = 150.000.000/\text{bulan} \times 5 \text{ bulan} = \text{Rp.750.000.000,-}$
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (DwangSom) kepada Penggugat sebesar **Rp.1.000.000,-** (Satu Juta Rupiah)/hari, setiap kali lalai menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan diikrarkan;
8. Menghukum Tergugat yang bilamana apabila Tergugat tidak mampu membayar kerugian materiil dan Immateriil penggugat, maka penggugat secara langsung memperoleh kepemilikan Hak atas rumah yang telah dibangun Tergugat di Sorong-Papua Barat, sesuai dengan nilai yang telah diterima oleh Tergugat (berdasarkan Akta perjanjian Kerja sama Nomor 05 tertanggal 06 Juli 2017) dan/atau sesuai dengan jumlah kerugian kerugian materiil dan immaterial yang dialami Penggugat akibat wanprestasi yang dilakukan Tergugat;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar **Rp.2.415.000,-** (dua juta empat ratus lima belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan pada hari Rabu, 26 September 2018 oleh kami

**DINAR PAKPAHAN, SH.MH.**, sebagai Hakim Ketua, **WILLEM DEPONDOYE**,

Hal. 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
S.H., dan **DONALD F. SOPACUA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim

Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, 03 Oktober 2018 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **WELDA FIFIN, S.H.M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sorong dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat/Kuasa Hukumnya dan Turut Tergugat;  
**Hakim-hakim Anggota,** **Hakim Ketua,**

**WILLEM DEPONDOYE, S.H.,**

**DINAR PAKPAHAN, S.H.M.H.**

**DONALD F. SOPACUA, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**WELDA FIFIN, S.H.M.H.**

### Rincian biaya perkara:

-	Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
-	Biaya proses	: Rp. 50.000,-
-	Panggilan	: Rp.1.324.000,-
-	Biaya PS	: Rp.1.000.000,-
-	Materai	: Rp. 6.000,-
-	Redaksi	: Rp. 5.000,-+
Jumlah		: Rp.2.415.000,- (dua juta empat ratus lima belas ribu rupiah)

Hal. 53 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 98/Pdt.G/2017/PN Son

#### 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)