



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Muara Enim yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Daresmi**, bertempat tinggal di Jl. K.H Syeh Yahya RT. 001 RW.006, Kelurahan Muara Enim, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Welly Hartoni, S.H., Tasminia, S.H., Nurmansyah, S.H., Abdi Persada Daim, S.H., Rifli Antoni, S.H. dan Gustia Fatma Sabrina, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor di Jl. Pramuka IV No. 5505 A Lantai 2 Kelurahan Pasar II Kec. Muara Enim Kab. Muara Enim Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 02 Januari 2024 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Enim tanggal 5 Februari 2024 dibawah Nomor: 20/SK/PN Mre/2024, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Iswanto**, bertempat tinggal di Jl. Astadin RT.02 RW.01 Belakang SMAN 2, Kelurahan BTN Air Lintang, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada M. Eko Martha Sudiyanto, S.H., dan Jhoni Anwar, S.H., M.H. Advokat/Penasihat Hukum dari Iswanto yang berkantor di Jalan Mayor Ruslan Komplek Perumahan Villa Garden Garlic Blok Rona Sihotang 8, Kelurahan Air Lintang, Kecamatan Muara Enim, Kabupaten Muara Enim, Provinsi Sumatera Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Januari 2024 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara Enim tanggal 22 Februari 2024 dibawah Nomor: 35/SK/PN Mre/2024, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Muara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Enim pada tanggal 22 Januari 2024 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 2.992 \text{ M}^2$  yang terletak di Ataran Jalan Mayor Ruslan RT/RW 002/004 (Teluk Melibung) Kelurahan Air Lintang Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim dengan batas-batas:  
Sebelah utara berbatas dengan : Jalan Mayor Ruslan  
Sebelah Selatan berbatas dengan : Siring  
Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Iswandi dan Tanah Almh. Nurhaya (Nursida)  
Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah perumahan milik Iswanto
2. Bahwa selanjutnya Penggugat telah bertemu dengan Tergugat yang merupakan Direktur PT. Satu Cita Mulia yang bergerak dibidang Pembangunan perumahan, dalam pertemuan tersebut Tergugat selaku Direktur PT Satu Cita Mulia yang bergerak dibidang Pembangunan perumahan menawarkan Kerjasama dengan Penggugat yang memiliki lahan seluas  $2.992 \text{ M}^2$
3. Bahwa kemudian dari pertemuan tersebut Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengikatkan diri dengan ketentuan lahan tanah seluas  $2.992 \text{ M}^2$  milik Penggugat diatasnya akan dibuat pemukiman perumahan oleh Tergugat selaku direktur PT Satu Cita Mulia dengan nama serasan satu pintu Residence, berdasarkan Akta Nomor 73 tanggal 26 Maret 2016 tentang Surat Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah Untuk Dijual;
4. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 73 tanggal 26 Maret 2016 tentang Surat Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah Untuk Dijual yang dibuat Notaris A. Dessy Puspa Asni, SH., Mkn Penggugat selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA sedangkan Tergugat selanjutnya disebut PIHAK KEDUA;
5. Bahwa dari perikatan antara Penggugat (PIHAK Pertama) dengan Tergugat (PIHAK KEDUA) kedua belah pihak sepakat untuk melaksanakan pembangunan pemukiman perumahan diatas tanah milik Penggugat sebanyak 30 unit dengan rincian: 25 (dua puluh lima) unit rumah, 2 (dua) unit fasilitas umum berupa lapangan bulu tangkis dan pos kamling, dan 2 (dua) unit ruko 1 (satu) lantai;
6. Bahwa dari hasil Kerjasama tersebut Penggugat selaku pemilik lahan akan memperoleh pembagian hasil berupa uang sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), 5 (lima) unit rumah dan 1 (satu) unit ruko 1 (satu) lantai;

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



7. Bahwa sampai dengan tahun 2020, Tergugat belum menyelesaikan pembangunan untuk bagian Penggugat sesuai dengan Surat Perjanjian *a quo*;

8. Bahwa pada tanggal 21 September 2020 antara Penggugat dengan Tergugat telah membuat Berita Acara Kesepakatan mengenai penyelesaian pembangunan bagian Penggugat yang berisikan Tergugat menyanggupi dan menjamin penyelesaian pembangunan ruko bagian Penggugat mulai tanggal 01 Oktober 2020 sampai dengan tanggal 01 Februari 2021 (4 bulan), apabila Tergugat belum menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar Rp 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) perbulan;

9. Bahwa Tergugat menyanggupi dan menjamin penyelesaian pembangunan rumah bagian Penggugat yang untuk dan atas nama Muhammad Agus Satria dan Ahmad Sastra Wijaya (anak Penggugat) mulai tanggal 10 Oktober 2020 sampai dengan tanggal 10 Februari 2021 (4 bulan), apabila Tergugat belum menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar Rp 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) perbulan;

10. Bahwa Tergugat menyanggupi dan menjamin penyelesaian pembangunan rumah bagian Penggugat yang untuk dan atas nama Afriansyah Hidayat di Blok G.12/Sertifikat HGB 243/Karang Raja mulai tanggal 01 Oktober 2020 sampai dengan tanggal 01 Desember 2020 (2 bulan), selanjutnya rumah tersebut akan dijualkan oleh Tergugat dengan jangka waktu 1 (satu) bulan atau sampai dengan tanggal 01 Januari 2021 dan hasil dari penjualan rumah tersebut diserahkan kepada Afriansyah Hidayat sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), dan apabila Tergugat belum menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati maka Tergugat akan dikenakan denda sebesar Rp 700.000,- (tujuh ratus ribu) perbulan;

11. Bahwa Penggugat telah mengirimkan Surat Somasi ke 1 pada tanggal 11 Desember 2023, Surat Somasi ke 2 pada tanggal 15 Desember 2023 dan Surat Somasi ke 3 pada tanggal 19 Desember 2023 kepada Tergugat,

12. Bahwa hingga saat ini Tergugat masih mempunyai kewajiban hutang yang masih tersisa kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai 1 (satu) unit rumah Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) x 2 (dua) unit = Rp 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sisa progress pembangunan 1 (satu) unit rumah 60% (enam puluh persen) = Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).
  - Pinalty keterlambatan pembangunan 3 (tiga) unit rumah dari bulan september 2021 sampai dengan sekarang = 27 bulan x Rp 700.000,-/bulan = Rp 56.700.000,- (lima puluh enam juta tujuh ratus ribu rupiah).
  - Pembangunan penambahan 4 tiang ruko = Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- Total Rp 531.700.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah).

**13.** Bahwa sejak hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tidak kunjung jua memenuhi prestasinya kepada Penggugat;

**14.** Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat tidak jua kunjung memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dan selanjutnya Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat agar dapat memenuhi kewajibannya, namun demikian Tergugat tidak kunjung memenuhi kewajibannya

**15.** Bahwa dengan tidak dipenuhi kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebagaimana perjanjian tersebut, maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, sehingga dengan demikian perbuatan ingkar janji atau wanprestasi tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

**16.** Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*), sehingga wajib bagi para pihak beritikad baik untuk melaksanakan klausul-klausul perjanjian kedua belah pihak tersebut sebagaimana ditentukan Pasal 1338 KUHPerdara;

**17.** Bahwa dengan tidak terpenuhinya kewajiban Tergugat kepada Penggugat, maka terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun kerugian secara immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Penggugat mengalami materiil kerugian yang di taksir sebesar Rp 531.700.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah);

Kerugian Immateriil

Penggugat juga mengalami kerugian Immateriil berupa rasa malu, seperti pengemis meminta kepada Tergugat agar segera memenuhi kewajiban

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat, yang telah tersita tenaga waktu dan pikiran, apabila dinilai dengan uang maka, kerugian Immateriil keluarga Penggugat yaitu sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);

**18.** Bahwa jumlah total kerugian yang diderita Penggugat baik secara materiil dan Immateriil yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp 531.700.000,- + Rp 1.000.000.000,- = Rp. 1.531.700.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah

**19.** Bahwa untuk memberi jaminan agar Penggugat mendapatkan haknya, maka dipandang perlu untuk meletakkan sita jaminan terhadap aset milik Tergugat berupa :

- 1 (satu) unit rumah permanen milik Tergugat yang terletak di Jl. Astadin RT. 02 RW. 01 Belakang SMAN 2 Kelurahan BTN Air Lintang Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim; Provinsi Sumatera Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah Agus Sunandar Dishub

Sebelah Selatan berbatas dengan : Siring

Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Astadin

Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Busro (Alm)

- 1 (satu) unit Sepeda Motor Merk Yamaha No Pol: BG 2637 DAI, Warna Abu-Abu, Tahun Pembuatan 2019.

- 1 (satu) unit Sepeda Motor Merk Yamaha No Pol: BG 4726 DAL, Warna Biru, Tahun Pembuatan 2020

- 1 (satu) unit mobil merk Wuling No. Pol B 2412 KMD warna merah maron

- 1 (satu) buah sumur Bor disamping ruko an. Khairul Saleh, Jl. Mayor Ruslan RT. 002 RW. 004 Kelurahan Air Lintang Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim

**20.** Bahwa untuk menjamin putusan dilakukan dengan baik dan tepat waktunya serta agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini nantinya, menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,- (Dua juta rupiah) perhari kepada Penggugat apabila lalai melaksanakan putusan yakni sejak perkara ini memiliki putusan tetap;

**21.** Bahwa oleh karena gugatan ini didasari dan dilengkapi dengan bukti-bukti dan saksi-saksi yang benar dan kuat secara yuridis, maka sudah selayaknya jika putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Verzet, Kasasi;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian alasan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Muara Enim atau Majelis

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang memeriksa perkara ini, dapat memanggil kami Para Pihak dan memeriksa perkara ini di persidangan Pengadilan Negeri Muara Enim, serta memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum hubungan antara Penggugat dengan Tergugat.
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Nomor 73 tanggal 26 Maret 2016 tentang Surat Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah Untuk Dijual yang dibuat Notaris A. Dessy Puspa Asni, SH., Mkn
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajibannya tepat waktu kepada Penggugat adalah perbuatan cidera janji (*wanprestasi*)
5. Menghukum Tergugat untuk membayar secara sekaligus dan seketika kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yaitu sebesar Rp. 1.531.700.000,- (satu Milyar lima ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) secara tunai tanpa syarat apapun.
6. Meletakkan sah dan berharga sita jaminan berupa :
  - 1 (satu) unit rumah permanen milik Tergugat yang terletak di Jl. Astadin RT. 02 RW. 01 Belakang SMAN 2 Kelurahan BTN Air Lintang Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim; Provinsi Sumatera Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah Agus Sunandar Dishub
    - Sebelah Selatan berbatas dengan : Siring
    - Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Astadin
    - Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Busro (Alm)
  - 1 (satu) unit Sepeda Motor Merk Yamaha No Pol: BG 2637 DAI, Warna Abu-Abu, Tahun Pembuatan 2019.
  - 1 (satu) unit Sepeda Motor Merk Yamaha No Pol: BG 4726 DAL, Warna Biru, Tahun Pembuatan 2020
  - 1 (satu) unit mobil merk Wuling No. Pol B 2412 KMD warna merah maron
  - 1 (satu) buah sumur Bor milik Tergugat disamping ruko an. Khairul Saleh, Jl. Mayor Ruslan RT. 002 RW. 004 Kelurahan Air Lintang Kecamatan Muara Enim Kabupaten Muara Enim
7. Menghukum Tergugat untuk membayar secara tunai uang (Dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) kepada Penggugat perhari, setiap kali keterlambatan atau pun kelalaian Tergugat dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini dijatuhkan;

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau pun upaya hukum lainnya

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat tidak hadir di persidangan serta tidak pula memberi keterangan atas ketidakhadiran di persidangan dan tidak menunjukan kuasa atau wakilnya supaya hadir di persidangan

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan selanjutnya, Penggugat hadir kuasanya, Tergugat hadir pula kuasanya;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Maret 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tidak ada perubahan atau perbaikan dan tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban yang disampaikan melalui e-Court tertanggal 25 Maret 2024 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut;

## Dalam Eksepsi :

### A. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) :

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk *obscuur libel* (tidak jelas atau kabur), hal mana terbukti sebagai berikut :

1. Bahwa Menurut Tergugat, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah masuk dalam katagori Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena menurut Tergugat bahwa semua yang disepakati telah Tergugat Penuhi semua nya dengan demikian antara bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 493 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada intinyan bahwa, petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebut secara tegas perbuatan apa yang dituntut merupakan gugatan kabur atau tidak jelas Jo Putusan

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI No 1360 K/Sip/1973 tanggal 14 Juli 1976 yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan terdapat pertentangan antara posita dengan petitum. Berdasarkan Yurisprudensi tersebut cukup beralasan hukum gugatan Penggugat mengandung cacat formil *obscur libe* dan oleh karenanya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima. sehingga gugatan menjadi kabur dan karenanya dinyatakan tidak dapat diterima. (Obscure Libell)

## **B. GUGATAN KURANG PARA PIHAK**

Bahwa gugatan penggugat adalah tidak benar apabila ditujukan hanya kepada para Tergugat saja sebab masih ada pihak lain yang harus diikuti sertakan dalam perkara ini. Bahwa Menurut Tergugat PT.Satu Cita Mulya bukan lah lagi milik Tergugat akan tetapi sudah berapa kali pindah tangan ke beberapa orang atau Badan Usaha lainnya yang diantara nya adalah dari Tergugat sudah beralih Ke PT.Perusahaan Daerah, dan Dari Perusahaan Daerah beralih Lagi ke Saudara Hj.Vivi Sumanti dan Dari Hj.Vivi Sumanti beralih ke Saudari Syafyati dan juga dalam klausul perjanjian peralihan kepemilikan tersebut tertuang bahwa Pemilik Perusahaan PT.Satu Cita Mulya akan bertanggung Jawab Penuh terhadap permasalahan yang lama maupun yang baru dan hal tersebut telah dibuktikan oleh Saudari Hj.Vivi Sumanti (Pemilik PT Satu Cita Mulya yang ke III) yaitu meneruskan kelanjutan pembangunan rumah tempat tinggal Penggugat dan anak Penggugat yang dimana Saudari Hj.Vivi Sumanti telah memberikan uang TUNAI kepada Penggugat sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) dan uang tersebut di terima oleh Penggugat sendiri ,Dengan demikian maka para pihak yang berperkara menjadi tidak lengkap (Plurium Litis Consortium) dan Gugatan Penggugat Kurang Para Pihak.

## **C. GUGATAN ERROR IN PERSONA**

Bahwa dalil Penggugat pada Petitum angka 5 yang meminta ganti rugi materiil dan immateriil tidak dijelaskan secara rinci sehingga tidak jelas. Bahwa tuntutan ganti rugi Penggugat bertentangan dengan Pasal 1243 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan tuntutan Wanprestasi berkaitan dengan pergantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya perjanjian, dengan demikian tuntutan Penggugat dalam Petitum angka 5 tidak beralasan hukum dan karenanya harus ditolak.

2. Bahwa sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 493 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 yang pada intinya bahwa, petitum dinyatakan tidak jelas karena tidak menyebut secara tegas perbuatan apa yang dituntut merupakan gugatan kabur atau tidak jelas Jo

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI No 1360 K/Sip/1973 tanggal 14 Juli 1976 yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atas alasan terdapat pertentangan antara posita dengan petitum. Berdasarkan Yurisprudensi tersebut cukup beralasan hukum gugatan Penggugat mengandung cacat formil *obscur libe* dan oleh karenanya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

## Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa jawaban Tergugat yang termuat dalam eksepsi tersebut adalah satu kesatuan dalam jawaban pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 22 Januari 2024, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya menurut hukum.
3. Bahwa Terhadap dalil-dalil Penggugat pada posita angka 4,5 dan 6 Tergugat menanggapi sebagai berikut :

- Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 4,5 dan posita angka 6 yang menyatakan sesuai ketentuan UU No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil adalah tidak relevan dijadikan dasar bagi Penggugat karena kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tidak termasuk ruang lingkup pengaturan dalam UU No. 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil.

Bahwa oleh karena dalil Penggugat tidak berdasar hukum dan bertentangan dengan ketentuan UU No. 2 Tahun 1960 Jo Intruksi Presiden No.13 Tahun 1980 tentang Pelaksanaan UU No. 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil maka dalil gugatan Penggugat sudah patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk ditolak.

4. Bahwa seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat tertanggal 22 Januari 2024 adalah tidak beralasan hukum dan terlalu mengada-ngada karena Menurut Tergugat bahwa sahnya Tergugat tidak Pernah melakukan Perbuatan Wanprestasi Kepada Penggugat karena PT Satu Cita Mulya Tersebut untuk saat sekarang ini bukan lah lagi milik Tergugat akan tetapi sudah beralih kepada pihak lain dan hal ini akan Tergugat Buktikan pada saat agenda Pembuktian atau Bukti Surat maupun saksi.

5. Bahwa dalil Penggugat pada Petitum angka 5 yang meminta pembayaran kerugian materi sebesar Rp 1.531.700.000,- (*satu milyar lima ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah*) mengada-ada dan tidak jelas sebab kerugian yang diderita Penggugat dan bertentangan dengan posita Penggugat angka 12 yang menuntut kerugian sebesar Rp 531.700.000,- (*lima ratus tiga puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah*). Dalil petitum dalam gugatan Penggugat yang tidak didukung posita adalah gugatan yang tidak

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jelas dan kabur (*obscuur*) gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa dalil Penggugat pada Posita angka 18 yang meminta kepada Tergugat pembayaran kerugian materiil dan immateril Rp 1.571.700.000,- *satu miliar lima ratus tujuh puluh satu tujuh ratus ribu rupiah* haruslah ditolak karena terlalu mengada-ada dan tanpa dasar hukum yang jelas, dengan demikian permohonan Penggugat harus ditolak.

7. Bahwa tuntutan Penggugat pada Posita angka 20 mengenai tuntutan uang paksa (*dwangsom*) **haruslah ditolak** karena bertentangan dengan SEMA RI No. 3 Tahun 2000 jo SEMA RI No. 4 Tahun 2001.

8. Bahwa tuntutan Penggugat tentang putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoorraad Bij Voorraad*) sebagaimana *Posita angka 21* dalil gugatan Penggugat **haruslah ditolak** karena bertentangan dengan SEMA RI No 3 Tahun 2000 jo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2001.

Berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*)

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Replik yang disampaikan melalui e-Court tertanggal 1 April 2024, begitu pula Tergugat atas Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi dengan mengajukan Duplik yang disampaikan melalui e-Court tertanggal 22 April 2024. Selengkapannya Replik dan Duplik tersebut telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara a quo;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah untuk dijual No. 72 Tanggal 26 Maret 2016:-----P-1;

2. Fotokopi surat Somasi 1 Tanggal 11 Desember 2023:-----P-2;



3. Fotokopi surat Somasi 2 Tanggal 15 Desember 2023:-----  
P-3;
4. Fotokopi surat Somasi 3 Tanggal 19 Desember 2023:-----  
P-4;
5. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan antara Iswanto dengan Khairul, tanggal 21 September 2020:-----P-6;
6. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan antara Iswanto dengan M. Agus Satria dan Ahmad Sastra Wijaya, tanggal 21 September 2020:-----P-7;
7. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan antara Iswanto dengan Afriansyah Hidayat, tanggal 21 September 2020:-----P-8;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan yaitu sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-8 yang merupakan fotocopy dari fotocopy. Keseluruhan bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dan untuk bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy dapat diterima serta dipertimbangkan jika memiliki kesesuaian dengan bukti surat lainnya dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi A. Dessi Puspa Asni, S.H. KN:
  - Bahwa Saksi yang membuat akta perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
  - Bahwa Saksi dalam jabatan Saksi sebagai notaris, tugas Saksi membuat akta kedua belah pihak menjadi produk hukum;
  - Bahwa produknya seperti jual-beli, surat perjanjian, kredit dan akta-akta lainnya;
  - Bahwa dalam pembuatan akta tidak ada spesialisnya;
  - Bahwa proses pembuatan akta yaitu para pihak datang menghadap Saksi lalu kedua belah pihak menyampaikan apa yang mau dibuat lalu dituangkan ke akta, sebelum ditanda tangani oleh Saksi dibaca dulu aktanya;
  - Bahwa apa yang Saksi buat di akta itu tetap isinya dari para pihak, Saksi hanya bisa membantu mengkonsep apa yang diinginkan/maksud dari kedua belah pihak;
  - Bahwa misalkan isi perjanjian belum diketahui Saksi terlebih dahulu memediasikan/ menyuruh pikir-pikir dulu para pihaknya apa yang mau disepakati;
  - Bahwa pada saat itu Penggugat dan Tergugat datang ke tempat Saksi, itu Tergugat mau mengambil tanah milik Penggugat untuk dibagi hasilnya lalu dibangun bangunan di tanah milik Penggugat, dan diberikan sejumlah uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada anak-anaknya Penggugat dan disepakati oleh para pihak dan telah dituangkan ke bukti surat P-1;

- Bahwa bukti surat P-1 tersebut berupa Fotokopi Akta Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah untuk dijual No. 72 Tanggal 26 Maret 2016 tersebut Saksi mengenalinya;

- Bahwa bukti surat P-1 berupa Fotokopi Akta Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah untuk dijual No. 72 Tanggal 26 Maret 2016 yang diperlihatkan dipersidangan ini adalah benar;

- Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanahnya;

- Bahwa Tergugat yang membangun ditanah milik Penggugat;

- Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat sebagai pribadi;

- Bahwa tanahnya di daerah Air Lintang didaerah jalan Sitohang;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanahnya;

- Bahwa untuk pembangunan rumahnya Saksi tidak tahu, Saksi hanya membuat isi akta perjanjiannya antara Penggugat dengan Tergugat selebihnya untuk dilapangan Saksi tidak tahu;

- Bahwa akta yaitu isinya itu kesepakatan para pihak sedangkan Waarmerking itu adalah catatan yang dimasukan ke dalam buku khusus Saksi sebagai notaris;

- Bahwa waarmerking kalau disepakati oleh para pihak itu kuat;

- Bahwa isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat salah satunya bahwa Tergugat sepakat mengambil tanah itu ada beberapa tanah sebagian dibangun untuk anak-anak Penggugat, dan paling tidak Tergugat membangun bangunan ditanah milik Penggugat untuk anak-anak Penggugat serta Penggugat dapat uang dari Tergugat;

- Bahwa lokasi tanah sesuai dengan akta yang Saksi buat di bukti surat P-1;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat akta perjanjian tersebut masing-masing atas nama pribadi;

- Bahwa Menurut keterangan Tergugat kenapa ia menuangkan jabatannya sebagai direktur PT. nya agar mempermudah Tergugat untuk melakukan penjualan;

- Bahwa dahulu antara Penggugat dan Tergugat hanya disesuaikan apa yang dijanjikan tidak tahu kalau bakal jadi masalah kalau ternyata PT. nya Tergugat sudah dijualkan;

- Bahwa setelah sejak tahun 2016 itu Saksi tidak tahu lagi bagaimana perkembangan perjanjian tersebut apakah sudah atau belum diselesaikan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat oleh karena sudah tidak ke Saksi lagi, lalu sepengetahuan Saksi pada tahun 2020 dibuatkan lagi perjanjian;

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa persen bangunan yang belum diselesaikan oleh karena belum sesuai apa yang dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat belum memenuhi hak Penggugat;

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat sebagai pribadi dan ia datang sendiri ke Saksi;
- Bahwa terkadang Penggugat sendiri dan terkadang Tergugat sendiri datang ke Saksi, sudah beberapa kali datang ke Saksi, lalu pada tahun 2020 dibuatkan lagi akta perjanjian antara Penggugat dan Tergugat namun bukan dengan Saksi lagi;
- Bahwa Saksi juga memediator kedua belah pihak;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. SATU CITA MULIA sudah di akuisisi ke orang lain;
- Bahwa pada tahun 2020 Tergugat datang ke Saksi dan juga Penggugat bersama anak-anaknya;
- Bahwa akta perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dibuatkan pada tahun 2016;
- Bahwa benar, menurut keterangan Tergugat kenapa ia menuangkan dijabatannya sebagai direktur PT. nya agar mempermudah Tergugat untuk melakukan penjualan;
- Bahwa klausul perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada yang terpenuhi oleh Tergugat;
- Bahwa oleh karena perjanjian tidak terselesaikan, lalu pada tahun 2020 Penggugat dan Tergugat ada datang lagi ke Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau anak dari Penggugat ada terima uang dari Tergugat;
- Bahwa tidak, bukti surat T-7 sampai dengan T-17 tersebut berupa Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah anak Penggugat tersebut Saksi tidak mengenalinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat memberikan uang tersebut karena rumah-rumah yang dibangun belum selesai-selesai lalu diberikan uang kepada anak Penggugat sebagai kompensasi untuk bayar sewa rumah Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa kepada siapa uang tersebut diserahkan Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa kalau untuk penyerahan uang didepan Saksi tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. SATU CITA MULIA sudah di akuisisi kepada Ny. Vivi Sumantri;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Penggugat ada terima uang dari Ny. Vivi Sumantri sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa tidak, bukti surat T-4 berupa Fotokopi Surat pernyataan keputusan Rapat PT. SATU CITA MULIA Nomor : 07 dan T-18 berupa Fotokopi Surat Perjanjian antara tuan Yan Azmy, Ny. Nunung Herlina, Tn. Khairun dengan Ny. Vivi Sumantri tentang Take Over PT. SATU CITA MULIA dengan Usaha Perumahan CMIS Grand City di Desa Karang Raja Kecamatan Muara Enim Saksi tidak mengenalinya dan Saksi tidak tahu, yang Saksi tahu ada tahun 2020

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

## Disclaimer

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





pihak Penggugat dan Tergugat datang lagi ke Saksi lalu setelah itu tidak ada datang lagi sampai dengan Saksi dihadirkan sebagai saksi dipersidangan ini;

- Bahwa akta yang Saksi keluarkan awalnya pada tahun 2016;
- Bahwa terhadap akta yang Saksi keluarkan dengan bukti surat T-4 berupa Fotokopi Surat pernyataan keputusan Rapat PT. SATU CITA MULIA Nomor : 07 dan T-18 berupa Fotokopi Surat Perjanjian antara tuan Yan Azmy, Ny. Nunung Herlina, Tn. Khairun dengan Ny. Vivi Sumantri tentang Take Over PT. SATU CITA MULIA dengan Usaha Perumahan CMIS Grand City di Desa Karang Raja Kecamatan Muara Enim tersebut Saksi tidak berhak untuk menjawab karena bukti surat T-4 dan T-18 tidak dibuatkan dihadapan Saksi;
- Bahwa untuk akta tahun 2020 Saksi tidak tahu karena tidak dibuat dihadapan Saksi;
- Bahwa Akta tahun 2016 itu perjanjiannya sedangkan tahun 2020 itu akta penyelesaian perjanjiannya;
- Bahwa dari pihak Penggugat yang penting kewajiban dari Tergugat memenuhi apa yang diinginkan oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat tersebut Tergugat memiliki PT.;
- Bahwa Saksi tidak membuat akta otentik karena belum disesuaikan apa yang menjadi keinginan Penggugat belum diselesaikan oleh Tergugat berdasarkan kesepakatannya;
- Bahwa 2016 awalnya menghadap Saksi adalah Penggugat dengan anak-anaknya dan Tergugat hanya dibuatkan surat akta perjanjian;
- Bahwa isinya Tergugat mengambil tanah Penggugat untuk dibuat rumah;
- Bahwa Akibat hukumnya ketika merujuk akta perjanjian yang Saksi buat Saksi tidak tahu;
- Bahwa perjanjian tersebut baik perseoran dan perseorangan untuk persoalan hukumnya waktu itu Tergugat yang bertanggung jawab dan Tergugat menyatakan sebagai pribadi dengan berkata ke Saksi "ini aku semua" sedangkan komisarnya PT. nya itu adalah istri Tergugat dan Saksi pernah menyampaikan kalau ada persoalan selanjutnya itu diselesaikan kedua belah pihak;
- Bahwa 2020 itu Penggugat dan Tergugat datang menemui Saksi ngomong ke Saksi minta untuk dibuatkan akta lagi akan tetapi setelah itu Penggugat dan Tergugat tidak datang-datang lagi sampai timbulah perkara gugatan ini;
- Bahwa tidak ada lagi adendum yang Saksi buat;
- Bahwa pada tahun 2020 Tergugat tidak datang secara PT. tapi tetap perseorangan;
- Bahwa Saksi tahu kalau Tergugat ada PT. karena PT. nya Saksi yang buat yaitu PT. SATU CITA MULIA dan Saksi tahu kalau Tergugat tersebut adalah Direktornya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk perubahan akta pendiriannya tidak menghadap Saksi;
  - Bahwa SATU CITA MULIA oleh karena Saksi sudah tahu;
  - Bahwa 2016 menurut Saksi untuk Penggugat ia tahu Tergugat adalah Direktur PT. SATU CITA MULIA dan tidak Saksi tanyakan lagi kepada Penggugat;
  - Bahwa SATU CITA MULIA direkturnya adalah Tergugat;\
  - Bahwa pada tahun 2020 Saksi baru tahu kalau perjanjian 2016 belum selesai;
  - Bahwa Saksi tahu objeknya karena Saksi pernah lihat dan ada beberapa yang belum selesai dan sudah ada yang terjual rumahnya;
  - Bahwa Surat-suratnya sudah beralih Saksi tidak tahu;
  - Bahwa Penggugat menyampaikan ke Saksi bahwa Tergugat belum menyelesaikan rumah untuk anak Penggugat dan anak Penggugat ada 3 (tiga) anaknya;
  - Bahwa Saksi tidak tanya ke Penggugat kalau tanah tersebut sudah beralih ke pihak lain;
  - Bahwa pada tahun 2020 awalnya Tergugat ada itikad baiknya namun ia belum melakukannya ia hanya janji-janji saja;
  - Bahwa nilai rumah untuk anak Penggugat Saksi tidak tahu berapa harga dan spesifikasi rumahnya;
2. Saksi Denni Kristian;
- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa Penggugat ada masalah dengan Tergugat terkait perselisihan tanah milik Penggugat;
  - Bahwa yang Saksi ketahui bahwa lahan Penggugat digunakan oleh Tergugat dengan perjanjian-perjanjian namun belum terealisasi;
  - Bahwa Saksi tahu persis tanah milik Penggugat;
  - Bahwa Saksi pernah diminta bantuan oleh Penggugat, Saksi pada saat itu Penggugat datang menemui Saksi menjelaskan bahwa ada perjanjian dengan Tergugat yang belum terealisasi, Saksi adalah mantan Kuasa Hukum Penggugat pada tahun 2021, dan pada saat itu Saksi belum pernah ketemu dengan Tergugat hanya ketemu dengan istrinya saja dan sampai Saksi lepas kuasa masih tidak dapat diselesaikan perjanjiannya
  - Bahwa awalnya perjanjiannya Saksi tidak tahu, lahan/tanahnya sepengetahuan Saksi ada di daerah Darussalam, Saksi lihat tanah Penggugat di garap oleh Tergugat dan Saksi tanya lahan itu sudah dibangun oleh Tergugat tahun 2017/2018;
  - Bahwa masalah persoalan tanah Saksi ada diperlihatkan oleh Penggugat yaitu ada perjanjian dibangun rumah-rumah dan 1 (satu) ruko dan kebetulan ada adik kandung Saksi yang kelima ada juga rumah di daerah tersebut dan Saksi baca perjanjiannya dan hanya baru terbangun 1 (satu) ruko 2 (dua) rumah yang Saksi ketahui serta salah satunya masih ada yang dibangun namun belum selesai;

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa persoalan ganti rugi awalnya belum tahu, oleh karena Penggugat meminta bantuan Saksi baru Saksi tahu bahwa perjanjian masih tahap pembangunan dan ada rumah yang belum dibangun untuk anak Penggugat dan Saksi ada diberi tahukan ada pembayaran sewa rumah sekitar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu) perbulan untuk Renny dan Acoh yang rumahnya belum diselesaikan, sempat dibayar beberapa bulan selanjutnya tidak ada lagi dibayar kompensasi pembayar sewa rumahnya;
- Bahwa saat ini di arah tanah Penggugat hampir semua sudah dibangun namun masih ada lahan yang kosong untuk anak Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau rumah yang lain dibangun dan untuk rumah Penggugat;
- Bahwa tugas Saksi dengan Tergugat bukan dengan istri Tergugat dan tidak Saksi bicarakan dengan istri Tergugat tentang hal tersebut dan juga oleh karena Tergugat juga teman dekat Saksi sedangkan istri Tergugat masih keluarga jauh Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebagai apa para pihak dalam perjanjian tersebut, akan tetapi sepengetahuan Saksi hanya perjanjian Penggugat dan Tergugat kalau untuk PT nya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu sebagai apa kapasitas Tergugat diperjanjian tersebut;
- Bahwa lokasi tanahnya di Air Lintang;
- Bahwa sekarang ini sudah berbentuk perumahan, sudah dibangun semua perumahan;
- Bahwa saat perjanjian perumahan tersebut belum dibangun;
- Bahwa dahulu tanah tersebut memang sudah ada permasalahan dengan lurah oleh karena ada gas pada tahun 2015/2016 dan Saksi tahu oleh karena Saksi ada rumah didaerah tersebut;
- Bahwa metode pada saat itu Penggugat minta diselesaikan perjanjiannya dengan Tergugat yang belum diselesaikan, Saksi sempat bertanya ke Penggugat kapan akan diselesaikan dan kenapa kompensasi tersendat;
- Bahwa Saksi dari tahun 2021 sampai dengan sekarang sekarang belum pernah ketemu langsung dengan Tergugat
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau sudah dialihkan keorang lain
- Bahwa Saksi lihat perjanjian Penggugat dan Tergugat yang isinya:
  1. Penggugat menyerahkan ke Tergugat untuk membangun dan dapat uang, ruko dan rumah;
  2. Kalau saat ini baru 2 (dua) rumah yang dibangun dan 1 (satu) ruko yaitu 1 (satu) ruko milik Hairul salah satu anak Penggugat dan ruko sudah disewa kemungkinan oleh Penggugat;

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu Renny dapat uang kompensasi
- Bahwa Sepengetahuan Saksi anak Penggugat yaitu Acah dan Satusi yang dapat kompensasi bukan Renny;
- Bahwa Tergugat memberikan uang untuk kompensasi Saksi tidak tahu berapa kali dan sepengetahuan Saksi uang kompensasi tersebut tersendat
- Bahwa bukti surat T-7 sampai dengan T-17 tersebut berupa Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah anak Penggugat tersebut Saksi tidak mengenalinya oleh karena Saksi tidak pernah diperlihatkan oleh Penggugat bukti surat-surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu PT. yang baru ada menyerahkan uang kepada Penggugat sebagai bentuk kompensasi;
- Bahwa perjanjian tersebut dibuat Saksi tidak tahu Tergugat sebagai apa, sepengetahuan Saksi kalau Penggugat adalah pemilik lahannya sedangkan Tergugat sebagai apa Saksi tidak tahu dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Tergugat ia adalah ketua REI dan juga pernah mencalon sebagai calon legislatif;
- Bahwa Saksi awalnya tidak tahu kalau Tergugat dan keluarga Tergugat pemilik PT. SATU CITA MULIA;
- Bahwa pada tahun 2024 ada program pembangunan 1 (satu) rumah kemungkinan untuk menyelesaikan masalah pembangunan tersebut sudah 30 (tiga puluh) persen akan tetapi sekarang sudah distop/hentikan;
- Bahwa Saksi ada tanya ke Renny pembangunan rumah disebelah rumah Renny untuk menyelesaikan perjanjian tersebut
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Ny. Vivi Sumantri yang meneruskan;
- Bahwa kalau untuk tukangny Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada rumah yang dibangun untuk anak Penggugat disebelah rumah Renny;
- Bahwa yang dibangun rumahnya berderetan/berjajar untuk anak Penggugat
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bangun ditahun 2024 tersebut
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat Tergugat ditahun 2024;
- Bahwa bangunan tersebut tetap ada yang bangun namun Saksi tidak tahu siapa yang membangun;
- Bahwa Saksi dahulu adalah Kuasa Hukum dari Penggugat, dan terakhir pada tahun 2021 tersebut perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat belum selesai;
- Bahwa maunya dari Penggugat agar diselesaikan secara baik-baik namun oleh karena sudah sampai di Pengadilan Negeri apa boleh buat;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis berupa surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat terima berkas dari manajemen lama ke manajemen baru PT. SATU CITA MULIA:-----T.1;
2. Fotokopi Draft Perjanjian Kerja Sama antara PT. VIDI BARATAMA MULIA dengan Perusahaan Daerah Sarana Pembangunan Muara Enim (PDSPME) Tentang Pengelolaan Lahan, Pembangunan dan Pemasaran Perumahan NOMOR: 023/VBM/XI/2021 NOMOR: 33/PDSPME/11/2021:-----T.2;
3. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT SATU CITA MULIA:-----T.3;
4. Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham-Luar Biasa (RUPS) PT SATU CITA MULIA:-----T.5;
5. Fotokopi Surat Kuasa Pengambilan Cek:-----T.6;
6. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah Renny (Darismi) tanggal 9 Mei 2017:-----T.7;
7. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah Renny (Darismi) tanggal 8 April 2017:-----T.8;
8. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah Reni Daresmi (Anak Daresmi) tanggal 6 Maret 2017:-----T.9;
9. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah Renny (Daresmi) tanggal Juni 2017:-----T.10;
10. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan Daresmi (Reny):-----T.11;
11. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan Darismi (Reni) tanggal 18 Juli 2017:-----T.12;
12. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan Reny Daresmi (Reny):-----T.13;
13. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan Renny Daresmi tanggal 4 Oktober 2017:-----T.14;
14. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrak Reny Daresmi tanggal 9 November 2017:-----T.15;
15. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan Reny Daresmi tanggal 9 Desember 2017:-----T.16;

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah Reny Daresmi tanggal 6 Januari 2018:-----T.17;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diperiksa dan dicocokkan yaitu sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat T.1, T.2, T.3, dan T.5 yang merupakan fotocopy dari fotocopy. Keseluruhan bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dan untuk bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy dapat diterima serta dipertimbangkan jika memiliki kesesuaian dengan bukti surat lainnya dalam perkara ini;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut diatas Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Abdul Rahim:

- Bahwa Saksi kerja di PT. SATU CITA MULIA baru 2 (dua) tahun;
- Bahwa Saksi tahunya juru bayar untuk Penggugat;
- Bahwa tanahnya Saksi pernah lihat di daerah Air Lintang, namun Saksi tidak tahu tanah tersebut milik siapa akan tetapi sepengetahuan Saksi perusahaannya milik Tergugat;
- Bahwa Tergugat sebagai Direktur PT. SATU CITA MULIA;
- Bahwa Saksi pernah disuruh membayarkan uang kepada anaknya Penggugat yang namanya Iyan;
- Bahwa dibayarkan setiap bulan dan katanya itu uang untuk kompensasi lalu ia datang yang menagih;
- Bahwa bukti surat T-7 sampai dengan T-17 tersebut berupa Fotokopi Kwitansi untuk pembayaran kontrakan rumah anak Penggugat tersebut Saksi tidak mengenalinya oleh karena sepengetahuan Saksi yang Saksi bayarkan namanya Iyan;
- Bahwa selain anak Penggugat yang bernama Iyan Saksi tidak tahu kalau ada yang namanya Renny ada menerima uang;
- Bahwa Saksi berikan kompensasinya dibayarkan sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) setiap bulannya kepada Iyan dan diterima langsung oleh Iyan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ny. Vivi Sumantri namun Saksi tahunya ia orang yang beli PT. SATU CITA MULIA;
- Bahwa PT. SATU CITA MULIA telah di Take Over pada saat itu Saksi masih bekerja, akan Saksi tidak tahu tentang PT. SATU CITA MULIA bahwa telah di Take Over karena Saksi tidak ikut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ny. Vivi Sumantri pernah memberikan kompensasi untuk menyelesaikan rumah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke Penggugat;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi dari Tergugat tersebut PT. SATU CITA MULIA telah di Take Over kepada Ny. Vivi Sumantri, lalu dari Ny. Vivi Sumantri di Take Over lagi ke orang Bogor akan tetapi Saksi lupa nama orangnya;
- Bahwa SATU CITA MULIA telah beberapa kali di Take Over, karena Saksi hanya mendengar saja dan sudah tidak bekerja lagi di PT. SATU CITA MULIA;
- Bahwa pada saat PT. SATU CITA MULIA di Take Over, Saksi sudah tidak bekerja lagi di PT. tersebut hanya dibutuhkan saja baru Saksi ke PT. tersebut namun Saksi sudah tidak digaji lagi dari PT. tersebut;
- Bahwa yang memerintahkan Saksi pada saat Saksi lagi dibutuhkan itu adalah Tergugat;
- Bahwa Saksi mulai kerja di PT. SATU CITA MULIA sejak Agustus 2018 sampai dengan 2020;
- Bahwa tugas Saksi hanya sebagai juru bayar/kasir saja tidak mengurus surat-surat yang lain;
- Bahwa selama 2 (dua) tahun bekerja perumahan yang sudah terjual Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi pernah kelokasi dalam rangka keliling-keliling saja, hanya untuk menagih angsuran dari rumah ke rumah;
- Bahwa lokasinya di BTN Air Lintang sekitar ada 30 (tiga puluh) rumah, itu sudah ada yang telah lunas namun tidak tahu berapa total rumahnya itu yang mengetahuinya langsung yaitu Tergugat, namun setiap bulan nya ada yang telah lunas sekitar ada 2 (dua) rumah;
- Bahwa tentang uang kompensasi yang Saksi dengar itu uang kompensasi diberikan selama rumah tersebut belum dibangun untuk rumah Penggugat;
- Bahwa bangunan yang harus dibangun yang Saksi dengar yaitu ruko 1 (satu), rumah dibelakang ruko 1 (satu), di Talang Kelapa 1 (satu) dan Talang Rajo 1 (satu), untuk yang di Talang Kelapa kondisinya sudah tegak payung dan tidak tahu selesainya kapan, untuk ruko 1 (satu) pintu telah selesai dan telah disewakan, untuk rumah dibelakang ruko belum dibangun;
- Bahwa rumah yang dibelakang ruko katanya sudah ditukar dengan rumah yang jadi sekarang dan itu yang Saksi dengar-dengar saja cerita dari orang-orang kantor namun tidak tahu yang benar yang mana;
- Bahwa PT. SATU CITA MULIA dari Tergugat telah di Take Over kepada Ny. Vivi Sumantri, lalu dari Ny. Vivi Sumantri di Take Over lagi ke orang Bogor dan itu Saksi tahunya akhir tahun 2023 dan tuan tanahnya adalah pak Ade, pada saat itu Saksi sudah tidak bekerja di PT. tersebut akan tetapi Saksi sudah kerja di Perusda, oleh karena sebelum ke Ny. Vivi Sumantri sempat ke Perusda dulu baru dijual kepada Ny. Vivi Sumantri

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi di Perusda mengurus data-data konsumen tidak mengurus masalah ini;
- Bahwa yang menagih ke Saksi itu Iyan dan itu adik-beradiknya, oleh karena Saksi tahu karena Iyan datang langsung ke kantor dan untuk nominal yang dibayarkan nominalnya sekitar Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sampai dengan Rp Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa soal perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat Saksi tidak tahu, hanya yang Saksi tahu soal kompensasi pembayaran ke Penggugat dan untuk tanahnya juga Saksi tidak tahu;
- Bahwa rumah yang 30 (tiga puluh) itu Tergugat yang membangun dengan konsumen;
- Bahwa perumahan PT. SATU CITA MULIA berada di Karang Raja, Pandawa Lima, Talang Kelapo, Rekv;
- Bahwa Saksi tidak tahu lokasi mana yang diperjanjikan oleh Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa PT. SATU CITA MULIA Direktornya adalah Tergugat, sedangkan untuk kepemilikannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa dibayarkan secara langsung ke kantor dan ada juga ke Bank;
- Bahwa untuk di daerah Air Lintang dibayarkan secara angsuran dan itu belum ada yang lunas saat Saksi masih bekerja;
- Bahwa Saksi 2018 sampai dengan 2020 masih kerja di PT. SATU CITA MULIA, Tergugat sebagai Direktur;
- Bahwa Saksi tahu bahwa Tergugat adalah Direktur PT. SATU CITA MULIA karena ia ngomong ke Saksi, oleh karena Saksi dengan Tergugat pernah sama-sama kerja di Bank Danamon lalu Tergugat bukalah PT. SATU CITA MULIA lalu Saksi ikut;
- Bahwa setelah dibuka PT. SATU CITA MULIA banyak direkrut orang-orang dilapangan dan katanya kantornya sementara masih didepan dilapangan Merdeka dekat kantor Capil lalu semuanya di Air Lintang kantornya;
- Bahwa PT. SATU CITA MULIA di take over kepada Ny. Vivi Sumantri tersebut Saksi tidak lagi bekerja di PT. tersebut dan Saksi tahu telah di take over menurut keterangan Tergugat sendiri serta pada saat itu Saksi masih mengurus konsumen-konsumen saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa PT. SATU CITA MULIA di take over;
- Bahwa Saksi tidak tahu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan tentang tanahnya berada dimana Saksi tidak tahu;
- Bahwa kompensasinya dibayarkan secara langsung ke Iyan secara Tunai/Cash;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dahulu ada kwitansinya dan sering dibuatkan, ditulis dikwitansinya dengan kata-kata isinya "Kompensasi untuk Daresmi";
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ny. Vivi Sumantri dan sepengetahuan Saksi bahwa Ny. Vivi Sumantri tersebut tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat;
- Bahwa untuk sekarang ini apakah PT. SATU CITA MULIA masih di pegang oleh bahwa Ny. Vivi Sumantri tersebut Saksi juga tidak tahu;
- Bahwa BTN yang di Air Lintang sepengetahuan Saksi sudah penuh, Saksi tidak tahu berapa total kaplingannya, sudah full rumahnya sekitar 30 (tiga puluh) sampai dengan 32 (tiga puluh dua) rumah, rukonya ada 3 (tiga) pintu, dibelakang ruko masih ada tanah kosong, kalau untuk pembangunan rumah sudah selesai semua dan Saksi tidak lihat ada rumah yang belum selesai;

## 2. Saksi Agusman:

- Bahwa Saksi tahu/kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa ada masalah sengketa tanah perumahan;
- Bahwa tanah milik Penggugat;
- Bahwa Tergugat ambil tanah Penggugat
- Bahwa Tergugat janji memberikan dan membangun rumah dan ruko;
- Bahwa Tergugat bertindak selaku Direktur PT. SATU CITA MULIA;
- Bahwa PT. SATU CITA MULIA tersebut diambil alih oleh Ny. Vivi Sumantri dan selanjutnya Ny. Vivi Sumantri yang melanjutkan membangun bangunan tersebut;
- Bahwa Ny. Vivi Sumantri ngambil alih PT. SATU CITA MULIA tersebut tahun 2023;
- Bahwa bukti surat T.3 berupa Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT SATU CITA MULIA tersebut Saksi tidak pernah lihat dan tidak tahu isinya dan tidak mengenalinya
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada kompensasi Ny. Vivi Sumantri ke Tergugat
- Bahwa ruko sekarang milik Penggugat dikontrakan untuk laundry dan yang mengontrakannya adalah anak Penggugat;
- Bahwa Ny. Vivi Sumantri ada memberikan kompensasi uang ke Penggugat untuk menyelesaikan bangunan rumah anak Penggugat yang bernama Rudy Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi terakhir kerja di PT. tersebut tahun 2020, saat itu PT. tersebut masih milik Tergugat;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dengar-dengar dari orang-orang bahwa PT. SATU CITA MULIA telah di Take Over kepada Ny. Vivi Sumantri tahun 2023;
- Bahwa ada, setelah di Take Over, ada aktivitas yang dilakukan oleh Ny. Vivi Sumantri di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kerja di PT. SATU CITA MULIA selama 5 (lima) bulan sebagai logistik belanja bahan bangunan;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa letak lokasi perumahannya di Air Lintang kantornya bersebelahan dengan rumah Penggugat;
- Bahwa kata Tergugat tanahnya masih milik Penggugat dan diberi 5 (lima) unit rumah dan 1 (satu) ruko;
- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa tugas Saksi memasukan material untuk bangunan ruko dan rumah;
- Bahwa rumah itu sempat diisi material untuk pembangunan rumah dan ruko;
- Bahwa Saksi dengar-dengar pembangunan rumah tersebut telah diambil alih oleh PT. Lain
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat suratnya;
- Bahwa Tergugat pernah cerita bahwa ia ada janji dengan Penggugat;
- Bahwa modal bangunan yang dibangun type 36 (tiga puluh enam) harganya Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan type 45 (empat puluh lima) dengan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu type berapa yang diberikan Tergugat ke Penggugat
- Bahwa yang Saksi lihat itu typenya 36 (tiga puluh enam);
- Bahwa ada 1 (satu) rumah sudah ditempati oleh anak Penggugat;
- Bahwa tinggal 4 (empat) rumah yang belum diselesaikan;
- Bahwa Saksi ada rumah disitu namun rumah Saksi sudah dijual;
- Bahwa harga jual type 36 (tiga puluh enam) seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) apabila cash;
- Bahwa perjanjian yang dijanjikan oleh Tergugat 1 (satu) ruko 4 (empat) rumah;
- Bahwa Saksi kerja sebagai sopir dan sudah tidak bekerja di PT. tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah dihuni oleh pembelinya;
- Bahwa di sana ada kantor pemasarannya;
- Bahwa rumah Tergugat dengan lokasi perumahan 1 (satu) lokasi;
- Bahwa Tergugat tinggal dengan istrinya;

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu masalah Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah tersebut bersih sebelum dibangun dan pada saat dimulai itu dari nol bangunan rumah tersebut;
- Bahwa ada 1 (satu) ruko sudah diberikan kepada anak Penggugat;
- Bahwa dahulu yang mengurus tanah tersebut Saksi dan sekarang Saksi tidak tahu siapa yang mengurus tanah tersebut oleh karena Saksi sudah berhenti;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya;

Menimbang bahwa kemudian para pihak menyatakan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini sudah cukup dan selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan dalam perkara ini secara tertulis masing-masing pada tanggal 8 Juli 2024 sebagaimana disatukan dalam berkas perkara ini;

Menimbang bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang bahwa selanjutnya hal-hal sebagaimana tercantum dengan jelas dalam berita acara persidangan perkara ini yang untuk singkatnya tidak dimuat dalam putusan ini, tetapi tetap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini dan telah merupakan dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk memutuskan perkara ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat masing-masing telah mengajukan jawaban sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat, telah ditanggapi Tergugat dengan Eksepsi dalam Jawabannya, berdasarkan hal tersebut maka menurut tertib hukum acara yang berlaku, Majelis wajib memeriksa dan mempertimbangkan Eksepsi Kuasa Tergugat tersebut terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara;

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa atas dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Penggugat mengajukan Replik yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan tetap dengan gugatannya, dan terhadap Replik tertulis yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil eksepsi dan jawabannya;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dalil-dalil Eksepsi Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



1. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
3. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut:

Ad.1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kabur dikarenakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena menurut Tergugat bahwa semua yang disepakati telah Tergugat penuhi semuanya;

Menimbang, bahwa apabila dalil eksepsi Tergugat menyatakan jika Tergugat telah memenuhi semua prestasinya, maka hal tersebut sudah menyangkut pokok perkara yang harus dibuktikan, sehingga eksepsi Tergugat mengenai gugatan penggugat kabur karena gugata Penggugat masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum patut untuk ditolak;

Ad.2. Eksepsi Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim oleh karena dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak. Pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak yang berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan hal tersebut pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Pun demikian sebaliknya apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305/K/Sip/1971 telah dipertimbangkan “jika keterlibatan seseorang dalam suatu sengketa tidak menghalangi penyelesaian sengketa, maka berlaku prinsip kebebasan dimana Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa yang akan digugatnya”;

Menimbang, bahwa kemudian yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah perjanjian pemenuhan prestasi antara Penggugat dan Tergugat, halmana Penggugat dan Tergugat lah yang membuat kesepakatan dalam perjanjian tersebut;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas terhadap eksepsi Tergugat mengenai gugatan kurang pihak patutlah untuk ditolak;

Ad.3. Eksepsi Gugatan Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan *error in persona*, Tergugat menjelaskan jika Penggugat pada Petitum angka 5 yang meminta ganti rugi materiil dan immateriil tidak dijelaskan secara rinci sehingga tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dengan dalil *error in persona* tersebut, Majelis Hakim tidak mendapatkan penjelasan yang dimaksud oleh Tergugat, artinya Tergugat tidak dapat menjelaskan atau mengelaborasi bagian yang dimaksud oleh Tergugat dengan dalil *error in persona* tersebut, dengan demikian eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *error in persona* patut untuk ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi Tergugat ditolak, maka Majelis Hakim dalam pokok perkara ini akan menjelaskan terlebih dahulu syarat formil suatu gugatan;

Menimbang, bahwa adapun syarat formil yang harus terpenuhi dalam surat gugatan adalah:

1. Tidak melanggar kompetensi/kewenangan mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif.
2. Gugatan tidak mengandung *error in persona*.
3. Gugatan harus jelas dan tegas. Jika gugatan tidak jelas dan tidak tegas maka gugatan kabur (*obscur libel*)
4. Tidak melanggar asas *ne bis in idem*.
5. Gugatan tidak prematur atau belum saatnya menggugat sudah menggugat.
6. Tidak menggugat hal-hal yang telah dikesampingkan, misalnya gugatan kedaluwarsa.
7. Apa yang digugat sekarang masih dalam proses peradilan (*aanhangig geding/rei judicata deductae*). Misalnya ketika perkara yang digugat sudah pernah diajukan dan sedang proses banding atau kasasi.

Menimbang, bahwa berdasarkan syarat formil suatu gugatan tersebut, Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat yang mana Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan jika Tergugat adalah Iswanto yang memiliki pekerjaan sebagai Direktur PT.Satu Cita Mulia, namun dalam bukti P-1 Penggugat yang berupa Akta Perjanjian Bagi Hasil Pembangunan Rumah untuk dijual No. 72 Tanggal 26 Maret 2016 antara Penggugat dan Tergugat bahwa Tergugat bertindak sebagai Direktur PT.Satu Cita Mulia;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 tersebut dinyatakan jika Tergugat bertindak sebagai Direktur PT. Satu Cita Mulia, sehingga berdasarkan bukti P-1

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut terdapat pertanyaan dalam gugatan ini status daripada Tergugat itu sendiri apakah digugat sebagai person (pribadi) ataukah digugat sebagai perseorangan yang bertindak mewakili badan hukumnya atau perseroannya;

Menimbang bahwa selain itu dalam dalil bantahan Tergugat, bahwa direktur PT.Satu Cita Mulia juga telah mengalami perubahan sebagaimana bukti T.3 Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT.Satu Cita Mulia dan BUKTI T.5 Fotokopi Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham-Luar Biasa (RUPS) PT.Satu Cita Mulia, sehingga Iswanto yang dimaksud oleh Penggugat bukan lagi sebagai direktur PT.Satu Cita Mulia, maka perlu dipertegas apakah yang dijadikan sebagai Tergugat oleh Penggugat adalah sebagai perwakilan badan hukum perusahaan/perseroan) PT SATU CITA MULIA atau hanya sebatas tertuju pada Iswanto sebagai pribadi saja;

Menimbang, bahwa karena ketidakjelasan status Tergugat dalam gugatan perkara *a quo* mengakibatkan ketidakjelasan posita dan petitum yang ada pada surat gugatan tersebut, sehingga oleh karena itu, maka gugatan Penggugat menjadi kabur atau *obscur libel*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka syarat formalitas sebuah surat gugatan tidak terpenuhi, sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat sebagaimana dimaksud Pasal 192 Rbg, yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, *Rechstreglement Buitengewesten* (RBg.), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek/BW*), serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dalam perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 225.800,00 (dua ratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Muara Enim, pada hari Selasa, tanggal 9 Juli 2024, oleh

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre



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

kami, Dr. Yudi Noviandri, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sera Ricky Swanri S., S.H., dan Titis Ayu Wulandari, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Muara Enim Nomor 2/Pdt.G/2024/PN Mre tanggal 22 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 15 Juli 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Harmen, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Muara Enim, dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sera Ricky Swanri S., S.H.

Dr. Yudi Noviandri, S.H., M.H.

Titis Ayu Wulandari, S.H.

Panitera Pengganti,

Harmen, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp 50.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp55.800,00;
anggihan .....	:	
Jumlah .....	:	Rp225.800,00;

(dua ratus dua puluh lima ribu delapan ratus rupiah )