



**P U T U S A N.**

No. 49 /Pdt.G /2013/PN.Bjb.

*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*

Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**BAMBANG EKA PRASETYA**, pekerjaan Swasta, alamat jalan Guntung Manggis RT. 018 RW. 003 Kelurahan Guntung Manggis, Kecamatan Landasan Ulin, Kota Banjarbaru. Yang dalam hal ini diwakili oleh RUNIK ERWANTO, S.H., dan AKHMAD MUNAWAR, S.H., M.H., masing-masing Advokat – Penasehat Hukum pada Kantor Hukum “RUNIK ERWANTO, S.H. & PARTNER” berkantor di Jalan Karang Anyar III Komplek Persada Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Pebruari 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru dengan nomor 106/PEN.SK/PDT/2013/PN.Bjb tanggal 25 Nopember 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai----- **PENGGUGAT:**

**m e l a w a n**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SUHENDRO SINDHUNATA**, pekerjaan swasta bertindak secara pribadi maupun selaku Direktur / Penanggung jawab PT. Pondok Raharja Surya, alamat Jalan RK Ilir No. 39 RT. 006 RW. 002, Kelurahan Kelayan Selatan, Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin, yang untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

## Pengadilan Negeri tersebut,

Telah Membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banjarbaru No. 49/Pen.Pdt/2013/PN.Bjb tanggal 25 Nopember 2013 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di atas.
2. Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis No. 49/Pen.Pdt/2013/PN.Bjb tanggal 27 Nopember 2013 tentang Penetapan Hari Sidang.

-----Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

-----Telah mendengar keterangan para saksi dari kedua belah pihak yang berperkara serta memeriksa surat-surat bukti yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA.

-----Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 25 Nopember 2013 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan PN Banjarbaru di bawah register No.49/Pdt.G/2013/PN.Bjb telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan alasan sebagai berikut :



1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerja-sama pembangunan perumahan yang berlokasi di Komplek Griya Surya Indah Km 30,5 Guntung Payung, Banjarbaru , sebagaimana yang tertuang dalam akta dibawah tangan “ **PERJANJIAN KERJASAMA** “ yang dibuat pada tanggal 24 Juli 2006 dan telah dilegalisir ( waarmed ) dihadapan Noor Hasanah, SH. Notaris di Banjarbaru pada tanggal 24 Juli 2006 ( 24-07-2006 ) terdaftar Nomor 2.824/L/VII/2006 ;
2. Bahwa dalam pengoperasian / pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut para pihak sepakat memakai nama Perseroan **PT. PONDOK RAHARJA SURYA** milik Tergugat dan dilaksanakan diareal bidang tanah Tergugat seluas 18.112 M2 (delapan belas ribu seratus dua belas meter persegi) sebagaimana tercantum dan dikenal dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) Nomor 355 tertanggal 22 Mei 1998 atas nama **PT. PONDOK RAHARJA SURYA** milik Tergugat;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati hal-hal yang dasarnya sebagai berikut :
  - 3.1. **Jangka waktu** kerja sama ini berlangsung selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian (tanggal 24 Juli 2006) dan berakhir pada bulan Juli 2008 (tanggal 23 Juli 2008), bilamana tenggang waktu tersebut telah berakhir dapat diperpanjang kembali dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan pada saat perpanjangan tersebut dibuat ;
  - 3.2. **Harga ganti rugi tanah**, bahwa pihak Pertama (**Tergugat I** sekarang) oleh Pihak Kedua (**Penggugat** sekarang) akan diberikan ganti rugi tanah sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi



yang dihitung dari luas tanah yang telah dikavling-kavling. Telah disepakati pula harga tersebut sudah termasuk :

- harga tanah jalan aspal waktu itu sudah ada dan sama-sama diketahui para pihak,
- biaya izin prinsip yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat,
- biaya pemasangan/penyediaan travo 50 KVA,
- biaya pemisahan Sertifikat menjadi dan sesuai luas perkavling.

Harga ganti rugi tanah tersebut telah disepakati berlaku untuk jangka waktu 1 ( satu ) tahun atau 12 ( dua belas ) bulan dengan ketentuan jika tidak ada gejolak ekonomi yang berarti seperti kenaikan harga BBM, adanya kebijakan dari pemerintah yang berakibat menurunnya nilai rupiah. Bilamana hal tersebut terjadi dan/atau telah lewatnya masa ( tenggang ) waktu 1 ( satu ) tahun atau 12 ( dua belas ) bulan tersebut, maka besarnya harga ganti rugi tanah sebagaimana yang telah ditentukan akan **ditinjau dan ditetapkan kembali oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat.**

4. Bahwa dalam perjanjian kerja sama tersebut telah disepakati pula adanya hak-hak para pihak ( **Penggugat dan Tergugat** ) sekarang ) yang pada dasarnya sebagai berikut :

I. Hak Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang )

4.1.1. Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang I ) berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah dari Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) segera pada kesempatan pertama



setelah rumah-rumah laku terjual, baik secara kontan maupun secara kredit melalui bank.

4.1.2. Apabila dalam jangka waktu 4 (empat) bulan setelah rumah-rumah selesai dibangun dan ternyata karena sesuatu dan lain hal rumah-rumah tersebut tidak bisa dilakukan akad pada Bank Pemberi KPR, maka Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) wajib membayar harga tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah kepada Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang);

II. Hak Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) :

4.II.1. Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) berhak untuk menawarkan, menentukan harga atas rumah yang dibangunnya kepada siapapun juga dan dalam bentuk bagaimanapun asalkan hak dari Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) dipenuhi oleh Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang).

4.II.2. Segala keuntungan dan atau kerugian yang didapat dari penjualan rumah-rumah menjadi beban hak Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) sendiri.

5. Bahwa disamping Hak-hak para pihak dalam perjanjian tersebut diatur pula adanya tanggung-jawab (kewajiban) para pihak (**Penggugat dan Tergugat** sekarang) yang pada dasarnya sebagai berikut :

I. Tanggung jawab Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) :

5.1. Bilamana hasil dari akad kredit / penjualan rumah telah masuk pada Rekening Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) yang ada pada Bank, maka segera pada kesempatan pertama, Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) wajib membayar/menyerahkan



uang hasil akad kredit / penjualan rumah tersebut kepada Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) setelah dipotong /dikurangi apa yang menjadi hak Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) ;

II. Tanggung jawab Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) :

Pihak Kedua (**Penggugat** sekarang) bertanggung jawab serta berkewajiban untuk :

5.II.1.membangun rumah-rumah dengan berbagai type diatas tanah lokasi proyek dengan seluruh biaya, ongkos-ongkos dan pendanaan lainnya maupun pelaksanaan dan kegiatan pembangunannya atas rumah-rumah tersebut ;

5.II.2.Pengurusan IMB berikut biayanya ;

5.II.3.Pemasangan jaringan listrik, seperti tiang beton, biaya pemasangan, dan biaya instalatir listrik atas rumah tersebut ;

5.II.4.Bertanggung jawab penuh atas segala sesuatu yang berkaitan dengan pihak ketiga ( konsumen ) baik menyangkut fisik rumahmaupun dana-dana yang sudah diterima dari pihak ketiga ;

5.II.5Biaya balik nama Sertifikat, pajak ( BPHTB ) dan biaya perubahan status hak milik atas nama pembeli ;

5.II.6.Tagihan atas rekening listrik, telepon , air, berikut gaji pegawai untuk jaga malam (apabila ada) atas Kantor milik Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) yang dipinjamkan kepada Pihak Kedua (**Penggugat** sekarang) selama perjanjian berlangsung ;

6. Bahwa dalam perjanjian kerja sama tersebut juga disepakati pula apabila setelah 15 (lima belas) unit rumah telah selesai dilakukan akad kredit atau laku terjual, maka pembayaran uang muka dari nasabah untuk rumah yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke 16 (enam belas) dan seterusnya harus dibagi 2 (dua) yaitu 50 % (lima puluh persen) untuk Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) sebagai pembayaran harga ganti rugi tanah dan 50 % (lima puluh persen) untuk Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) ;

7. Bahwa oleh karena proyek belum selesai namun telah melampui batas waktu yang telah disepakati dalam pasal 3 PERJANJIAN KERJASAMA ter tanggal 24 Juli 2006 yakni pada bulan Juli 2008, maka perjanjian kerja sama ini diperpanjang kembali dengan membuat addendum tertanggal September 2008 sepanjang yang mengatur jangka waktu;perjanjian sampai dengan bulan September 2010 dan harga ganti rugi tanah;
8. Bahwa setelah masa kerja sama berakhir dan kemudian setelah dilakukan perhitungan ternyata Tergugat telah melakukan kecurangan-kecurangan yang kesemuanya itu telah Penggugat bicarakan dengan Tergugat namun tidak ditanggapi Tergugat secara serius ;
9. Bahwa pada mulanya masalah tersebut Penggugat sikapi dengan --penuh toleransi namun ada 2 permasalahan yang nilai finansialnya dirasa sangat merugikan Penggugat yang berhubungan dengan nilai ganti rugi tanah dan masalah biaya renovasi kantor milik Tergugat yang dipinjamkan kepada Penggugat sementara proyek berjalan. Permasalahan ini telah berulang-ulang Penggugat minta kepada Tergugat agar diselesai secara baik-baik tetapi tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat , dan terakhir dicoba diselesaikan melalui DPD REI Kalimantan Selatan namun tidak juga berhasil seperti yang diharapkan oleh Penggugat ;
10. Bahwa besarnya nilai ganti rugi tanah telah diatur dalam pasal Pasal 4 Perjanjian Kerja Sama tertanggal 24 Juli 2006 semula sebesar Rp

#### 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

200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi kemudian ditinjau kembali sesuai dengan pasal 4 addendum tertanggal September 2008, khusus yang berkaitan dengan rumah F-2 yang telah dibeli oleh konsumen bernama Ny. Septia Indah diatas tanah kavling seluas 270 M2 yang telah disepakati seharga Rp 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau senilai  $270 \times \text{Rp } 350.000,- = \text{Rp } 94.500.000,-$  (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kemudian dibangun rumah type 59 dengan total harga Rp 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah);

11. Bahwa konsumen / Pembeli Ny. Septia Indah tersebut membayar uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) selanjutnya dimohonkan KPR sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah). Pada saat KPR tersebut cair Tergugat telah memotong ganti rugi harga tanah sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) per meter persegi yang berarti jumlahnya  $270 \times \text{Rp } 600.000,- = \text{Rp } 162.000.000,-$  (Seratus enam puluh dua juta rupiah), yang seharusnya hanya Rp 94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang telah disepakati bersama;

12. Bahwa uang yang telah masuk ke rekening Tergugat sebesar Rp 165.000.000,- (Seratus enam puluh lima juta rupiah), Tergugat hanya berhak Rp 94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan sisanya Rp 70.500.000,- (tujuh puluh juta rupiah) adalah hak Penggugat, namun fakta menunjukkan sisanya hanya sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) karena sudah dipotong dan diambil Tergugat sebesar Rp 162.000.000,- (Seratus enam puluh dua juta rupiah), dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian Penggugat telah dirugikan sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

13. Bahwa yang menyangkut masalah kantor milik Tergugat yang dipinjamkan kepada Penggugat sementara proyek berjalan jelas dan tegas diatur dalam pasal 6 poin 6 Perjanjian Kerjasama ter tanggal 24 Juli 2006 jo. addendum tertanggal September 2008; Pada awal menempati kantor tersebut Penggugat telah melakukan renovasi bagian atap, plafon serta perubahan tata letak bangunan **atas izin dan persetujuan Tergugat yang biayanya ditanggung oleh Penggugat** keseluruhannya berjumlah lebih dari RP 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Setelah proyek selesai bangunan kantor tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat namun Tergugat menolak untuk mengganti biaya renovasi yang telah dikeluarkan Penggugat.
14. Bahwa dalam pasal 6 poin 6 Perjanjian Kerjasama ter tanggal 24 Juli 2006 jo. addendum tertanggal September 2008 Penggugat hanya bertanggung jawab atas biaya-biaya tagihan rekening listrik, telepon, air dan gaji pegawai jaga malam , yang kesemuanya telah dipenuhi oleh Penggugat, dengan demikian Penggugat telah dirugikan lagi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;
15. Bahwa dari uraian diatas jelas antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 24 Juli 2006 jo. perubahan / Addendum tanggal September 2008, perjanjian mana berlaku sebagai hukum yang harus ditaati oleh Penggugat dan Tergugat , sudah seharusnya dinyatakan **sah menurut hukum**
16. Bahwa fakta menunjukkan dalam perjanjian-perjanjian tersebut **sebagian telah diingkari oleh tergugat** sebagaimana yang telah diuraikan dalam

#### 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

positum poin 12 dan 13, dan sudah seharusnya Tergugat dinyatakan “**INGKAR JANJI ( WANPRESTASI )**”, akibat dari tindakan Tergugat ini, Pengagugat **secara materiel telah dirugikan** sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan ditambah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) menjadi **Rp. 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**

17. Bahwa oleh karena kerugian tersebut diatas adalah sebagian dari modal Penggugat yang diharapkan berkembang sebagai keuntungan sebesar **10 % (sepuluh persen) setiap bulan** terhitung sejak bulan Januari 2010 yang sampai gugatan ini diajukan saja sudah berjalan lebih dari 31 (tiga puluh satu) bulan ;

18. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan **ingkar janji (wanprestasi)** sudah seharusnya dihukum untuk membayar kerugian-kerugian Penggugat sebesar **Rp 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).** ditambah dengan keuntungan yang diharapkan dari nilai tersebut sebesar 10 % ( sepuluh persen ) setiap bulan atau yang dianggap patut oleh Majelis Hakim terhitung sejak bulan Januari 2010 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan secara suka rela oleh Tergugat atau dilaksanakan dengan paksa oleh Pengadilan ;

19. Bahwa agar Tergugat tidak lalai memenuhi isi putusan ini dimohonkan pula agar Tergugat dibebani uang paksa sebesar Rp 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat mau melaksanakan isi putusan dengan suka rela atau dilaksanakan dengan paksa oleh Pengadilan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dapat memenuhi isi tuntutan Penggugat dimohonkan pula agar Pengadilan melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tetap

21. Bahwa oleh karena perkara ini didasarkan atas sesuatu hal yang pasti dan menyangkut nilai uang, Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan serta-merta meskipun Tergugat mengajukan upaya verzet, banding dan kasasi ;

Berdasarkan uraian-uraian pada positem tersebut diatas mohon dapat kiranya Ketua / Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini, serta mohon pula putusan yang amarnya berbunyi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum semua pembuktian yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan **sah menurut hukum "PERJANJIAN KERJASAMA" tanggal 24 Juli 2006 jo. perubahan / Addendum tanggal September 2008 " ;**
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan "**Ingkar Janji (Wanprestasi) "** dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp 87.500.000,- ( delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah ).
6. Menghukum Tergugat pula untuk membayar ganti rugi keuntungan yang diharapkan dari nilai Rp 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tersebut sebesar 10 % (sepuluh persen) setiap bulan atau yang dianggap patut oleh Majelis Hakim dihitung sejak bulan Januari 2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan secara suka rela oleh Tergugat atau dilaksanakan dengan paksa oleh Pengadilan;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banjarbaru terhadap harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tetap beserta dokumen kepemilikannya ;
8. Membebani Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat mau melaksanakan isi putusan dengan suka rela atau dilaksanakan dengan paksa oleh Pengadilan ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan serta-merta meskipun Tergugat mengajukan upaya verzet, banding dan kasasi
10. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Dan / atau menjatuhkan putusan lain yang lebih adil dan patut ;

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat hadir kuasanya RUNIK ERWANTO, SH., sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya M. RUSMADI, SH dan REKAN dari Kantor Hukum SABRI & Rekan, beralamat di Jalan R. Soeprapto No. 9 Kota Banjarmasin provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarbaru tanggal 9 Januari 2014 Nomor : 1/PEN.SK/PDT/2014/PN.BJB;



-----Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Perma No. 1 tahun 2008, pihak Penggugat dan Tergugat telah menjalani proses mediasi dan selanjutnya dari proses mediasi tersebut diantara para pihak yang berperkara tidak ada kesepakatan untuk berdamai/ mediasi tidak berhasil ;

-----Menimbang, bahwa majelis selanjutnya telah berusaha mendamaikan para pihak yang berperkara, akan tetapi tidak berhasil sehingga dibacakan gugatan Penggugat tersebut yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 11 Maret 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Surat Gugatan Salah Subjek (Error in Subjecto):**

1.1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2 (dua) bahwa yang menjadi pihak di dalam Perjanjian Kerja Sama tanggal 24 Juli 2006 adalah **Bambang Eka Prasetya (Penggugat asli)** dengan **PT. Pondok Raharja Surya** yang diwakili oleh **Suhendro Sindhunata (Tergugat asli)** selaku direktur nya ;

-----

1.2. Bahwa sedangkan PT. Pondok Raharja Surya berdasarkan Akta Notaris Husein Halim, SH. Nomor : 12 tanggal 22 Agustus 1995 Tentang Akta Pendirian PT. Pondok Raharja Surya dan Anggaran Dasar PT. Pondok Raharja Surya yang telah terdaftar dan mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tanggal 15 Nopember 1995 Nomor : C2-14753



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HT.01.01.Th.95 dan telah diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 30 April 1996 Nomor : 35 yang kemudian diubah dengan Akta tanggal 27 Januari 1998 Nomor : 22, dan Akta tanggal 27 Januari 1998 Nomor : 23 yang mana telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 12 Agustus 1998 dibawah register Nomor : C2.11.042.HT.01.04.Th.98 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 30 Maret 1999 Nomor : 26 Tambahan Nomor 1903, adalah suatu badan hukum yang merupakan subjek hukum; -----

1.3. Bahwa meskipun yang menandatangani surat perjanjian kerja sama incasu adalah Tergugat (Suhendro Sindhunata) namun dalam kapasitas selaku Direktur PT. Pondok Raharja Surya bukan dalam kapasitas pribadi (sebagai subjek hukum) melainkan bertindak untuk dan atas nama PT. Pondok Raharja Surya (subjek hukum berupa badan hukum), hal ini sesuai dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 2(dua); -----

Berdasarkan uraian dalil bantahan tersebut diatas maka sangat jelas sekali bahwa seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara perdata ini adalah bukan Tergugat (Suhendro Sindhunata) melainkan PT. Pondok Raharja Surya, dan oleh karena nya surat gugatan Penggugat a quo menurut hukum telah salah subjek yang berakibat surat gugatan cacat formil dan sudah sepatutnya surat gugatan yang demikian untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verklaard). -----

2. **Surat Gugatan Salah Objek (Error in Objecto)** :



2.1. Bahwa dari surat gugatan Penggugat pada posita angka 1(satu) jelas terlihat bahwa Penggugat mendasarkan surat gugatan nya kepada surat perjanjian kerja sama tertanggal 24 Juli 2006 yang telah di waarmeding (dilegalisasi) oleh Notaris Noor Hasanah, SH notaris di Banjarbaru pada tanggal 24 Juli 2006 terdaftar dibawah Nomor : 2.824/L/VII/2006, pada hal surat perjanjian kerja sama tersebut sudah berakhir dan tidak ada masalah dan kemudian antara Penggugat dengan PT. Pondok Raharja Surya telah membuat surat perjanjian kerja sama yang baru lagi pada bulan September 2008 dengan masa berlakunya sampai dengan bulan September 2010 ;

2.2. Bahwa dengan dibuatnya surat perjanjian kerja sama yang baru pada bulan September 2008 antara Penggugat dengan PT. Pondok Raharja Surya yang diwakili oleh Tergugat maka surat perjanjian kerja sama yang dibuat pada tanggal 24 Juli 2006 sebagaimana dalil gugatan pada posita angka 1(satu) a quo sudah tidak berlaku lagi karena sudah berakhir dengan tidak ada masalah; -----

Berdasarkan dalil-dalil bantahan tersebut diatas maka jelas surat gugatan Penggugat incasu telah salah objek (Error in Objecto) dan sudah sepatutnya bilamana surat gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verklaard). -----

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang telah diakui secara tegas pula didalam jawaban ini ; -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat mohon agar seluruh dalil-dalil bantahan didalam bagian eksepsi dapat dianggap terulang dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansi nya ; ----
3. Bahwa Mengenai harga ganti rugi tanah sebagai surat perjanjian kerjasama sama adalah tidak benar didalam pasal 4(empat) surat perjanjian kerja sama telah ditetapkan rata-rata permeternya seharga Rp.200.000,-(dua ratus ribu rupiah) melainkan pasal 4(empat) nya mengenai harga ganti rugi tanah hanya menunjuk kepada lampiran yang telah disepakati bersama, dan berdasarkan lampiran tentang harga ganti rugi tanah permeter adalah pariatif telah ditentukan blok nya yaitu berkisar ada yang harga Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) permeter, ada yang Rp.225.000,-(dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) permeter, ada yang Rp.250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter dan ada pula yang Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah ) permeter dan seterusnya ; -----
4. Sedangkan yang dipermasalahkan oleh Penggugat didalam perkara ini adalah mengenai harga ganti rugi tanah blok F-2 yang menurut Penggugat sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter, dimana dalil gugatan Penggugat ini adalah tidak benar dan dengan tegas Tergugat tolak oleh karena didalam lampiran surat perjanjian kerja sama yang telah disepakati jelas terlihat bahwa tanah blok F-2 adalah salah satu blok atau persil tanah yang tidak termasuk didalam daftar harga ganti rugi tanah terlampir ; -----
5. Bahwa belakangan tanpa persetujuan Tergugat Penggugat telah mendirikan bangunan diatas tanah blok F-2 incasu sehingga menimbulkan permasalahan karna pembangunan blok F-2 distop oleh Tergugat dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

catatan kalau setuju dengan harga ganti rugi nya Rp.600.000,- (enam ratus ribu rupiah) permeter silahkan Penggugat melanjutkan pembangunan nya, dan ternyata pihak Penggugat melanjutkan pembangunan diatas tanah blok F-2 incasu dan oleh karena nya Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa harga ganti rugi tanah blok F-2 adalah sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter;

--

6. Begitu pula mengenai dalil gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi tentang renovasi kantor adalah sama sekali tidak benar karena sama sekali tidak ada kesepakatan mengenai hal itu ; -----

7. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebih nya karena tidak beralasan dan tidak berdasar hukum. -----

Berdasarkan dalil-dalil bantahan sebagaimana telah diuraikan diatas maka dengan ini Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruh nya ; -----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verklaard) ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. -----

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruh nya ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara. -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 15 April 2014 dan selanjutnya Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 29 April 2014 yang isi selengkapnya termuat dalam berita acara sidang dan untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat dalam putusan ini.

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa yaitu:

1. Fotocopy Surat Permohonan Mediasi dari PT. TATA BANUA ADINUSA yang ditujukan kepada Ketua DPD REI Kalimantan Selatan diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Akta Surat Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh Notaris Noor Hasanah tertanggal 14 Maret 2011 diberi tanda P2;

Foto copy surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai kecuali bukti P-1 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya karena berupa fotocopy dari fotocopy, dan kesemua surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup.

-----Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat tidak mengajukan saksi.;

-----Menimbang, bahwa pihak Tergugat selanjutnya mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Akta Pendirian dan Anggaran Dasar PT. Pondok Raharja Surya Nomor : 12 tanggal 22 Agustus 1995 diberi tanda T-1.
2. Foto copy Akta Nomor 23 tanggal 27 Januari 1998 tentang perubahan anggaran dasar PT. Pondok Raharja Surya diberi tanda T-2.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Perjanjian Kerjasama tanggal 24 Juli 2006 yang dilegalisasi oleh Notaris Noor Hasanah Nomor : 2.824/L/VII/2006 diberi tanda T -3.
  4. Foto copy Perjanjian Kerjasama bulan September 2008. diberi tanda T – 4.
  5. Foto copy Daftar tanah atau blok yang menjadi lampiran Perjanjian Kerjasama bulan September 2008 diberi tanda T-5.
  6. Foto copy surat pernyataan mantan karyawan Penggugat diberi tanda T -6.
- Foto copy surat-surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan kesemua surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup.
- Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat tidak mengajukan saksi.;

-----Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 12 Agustus 2014, yang isi selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk singkatnya dianggap telah termuat dalam putusan ini.

-----Menimbang, bahwa para pihak kemudian tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan.

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat sebagaimana dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.-----

## T E N T A N G H U K U M N Y A

**DALAM EKSEPSI** : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi pada pokoknya yaitu :

## 1.Surat Gugatan Salah Subjek (Error in Subjeckto):

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita angka 2(dua) bahwa yang menjadi pihak di dalam Perjanjian Kerja Sama tanggal 24 Juli 2006 adalah **Bambang Eka Prasetya (Penggugat asli)** dengan **PT. Pondok Raharja Surya** yang diwakili oleh **Suhendro Sindhunata (Tergugat asli)** selaku direktur nya ; -----
2. Bahwa sedangkan PT. Pondok Raharja Surya berdasarkan Akta Notaris Husein Halim, SH. Nomor : 12 tanggal 22 Agustus 1995 Tentang Akta Pendirian PT. Pondok Raharja Surya dan Anggaran Dasar PT. Pondok Raharja Surya yang telah terdaftar dan mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan Surat Keputusan tanggal 15 Nopember 1995 Nomor : C2-14753 HT.01.01.Th.95 dan telah diumumkan didalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 30 April 1996 Nomor : 35 yang kemudian diubah dengan Akta tanggal 27 Januari 1998 Nomor : 22, dan Akta tanggal 27 Januari 1998 Nomor : 23 yang mana telah mendapat Pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia pada tanggal 12 Agustus 1998 dibawah register Nomor : C2.11.042.HT.01.04.Th.98 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia pada tanggal 30 Maret 1999 Nomor : 26

### 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

Tambahan Nomor 1903, adalah suatu badan hukum yang merupakan subjek hukum; -----

1.3. Bahwa meskipun yang menandatangani surat perjanjian kerja sama incasu adalah Tergugat (Suhendro Sindhunata) namun dalam kapasitas selaku Direktur PT. Pondok Raharja Surya bukan dalam kapasitas pribadi (sebagai subjek hukum) melainkan bertindak untuk dan atas nama PT. Pondok Raharja Surya (subjek hukum berupa badan hukum), hal ini sesuai dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 2(dua);

-----  
Berdasarkan uraian dalil bantahan tersebut diatas maka sangat jelas sekali bahwa seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara perdata ini adalah bukan Tergugat (Suhendro Sindhunata) melainkan PT. Pondok Raharja Surya, dan oleh karena itu surat gugatan Penggugat a quo menurut hukum telah salah subjek yang berakibat surat gugatan cacat formil dan sudah sepatutnya surat gugatan yang demikian untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvanklijke Verklaard). -----

## 1. **Surat Gugatan Salah Objek (Error in Objecto)** :

1.1. Bahwa dari surat gugatan Penggugat pada posita angka 1(satu) jelas terlihat bahwa Penggugat mendasarkan surat gugatan nya kepada surat perjanjian kerja sama tertanggal 24 Juli 2006 yang telah di waarmeding (dilegalisasi) oleh Notaris Noor Hasanah, SH notaris di Banjarbaru pada tanggal 24 Juli 2006 terdaftar dibawah Nomor : 2.824/L/VII/2006, pada hal surat perjanjian kerja sama tersebut sudah berakhir dan tidak ada masalah dan kemudian antara Penggugat dengan PT. Pondok Raharja Surya telah membuat surat perjanjian kerja sama yang baru lagi pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan September 2008 dengan masa berlakunya sampai dengan bulan  
September 2010 ; -----

2.2. Bahwa dengan dibuatnya surat perjanjian kerja sama yang baru pada  
bulan September 2008 antara Penggugat dengan PT. Pondok Raharja  
Surya yang diwakili oleh Tergugat maka surat perjanjian kerja sama  
yang dibuat pada tanggal 24 Juli 2006 sebagaimana dalil gugatan pada  
posita angka 1(satu) a quo sudah tidak berlaku lagi karena sudah  
berakhir dengan tidak ada masalah; -----

Berdasarkan dalil-dalil bantahan tersebut diatas maka jelas surat  
gugatan Penggugat incasu telah salah objek (Error in Objecto) dan sudah  
sepatutnya bilamana surat gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat  
diterima (Niet Ontvanklijke Verklaard). -----

Menimbang, bahwa setelah membaca materi eksepsi tergugat tersebut,  
berdasarkan pertimbangan Majelis hakim eksepsi Tergugat hukum tersebut  
sudah mengenai/ masuk dalam pokok perkara, maka Majelis hakim akan  
mempertimbangkan bersama sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas,  
Majelis Hakim berpendapat adalah patut dan berdasar menurut hukum untuk  
menolak seluruh eksepsi yang diajukan Tergugat ; -----

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerja-sama pembangunan perumahan yang berlokasi di Komplek Griya Surya Indah Km 30,5 Guntung Payung, Banjarbaru , sebagaimana tertuang dalam akta dibawah tangan “ **PERJANJIAN KERJASAMA** “ yang dibuat pada tanggal 24 Juli 2006 dan telah dilegalisir ( waarmed ) dihadapan Noor Hasanah, SH. Notaris di Banjarbaru pada tanggal 24 Juli 2006 ( 24-07-2006 ) terdaftar Nomor 2.824/L/VII/2006 ;
2. Bahwa dalam pengoperasian / pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut para pihak sepakat memakai nama Perseroan **PT. PONDOK RAHARJA SURYA** milik Tergugat dan dilaksanakan diareal bidang tanah Tergugat seluas 18.112 M2 (delapan belas ribu seratus dua belas meter persegi) sebagaimana tercantum dan dikenal dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) Nomor 355 tertanggal 22 Mei 1998 atas nama **PT. PONDOK RAHARJA SURYA** milik Tergugat;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati hal-hal yang dasarnya sebagai berikut :
  - 3.1. **Jangka waktu** kerja sama ini berlangsung selama 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian (tanggal 24 Juli 2006) dan berakhir pada bulan Juli 2008 (tanggal 23 Juli 2008), bilamana tenggang waktu tersebut telah berakhir dapat diperpanjang kembali dengan syarat-syarat yang akan ditetapkan pada saat perpanjangan tersebut dibuat ;

#### 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)



3.2. **Harga ganti rugi tanah**, bahwa pihak Pertama (**Tergugat I** sekarang) oleh Pihak Kedua (**Penggugat** sekarang) akan diberikan ganti rugi tanah sebesar Rp 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi yang dihitung dari luas tanah yang telah dikavling-kavling. Telah disepakati pula harga tersebut sudah termasuk :

- harga tanah jalan aspal waktu itu sudah ada dan sama-sama diketahui para pihak,
- biaya izin prinsip yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah setempat,
- biaya pemasangan/penyediaan travo 50 KVA,
- biaya pemisahan Sertifikat menjadi dan sesuai luas perkavling.

Harga ganti rugi tanah tersebut telah disepakati berlaku untuk jangka waktu 1 ( satu ) tahun atau 12 ( dua belas ) bulan dengan ketentuan jika tidak ada gejolak ekonomi yang berarti seperti kenaikan harga BBM, adanya kebijakan dari pemerintah yang berakibat menurunnya nilai rupiah. Bilamana hal tersebut terjadi dan/atau telah lewatnya masa ( tenggang) waktu 1 ( satu ) tahun atau 12 ( dua belas ) bulan tersebut, maka besarnya harga ganti rugi tanah sebagaimana yang telah ditentukan akan **ditinjau dan ditetapkan kembali oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat.**

Bahwa dalam perjanjian kerja sama tersebut telah disepakati pula adanya hak-hak para pihak ( **Penggugat dan Tergugat** ) sekarang ) yang pada dasarnya sebagai berikut :

I. Hak Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang )



4.1.1. Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang I ) berhak menerima pembayaran ganti rugi atas tanah dari Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) segera pada kesempatan pertama setelah rumah-rumah laku terjual, baik secara kontan maupun secara kredit melalui bank.

4.1.2. Apabila dalam jangka waktu 4 (empat) bulan setelah rumah-rumah selesai dibangun dan ternyata karena sesuatu dan lain hal rumah-rumah tersebut tidak bisa dilakukan akad pada Bank Pemberi KPR, maka Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) wajib membayar harga tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah kepada Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang );

II. Hak Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) :

4.11.1. Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) berhak untuk menawarkan, menentukan harga atas rumah yang dibangunnya kepada siapapun juga dan dalam bentuk bagaimanapun asalkan hak dari Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang ) dipenuhi oleh Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ).

4.11.2. Segala keuntungan dan atau kerugian yang didapat dari penjualan rumah-rumah menjadi beban hak Pihak Kedua ( **PENGGUGAT** sekarang ) sendiri.

Bahwa disamping Hak-hak para pihak dalam perjanjian tersebut diatur pula adanya tanggung-jawab (kewajiban) para pihak ( **Penggugat dan Tergugat** sekarang ) yang pada dasarnya sebagai berikut :



I. Tanggung jawab Pihak Pertama ( **Tergugat** sekarang ) :

5.I. Bilamana hasil dari akad kredit / penjualan rumah telah masuk pada Rekening Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) yang ada pada Bank, maka segera pada kesempatan pertama, Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) wajib membayar/menyerahkan uang hasil akad kredit / penjualan rumah tersebut kepada Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) setelah dipotong /dikurangi apa yang menjadi hak Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) ;

II. Tanggung jawab Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) :

Pihak Kedua (**Penggugat** sekarang) bertanggung jawab serta berkewajiban untuk :

5.II.1.membangun rumah-rumah dengan berbagai type diatas tanah lokasi proyek dengan seluruh biaya, ongkos-ongkos dan pendanaan lainnya maupun pelaksanaan dan kegiatan pembangunannya atas rumah-rumah tersebut ;

5.II.2.Pengurusan IMB berikut biayanya ;

5.II.3.Pemasangan jaringan listrik, seperti tiang beton, biaya pemasangan, dan biaya instalatir listrik atas rumah tersebut ;

5.II.4.Bertanggung jawab penuh atas segala sesuatu yang berkaitan dengan pihak ketiga ( konsumen ) baik menyangkut fisik rumahmaupun dana-dana yang sudah diterima dari pihak ketiga ;

5.II.5Biaya balik nama Sertifikat, pajak ( BPHTB ) dan biaya perubahan status hak milik atas nama pembeli ;

5.II.6.Tagihan atas rekening listrik, telepon , air, berikut gaji pegawai untuk jaga malam (apabila ada) atas Kantor milik Pihak Pertama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(**Tergugat** sekarang) yang dipinjamkan kepada Pihak Kedua

(**Penggugat** sekarang) selama perjanjian berlangsung ;

Bahwa dalam perjanjian kerja sama tersebut juga disepakati pula apabila setelah 15 (lima belas) unit rumah telah selesai dilakukan akad kredit atau laku terjual, maka pembayaran uang muka dari nasabah untuk rumah yang ke 16 (enam belas) dan seterusnya harus dibagi 2 (dua) yaitu 50 % (lima puluh persen) untuk Pihak Pertama (**Tergugat** sekarang) sebagai pembayaran harga ganti rugi tanah dan 50 % (lima puluh persen) untuk Pihak Kedua (**PENGGUGAT** sekarang) ;

Bahwa oleh karena proyek belum selesai namun telah melampaui batas waktu yang telah disepakati dalam pasal 3 PERJANJIAN KERJASAMA ter tanggal 24 Juli 2006 yakni pada bulan Juli 2008, maka perjanjian kerja sama ini diperpanjang kembali dengan membuat addendum tertanggal September 2008 sepanjang yang mengatur jangka waktu;perjanjian sampai dengan bulan September 2010 dan harga ganti rugi tanah;

Bahwa setelah masa kerja sama berakhir dan kemudian setelah dilakukan perhitungan ternyata Tergugat telah melakukan kecurangan-kecurangan yang kesemuanya itu telah Penggugat bicarakan dengan Tergugat namun tidak ditanggapi Tergugat secara serius ;

Bahwa pada mulanya masalah tersebut Penggugat sikapi dengan -- penuh toleransi namun ada 2 permasalahan yang nilai finansialnya dirasa sangat merugikan Penggugat yang berhubungan dengan nilai ganti rugi tanah dan masalah biaya renovasi kantor milik Tergugat yang dipinjamkan kepada Penggugat sementara proyek berjalan. Permasalahan ini telah berulang-ulang Penggugat minta kepada Tergugat agar diselesai secara baik-baik tetapi tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah dipenuhi oleh Tergugat, dan terakhir dicoba diselesaikan melalui DPD REI Kalimantan Selatan namun tidak juga berhasil seperti yang diharapkan oleh Penggugat;

Bahwa besarnya nilai ganti rugi tanah telah diatur dalam pasal Pasal 4 Perjanjian Kerja Sama tertanggal 24 Juli 2006 semula sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi kemudian ditinjau kembali sesuai dengan pasal 4 addendum tertanggal September 2008, khusus yang berkaitan dengan rumah F-2 yang telah dibeli oleh konsumen bernama Ny. Septia Indah diatas tanah kavling seluas 270 M2 yang telah disepakati seharga Rp 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi atau senilai  $270 \times \text{Rp } 350.000,- = \text{Rp } 94.500.000,-$  (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) kemudian dibangun rumah type 59 dengan total harga Rp 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah);

Bahwa konsumen / Pembeli Ny. Septia Indah tersebut membayar uang muka sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) selanjutnya dimohonkan KPR sebesar Rp 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah). Pada saat KPR tersebut cair Tergugat telah memotong ganti rugi harga tanah sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) per meter persegi yang berarti jumlahnya  $270 \times \text{Rp } 600.000,- = \text{Rp } 162.000.000,-$  (Seratus enam puluh dua juta rupiah), yang seharusnya hanya Rp 94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang telah disepakati bersama;

Bahwa uang yang telah masuk ke rekening Tergugat sebesar Rp 165.000.000,- (Seratus enam puluh lima juta rupiah), Tergugat hanya berhak Rp 94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisanya Rp 70.500.000,- (tujuh puluh juta rupiah) adalah hak Penggugat, namun fakta menunjukkan sisanya hanya sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) karena sudah dipotong dan diambil Tergugat sebesar Rp 162.000.000,- (Seratus enam puluh dua juta rupiah), dengan demikian Penggugat telah dirugikan sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa yang menyangkut masalah kantor milik Tergugat yang dipinjamkan kepada Penggugat sementara proyek berjalan jelas dan tegas diatur dalam pasal 6 poin 6 Perjanjian Kerjasama ter tanggal 24 Juli 2006 jo. Addendum tertanggal September 2008; Pada awal menempati kantor tersebut Penggugat telah melakukan renovasi bagian atap, plafon serta perubahan tata letak bangunan **atas izin dan persetujuan Tergugat yang biayanya ditanggung oleh Penggugat** keseluruhannya berjumlah lebih dari RP 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Setelah proyek selesai bangunan kantor tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat namun Tergugat menolak untuk mengganti biaya renovasi yang telah dikeluarkan Penggugat.

Bahwa dalam pasal 6 poin 6 Perjanjian Kerjasama ter tanggal 24 Juli 2006 jo. addendum tertanggal September 2008 Penggugat hanya bertanggung jawab atas biaya-biaya tagihan rekening listrik, telepon, air dan gaji pegawai jaga malam , yang kesemuanya telah dipenuhi oleh Penggugat, dengan demikian Penggugat telah dirugikan lagi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

Bahwa dari uraian diatas jelas antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 24 Juli 2006 jo. perubahan / Addendum tanggal September 2008,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian mana berlaku sebagai hukum yang harus ditaati oleh Penggugat dan Tergugat, sudah seharusnya dinyatakan **sah menurut hukum**

Bahwa fakta menunjukkan dalam perjanjian-perjanjian tersebut **sebagian telah diingkari oleh tergugat** sebagaimana yang telah diuraikan dalam positem poin 12 dan 13, dan sudah seharusnya Tergugat dinyatakan **"INGKAR JANJI ( WANPRESTASI )"**, akibat dari tindakan Tergugat ini, Penggugat **secara materiel telah dirugikan** sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan ditambah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) menjadi **Rp. 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).**

Bahwa oleh karena kerugian tersebut diatas adalah sebagian dari modal Penggugat yang diharapkan berkembang sebagai keuntungan sebesar **10 % (sepuluh persen) setiap bulan** terhitung sejak bulan Januari 2010 yang sampai gugatan ini diajukan saja sudah berjalan lebih dari 31 (tiga puluh satu) bulan ;

Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan **ingkari janji (wanprestasi)** sudah seharusnya dihukum untuk membayar kerugian-kerugian Penggugat sebesar **Rp 87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).** ditambah dengan keuntungan yang diharapkan dari nilai tersebut sebesar 10 % ( sepuluh persen ) setiap bulan atau yang dianggap patut oleh Majelis Hakim terhitung sejak bulan Januari 2010 sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap dan dilaksanakan secara suka rela oleh Tergugat atau dilaksanakan dengan paksa oleh Pengadilan ;



Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap dalil-dalil yang telah diakui secara tegas pula didalam jawaban ini ;
2. Bahwa Mengenai harga ganti rugi tanah sebagai surat perjanjian kerjasama sama adalah tidak benar didalam pasal 4(empat) surat perjanjian kerja sama telah ditetapkan rata-rata permeternya seharga Rp.200.000,-(dua ratus ribu rupiah) melainkan pasal 4(empat) nya mengenai harga ganti rugi tanah hanya menunjuk kepada lampiran yang telah disepakati bersama, dan berdasarkan lampiran tentang harga ganti rugi tanah permeter adalah pariatif telah ditentukan blok nya yaitu berkisar ada yang harga Rp.200.000,-(dua ratus ribu rupiah) permeter, ada yang Rp.225.000,-(dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) permeter, ada yang Rp.250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter dan ada pula yang Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah ) permeter dan seterusnya ;
3. Sedangkan yang dipermasalahkan oleh Penggugat didalam perkara ini adalah mengenai harga ganti rugi tanah blok F-2 yang menurut Penggugat sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter, dimana dalil gugatan Penggugat ini adalah tidak benar dan dengan tegas Tergugat tolak oleh karena didalam lampiran surat perjanjian kerja sama yang telah disepakati jelas terlihat bahwa tanah blok F-2 adalah salah satu blok atau persil tanah yang tidak termasuk didalam daftar harga ganti rugi tanah terlampir ;



4. Bahwa belakangan tanpa persetujuan Tergugat Penggugat telah mendirikan bangunan diatas tanah blok F-2 incasu sehingga menimbulkan permasalahan karna pembangunan blok F-2 distop oleh Tergugat dengan catatan kalau setuju dengan harga ganti ruginya Rp.600.000,- (enam ratus ribu rupiah) permeter silahkan Penggugat melanjutkan pembangunannya, dan ternyata pihak Penggugat melanjutkan pembangunan diatas tanah blok F-2 incasu dan oleh karenanya Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa harga ganti rugi tanah blok F-2 adalah sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter;
5. Begitu pula mengenai dalil gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi tentang renovasi kantor adalah sama sekali tidak benar karena sama sekali tidak ada kesepakatan mengenai hal itu ;
6. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya karena tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan penggugat dan jawaban Tergugat telah diperoleh fakta bahwa memang ada kerjasama antara Penggugat dan Tergugat Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerja-sama pembangunan perumahan yang berlokasi di Komplek Griya Surya Indah Km 30,5 Guntung Payung, Banjarbaru ,sebagaimana tertuang dalam akta dibawah tangan “ **PERJANJIAN KERJASAMA** “ yang dibuat pada tanggal 24 Juli 2006 dan telah dilegalisir ( waarmed ) dihadapan Noor Hasanah, SH. Notaris di Banjarbaru pada tanggal 24 Juli 2006 ( 24-07-2006 ) terdaftar Nomor 2.824/L/VII/2006 yang dikuatkan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan bukti P-2 dan T-3 yaitu Surat Perjanjian kerjasama tanggal 14 Maret 2011 yang dibuat antara Suhendro Sindhunata ( Tergugat) dengan Bambang Eka Prasetya ( Penggugat);

Menimbang , bahwa mengenai kerjasama tersebut timbul masalah menurut Penggugat besarnya nilai ganti rugi tanah telah diatur dalam pasal Pasal 4 Perjanjian Kerja Sama tertanggal 24 Juli 2006 semula sebesar Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter persegi kemudian ditinjau kembali sesuai dengan pasal 4 addendum tertanggal September 2008, khusus yang berkaitan dengan rumah F-2 yang telah dibeli oleh konsumen bernama Ny. Septia Indah diatas tanah kavling seluas 270 M2 yang telah disepakati seharga Rp 350.000,- ( tiga ratus lima puluh ribu rupiah ) per meter persegi atau senilai  $270 \times \text{Rp } 350.000,- = \text{Rp } 94.500.000,-$  ( sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah ) kemudian dibangun rumah type 59 dengan total harga Rp 215.000.000,- ( dua ratus lima belas juta rupiah ) dan konsumen / Pembeli Ny. Septia Indah membayar uang muka sebesar Rp 50.000.000,-( lima puluh juta rupiah ) selanjutnya dimohonkan KPR sebesar Rp 165.000.000,- ( seratus enam puluh lima juta rupiah ). Pada saat KPR tersebut cair Tergugat telah memotong ganti rugi harga tanah sebesar Rp 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) per meter persegi yang berarti jumlahnya  $270 \times \text{Rp } 600.000,- = \text{Rp } 162.000.000,-$  (Seratus enam puluh dua juta rupiah), yang seharusnya hanya Rp 94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana yang telah disepakati bersama;

Bahwa uang yang telah masuk ke rekening Tergugat sebesar Rp 165.000.000,- (Seratus enam puluh lima juta rupiah), Tergugat hanya berhak Rp 94.500.000,- (sembilan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sisanya Rp 70.500.000,- (tujuh puluh juta lima ratus rupiah) adalah hak Penggugat, namun fakta menunjukkan sisanya hanya sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) karena sudah dipotong dan diambil Tergugat sebesar Rp 162.000.000,- (Seratus enam puluh dua juta rupiah), dengan demikian Penggugat telah dirugikan sebesar Rp 67.500.000,- (enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa yang menyangkut masalah kantor milik Tergugat yang dipinjamkan kepada Penggugat sementara proyek berjalan jelas dan tegas diatur dalam pasal 6 poin 6 Perjanjian Kerjasama ter tanggal 24 Juli 2006 jo. Addendum tertanggal September 2008; Pada awal menempati kantor tersebut Penggugat telah melakukan renovasi bagian atap, plafon serta perubahan tata letak bangunan **atas izin dan persetujuan Tergugat yang biayanya ditanggung oleh Penggugat** keseluruhannya berjumlah lebih dari RP 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Setelah proyek selesai bangunan kantor tersebut diserahkan kembali kepada Tergugat namun Tergugat menolak untuk mengganti biaya renovasi yang telah dikeluarkan Penggugat.

Bahwa dalam pasal 6 poin 6 Perjanjian Kerjasama ter tanggal 24 Juli 2006 jo. addendum tertanggal September 2008 Penggugat hanya bertanggung jawab atas biaya-biaya tagihan rekening listrik, telepon, air dan gaji pegawai jaga malam , yang kesemuanya telah dipenuhi oleh Penggugat, dengan demikian Penggugat telah dirugikan lagi sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan tersebut, dibantah dengan jawaban Tergugat yang intinya : Mengenai harga ganti rugi tanah sebagai surat perjanjian kerjasama sama adalah **tidak benar** didalam pasal 4(empat) surat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kerja sama telah ditetapkan rata-rata permeternya seharga Rp.200.000,-(dua ratus ribu rupiah) melainkan pasal 4(empat) nya mengenai harga ganti rugi tanah hanya menunjuk kepada lampiran yang telah disepakati bersama, dan berdasarkan lampiran tentang harga ganti rugi tanah permeter adalah pariatif telah ditentukan blok nya yaitu berkisar ada yang harga Rp.200.000,-(dua ratus ribu rupiah) permeter, ada yang Rp.225.000,-(dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) permeter, ada yang Rp.250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) permeter dan ada pula yang Rp.300.000,-(tiga ratus ribu rupiah ) permeter dan seterusnya (Bukti T-5) yaitu daftar tanah atau blok yang menjadi lampiran dari pada surat perjanjian kerja sama bulan September 2008 yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan cara masing masing pihak membubuhkan tanda tangannya dengan disaksikan oleh sdr.olif salah seorang karyawan Penggugat yang turut pula membubuhkan tandatangan;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat didalam perkara ini adalah mengenai **harga ganti rugi tanah blok F-2 yang menurut Penggugat sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter**, dimana dalil gugatan Penggugat ini adalah tidak benar dan dengan **tegas Tergugat tolak** oleh karena didalam lampiran surat perjanjian kerja sama yang telah disepakati jelas terlihat bahwa tanah blok F-2 adalah salah satu blok atau persil tanah yang tidak termasuk didalam daftar harga ganti rugi tanah terlampir ( Bukti T- 5);

Menimbang, bahwa belakangan tanpa persetujuan Tergugat Penggugat telah mendirikan bangunan diatas tanah blok F-2 incasu sehingga menimbulkan permasalahan karna pembangunan blok F-2 distop oleh Tergugat dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

catatan kalau setuju dengan **harga ganti rugi nya Rp.600.000,- (enam ratus ribu rupiah) permeter silahkan Penggugat melanjutkan pembangunan nya**, dan ternyata pihak Penggugat melanjutkan pembangunan diatas tanah blok F-2 incasu, dan oleh karena nya Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa harga ganti rugi tanah blok F-2 adalah sebesar Rp.350.000,-(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) permeter diperkuat bukti T-5 ;

Menimbang, bahwa Begitu menurut tergugat dalam jawabannya bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat yang menuntut ganti rugi tentang renovasi kantor adalah sama sekali tidak benar karena sama sekali tidak ada kesepakatan mengenai hal itu ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat maka **yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah apakah benar Tergugat telah melakukan ingkar janji ( wanprestasi) kepada Penggugat, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.87.500.000,- (delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)?**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti –bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-2, sedangkan Tergugat mengajukan surat bukti tertanda T-1 sampai dengan T-6;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun tergugat tidak mengajukan saksi –saksi ;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P.1 surat dari PT Tata Banua Adi Nusa tanggal 13 Desember 2012 Nomor : 321/TBA-BJB/XII/2012 perihal ;

#### 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

Permohonan mediasi yang ditujukan kepada Ketua DPD REI Kalimantan Selatan di Banjarasin, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa bukti surat tertanda P.1 diatas dapat dikategorikan sebagai suatu surat yang bukan akte karena yang dimaksud dengan akte adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak awal untuk maksud pembuktian, sementara bukti P.1 berisi Surat permohonan Mediasi yang isinya mencantumkan tanda tangan pembuatnya oleh karenanya dapat dikategorikan sebagai suatu surat yang bukan akte dan sesuai ketentuan pasal 1881 KUHPerdata nilai pembuktiannya diserahkan sepenuhnya kepada pertimbangan Hakim ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1 Majelis Hakim berpendapat bukti tersebut menerangkan tentang adanya permasalahan antara Bambang Eka Prasetya dengan Suhendro Sindhunata ( PT Pondok Raharja Surya) dalam perkara a quo, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bukti P-1 tersebut berdasar hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tertanda P-2 dan ternyata sama dengan bukti T-3 berupa foto copy sesuai dengan aslinya bukti mana dapat diperlihatkan aslinya oleh Penggugat di persidangan maka berdasarkan ketentuan hukum acara bukti tersebut dapat digunakan untuk membuktikan suatu peristiwa atau perbuatan (bukti yang sah) oleh karenanya patut serta berdasar menurut hukum dapat dipergunakan memperkuat pembuktian Penggugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa didapat pengakuan dari Penggugat dan dari jawaban Tergugat didukung bukti P-2 dan T-3 yang tidak dibantah kebenarannya yaitu tentang adanya kerjasama Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kerja-sama pembangunan perumahan yang berlokasi di Komplek Griya Surya Indah Km 30,5 Guntung Payung, Banjarbaru , sebagaimana tertuang dalam akta dibawah tangan “ **PERJANJIAN KERJASAMA** “ yang dibuat pada tanggal 24 Juli 2006 dan telah dilegalisir ( waarmed ) dihadapan Noor Hasanah, SH. Notaris di Banjarbaru pada tanggal 24 Juli 2006 ( 24-07-2006 ) terdaftar Nomor 2.824/L/VII/2006 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan yuridis tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi perjanjian kerjasama tersebut memang benar ada ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah **Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.87.500.000,- ( delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah )** ? Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam ketentuan hukum perdata dapat dikategorikan sebagai suatu keadaan cidera janji atau wanprestasi yang dalam hukum perdata dikategorikan kepada 4 macam, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjkannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ;
- c. Melakukan apa yang dijanjkannya tetapi terlambat.

#### 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)



d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, terhadap Petitum 4 Penggugat yang menuntut Tergugat dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji dengan segala akibat hukumnya: dalam perjanjian kerjasama tersebut antara Penggugat dan tergugat memang benar ada kerjasama yaitu berdasarkan bukti P-2 dan T-3 mengenai Surat kerjasama tanggal 24 Juli 2006, serta bukti T-4 yaitu Surat kerjasama bulan September 2008 akan tetapi mengenai wanprestasi yang dimaksud Penggugat yang berupa kerugian yang diderita penggugat sebesar Rp.87.500.000, ( delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) yang terdiri dari uang Pembangunan rumah F-2 yang dibeli atas nama Septi indah yang menurut Penggugat menjadi hak Penggugat sebesar Rp.67.500.000,- ( enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan biaya renovasi Rp.20.000,000,- ( dua puluh juta rupiah) dari surat surat bukti yang diajukan Penggugat tersebut, ternyata tidak satupun yang menunjukkan Tergugat telah melakukan wanprestasi, sebaliknya dari surat bukti T-1 sampai dengan T-6 terbukti justru Tergugat yang dapat membuktikan bahwa Tergugat tidak melakukan wanprestasi, yaitu berdasarkan bukti T-5 yaitu : ( yaitu daftar tanah atau blok yang menjadi lampiran dari pada surat perjanjian kerja sama bulan September 2008 yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan cara masing masing pihak membubuhkan tanda tangannya dengan disaksikan oleh sdr.olif salah seorang karyawan Penggugat yang turut pula membubuhkan tandatangan membuktikan bahwa bangunan yang dibangun yaitu F-2 tidak termasuk dalam objek perjanjian karena didalam bukti T-5 terdapat rincian daftar tanah atau blok yang menjadi lampiran dalam surat



perjanjian kerjasama bulan september 2008 yang disepakati kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa selain itu mengenai kerugian Penggugat telah merenovasi bagian atap, plafon, serta perubahan tata letak bangunan atas ijin dan persetujuan tergugat yang biayanya ditanggulangi Penggugat dan skrang penggugat minta dikembalikan uang yang telah dikeluarkan, majelis mempertimbangkan bahwa karena tidak ada kesepakatan secara tertulis mengenai ganti rugi sebesar Rp.20.000.000,- ( dua puluh juta rupiah) tersebut, dan ternyata disebutkan dalam perjanjian kerjasama pasal 6 poin 6 tertanggal 24 Juli 2006 ' Penggugat hanya bertanggung jawab atas biaya- biaya tagihan rekening listrik, telepon, air dan gaji pegawai jaga malam, tidak menyebut biaya renovasi, dan Penggugat tidak pula memberikan bukti tertulis pengeluaran atas biaya Rp. 20.000.000,-( dua puluh juta ) tersebut;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan Tergugat dikategorikan sebagai suatu keadaan cidera janji atau wanprestasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu membuktikan bahwa perbuatan Tergugat sebagai suatu keadaan cidera janji/ wanprestasi, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan tidak berdasar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa karena Petitum pokok mengenai Perbuatan Tergugat mengenai cidera janji/ wanprestasi ditolak, maka petitum lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan ketentuan pasal 192 R.Bg., maka Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini ;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam KUHPerdara dan pasal-pasal dalam Hukum Acara Perdata (RBG) serta pasal - pasal lain dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

### **M E N G A D I L I**

#### **DALAM EKSEPSI ;**

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

#### **DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 946.000,- (sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarbaru, pada Hari Senin, tanggal 1 September 2014 oleh **BYRNA MIRASARI , S.H.**, selaku Hakim Ketua, **SAHIDA ARIYANI, S.H.** dan **ACHMAD SOBERI, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Selasa tanggal 9 September 2014 pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut,



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

didampingi oleh Hakim- Hakim Anggota, dibantu oleh **RUSTAM EFFENDI S.H.**  
Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banjarbaru dihadiri oleh Kuasa  
Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat ;

**HAKIM – HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA,**

**(SAHIDA ARIYANI, S.H. )**

**(BYRNA MIRASARI, S.H. )**

**( ACHMAD SOBERI,S.H.MH)**

**PANITERA PENGGANTI**

**( RUSTAM EFFENDI,S.H. )**



Rincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran perkara	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3. Biaya panggilan sidang	Rp. 5.000,-
4. exploit+PNBP	Rp. 850.000,-
5. Biaya materai	Rp. 6.000,-
6. <u>Biaya redaksi</u>	<u>Rp. 5.000,-</u>
<b>Jumlah</b>	<b>Rp. 946.000,-</b>

( sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah)