



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

LINDA LISA, 45 Tahun, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, agama : Islam, bertempat tinggal : BTN TAMAN HIDAYAH RT. 030 RW. 002 KEL. P KANDIS KEC. BANGKO Kab. MERANGIN Prov. JAMBI, dalam hal ini memberi kuasa kepada M FAUZAN BUDI SAROKO SH **Advokat/Penasihat Hukum** yang berkantor dan beralamat: Jl. Perum Merangin Raya Blok BB 06 lingk, Mensawang RT 040 RW 008 Kel Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kab Merangin berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 063/SKK/MFBS/VII/2023 tertanggal 5 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko, tanggal 24 Juli 2023 di bawah Nomor: 24/Juli/2023/PN Bko,

selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Ny Zurdalenis bertempat tinggal di RT 004 RW 001 Desa Tambang Baru Kec Tabir Lintas Kabupaten Merangin Prop. Jambi ;dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Saputra , S.H.,M.H C.Ht Advokat dan Legal Consultant di Kantor Asri Law Firm & Partner beralamat di Jln. Komp. Pd. Benda Indah, Blok. P19 Pamulang, Kota Tangerang Selatan Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko, tanggal 31 – 7 – 2023 di bawah Nomor: 100/S.Kh/PDT/VII/2023/PN Bko,

selanjutnya disebut sebagai Tergugat

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam surat gugatan Penggugat, tertanggal 12 Juli 2023, telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangko, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko, tertanggal 14 Juli 2023 telah mengemukakan hal-hal, sebagai berikut:

Adapun duduk permasalahanya adalah sebagai berikut :

- 1) Bahwa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sekira tanggal 23 Agustus 2021 ada mengadakan suatu perjanjian kerjasama tentang pengelolaan tanah milik Penggugat yang mana tanah milik Penggugat tersebut akan dikelola oleh TERGUGAT untuk dijadikan Perumahan dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja sama Nomor : 06 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris bdul Hamid SH Mkn ;
- 2) Bahwa adapun tanah milik Penggugat tersebut adalah tanah yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko dengan nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko, yang mana pada saat tanah dimaksud diserahkan oleh Penggugat kepada TERGUGAT tanah tersebut telah Penggugat bersihkan dan ratakan dengan menggunakan alat berat /doser yang menghabiskan biaya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- 3) Bahwa selanjutnya sertifikat nomor 2584 tersebut telah pula Penggugat serahkan kepada Tergugat guna kelancaran proses perjanjian kerjasama dimaksud in casu;
- 4) Bahwa ternyata setelah berjalan selama hampir 2 tahun sejak perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat ditandatangani, Tergugat tidak juga mengolah dengan baik tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana seharusnya dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerja sama Nomor 6 Tahun 2021 tersebut ;
- 5) Bahwa berdasarkan bukti bukti dan fakta yang ada, maka menurut Penggugat, Tergugat telah nyata melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap Penggugat sehubungan dengan Perjanjian Nomor 6 Tahun 2021 tersebut ;

Halaman 2, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 6) Bahwa akibat TERGUGAT yang telah wanprestasi tersebut, PENGGUGAT telah mengalami kerugian yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yaitu dari biaya upah dozer untuk membersihkan tanah dimaksud, akan tetapi maksud dari pengelolaan tanah tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT;
- 7) Bahwa selanjutnya dikarenakan Tergugat telah wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian Nomor 6 Tahun 2021 dimaksud dalam perkara ini, maka sudah sewajarnya jika Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bangko untuk dapat membatalkan Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat yaitu perjanjian kerjasama Nomor 6 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Abdul Hamid SH Mkn ;
- 8) Bahwa selanjutnya dikarenakan Perjanjian Nomor 6 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Abdul Hamid SH Mkn telah dinyatakan batal, maka sudah sewajarnya jika Tergugat diperintahkan untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2584 kepada Penggugat dengan tanpa syarat dan suatu beban apapun ;
- 9) Bahwa selanjutnya dikarenakan TERGUGAT telah dinyatakan melakukan perbuatan cidera janji, maka sudah sewajarnya jika TERGUGAT diperintahkan untuk membayar GANTI RUGI sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara langsung dan tunai diwaktu perkara ini telah berkekuatan hukum tetap ;
- 10) Bahwa selanjutnya dikarenakan TERGUGAT telah dinyatakan melakukan perbuatan cidera janji, maka sudah sewajarnya jika TERGUGAT diperintahkan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam hal ini ;

Bahwa selanjutnya berdasarkan apa – apa yang telah PENGGUGAT sampaikan tersebut, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Bangko melalui Majelis Hakim Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memutuskan yaitu :

1. Menerima Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT;

Halaman 3, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan cidera janji terhadap PENGGUGAT;
3. Menyatakan batal Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Perjanjian Kerja sama Nomor: 06 tahun 2021 yng dibuat oleh Notaris Adul Hamid SH Mkn, dikarenakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi/cidera janji atas perjanjian dimaksud;
4. Memerintahkan agar TERGUGAT menyerahkan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584/dusun Bangko kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat dan beban apapun.
5. Memerintahkan TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (sertus juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara langsung dan tunai setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.

ATAU :

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Zulfanurfitri S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bangko, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko, tertanggal 10 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator, tanggal 14 Agustus 2023, pada pokoknya menyatakan upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (gagal);

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

Halaman 4, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM EKSEPSI

mengenai Eksepsi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Yang diajukan oleh TERGUGAT

- Bahwa TERGUGAT menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara Nomor: 12/Pdt.G/2023/PN Bko.

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

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

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

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

Halaman 5, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



- 1) Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT
- 2) Oleh karena itu gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang berarti gugatan kurang pihak

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

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

DALAM POKOK PERKARA

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

1. Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya di akui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa benar adanya Perjanjian Kerja Sama tertanggal 23 Agustus 2021 di hadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn;
3. Bahwa dalam pokok perkara pada angka 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) dalam posita, TERGUGAT menolak dengan tegas;
4. Bahwa sudah jelas Tidak adanya batas waktu atau limitasi waktu sesuai dengan perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan NOTARIS/PPAT ABDUL HAMID, S.H., M.Kn sehingga Tergugat sama sekali tidak melakukan wanprestasi/cidera janji dan dalam keadaan

Halaman 6, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

covid-19 sehingga perkembangan dalam pembangunan perumahan sedikit terhambat ;

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

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

DALAM EKSESPI

1. Menerima seluruh eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT kurang pihak (Plurium Litis Consortium);
3. Menyatakann Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet ontvankelij"l'kverkoord).

DALAM POKOK PERKARA

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

ATAU :

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis, tertanggal 2 Oktober 2023 dan Tergugat mengajukan duplik secara tertulis, tertanggal 9 oktober 2023 sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan yang untuk mempersingkat uraian ini dianggap telah termuat dalam putusan ini;

Halaman 7, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Foto copy surat perjanjian kerja sama No.06 antara sdr. Supardi R dan sdr. Linda Lisa dengan sdr.Zurdalenis dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn tertanggal, 23 Agustus 2021, yang diberi tanda P-1;
2. Foto copy Sertifikat No. 2584 An. Hak Milik an.Supardi R dan Linda Lisa, yang diberi tanda P-2;
3. Foto copy surat Pernyataan Bapak Supardi R menyetujui untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kerja sama no. 06 tahun 2021 terhadap sdr.Zurdalenis tertanggal, 29 September 2023, yang diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa fotokopi-fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali P-1 hanya foto copi dari foto copi ;

Menimbang, bahwa di samping bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya, sebagai berikut:

1. Saksi Susmarni
 - Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan ini terkait kepemilikan tanah bangunan Btn antara Penggugat dengan Tergugat ;
 - Bahwa, setahu saksi pemilik tanah bangunan Btn tersebut yaitu milik Penggugat;
 - Bahwa letak tanah bangunan Btn Penggugat (ibu Linda Lisa) tersebut yaitu dibelakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin;
 - Bahwa, saksi tahu masalah tanah bangunan Btn tersebut cerita dari Penggugat;
 - Bahwa saksi tahu karena pernah memoking tanah perumahan Btn tersebut tetapi tidak jadi karena rumahnya tidak dibangun-bangun sehingga saya batalkan;

Halaman 8, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, harga kas perumahan Btn tersebut 1 (satu) unit yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa, saksi beli perumahan Btn tersebut rencana secara Kredit ;
- Bahwa, belum membayar uang DP/ Kredit perumahan Btn tersebut hanya baru bayar uang Boking lokasi perumahan Btn tersebut ;
- Bahwa, saksi mambayar uang Boking lokasi perumahan Btn tersebut yaitu sebesar Rp.1.000.000., (satu juta rupiah) kepada developer bernama saudara RISKI ;
- Bahwa, saksi tidak tahu berapa banyak nasabah yang Boking lokasi perumahan Btn tersebut, tetapi yang Boking lokasi sudah banyak ;
- Bahwa, tidak tahu berapa luas tanah Penggugat yang diserahkan kepada developer Riski tersebut ;
- Bahwa, saksi tidak tahu sebabnya bangun perumahan Btn tersebut macet;
- Bahwa setahu saksi sekarang dilokasi perumahan Btn tersebut sudah ada 4 (empat) unit rumah ;
- Bahwa, saksi tidak tahu perjanjian kerja antara Penggugat dengan Developer Riski tersebut ;

2.Saksi Eva Narulita

- Bahwa saksi dihadapkan pada persidangan ini sebagai saksi terkait permasalahan perjanjian Pembangunan BTN antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa pemilik tanah bangunan Btn tersebut yaitu milik Penggugat;
- Bahwa letak tanah bangunan Btn Penggugat (ibu Linda Lisa) tersebut yaitu dibelakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin;
- Bahwa, saksi tahu masalah tanah bangunan Btn tersebut cerita dari Penggugat;
- Bahwa saksi tahu karena pernah memoking tanah perumahan Btn tersebut tetapi tidak jadi karena rumahnya tidak dibangun-bangun sehingga saya batalkan;

Halaman 9, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, harga kas perumahan Btn tersebut 1 (satu) unit yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa, saksi beli perumahan Btn tersebut rencana secara Kredit ;
 - Bahwa, belum membayar uang DP/ Kredit perumahan Btn tersebut hanya baru bayar uang Boking lokasi perumahan Btn tersebut ;
 - Bahwa, saksi mambayar uang Boking lokasi perumahan Btn tersebut yaitu sebesar Rp.1.000.000., (satu juta rupiah) kepada developer bernama saudara RISKI ;
 - Bahwa, saksi tidak tahu berapa banyak nasabah yang Boking lokasi perumahan Btn tersebut, tetapi yang Boking lokasi sudah banyak ;
 - Bahwa, tidak tahu berapa luas tanah Penggugat yang diserahkan kepada developer Riski tersebut ;
 - Bahwa, saksi tidak tahu sebabnya bangun perumahan Btn tersebut macet;
 - Bahwa setahu saksi sekarang dilokasi perumahan Btn tersebut sudah ada 4 (empat) unit rumah ;
 - Bahwa, saksi tidak tahu perjanjian kerja antara Penggugat dengan Developer Riski tersebut ;
- 3.Saksi Suharno ;
- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan ini terkait kepemilikan tanah bangunan Btn antara Penggugat dengan Tergugat ;
 - Bahwa, setahu saksi pemilik tanah bangunan Btn tersebut yaitu milik Penggugat;
 - Bahwa telak tanah bangunan Btn Penggugat tersebut yaitu dibelakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin ;
 - Bahwa, saksi adalah salah satu sebagai konsumen yang mengambil bangunan perumahan Btn tersebut ;
 - Bahwa, saksi tahu adanya bangunan perumahan Btn tersebut yaitu karena promosi dari Penggugat yang menawarkan kepada Saksi ;

Halaman 10, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sebagai Konsumen yang pernah memboking perumahan Btn tersebut dan harga 1 (satu) unit rumah adalah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa ukuran luas tanah 120 M2 dan ukuran bangunan adalah Type 36 ;
- Bahwa, saksi ambil perumahan rencana kredit ;
- Bahwa, saksi membeli perumahan Btn tersebut awalnya melalui Penggugat yang menawarkan kepada saksi dan kemudian diserahkan kepada developer saudara Riki ;
- Bahwa, saksi sudah membayar uang Angsuran Kredit perumahan Btn tersebut sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan uang Boking sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) total seluruhnya sebesar Rp.61.000.000,- (enam puluh satu juta rupiah);
- Bahwa, saksi membayar membayar uang Kredit dan Boking lokasi perumahan Btn tersebut kepada Developer Saudara Riki ;
- Bahwa, Saksi belum mendapatkan bangunan perumahan Btn tersebut dan belum ada akad kredit ;
- Bahwa, saksi belum mendapatkan perumahan Btn tersebut karena katanya bangunan belum selesai dan disuruh bersabar menunggu dan tidak ada kepastian waktu dari pihak developer ;
- Setahu saksi Penggugat adalah pemilik tanah dan pihak Developer adalah saudara Riski yang yang membangun Btn tersebut ;
- Bahwa setahu Saksi Saudara Riski adalah anak buah dari Tergugat ;
- Bahwa, mengenai ada perjanjian saksi tidak tahu perjanjian kerja antara Penggugat dengan Tergugat tersebut ;
- Bahwa, saksi tidak tahu ada masalah antara Penggugat dan Tergugat mengenai obyek sengketa perumahan BTN tersebut ;
- Bahwa, saksi tidak tahu apa peran Penggugat di perumahan Btn tersebut ;
- Bahwa, Awalnya Saksi mengambil perumahan Btn tersebut melalui Penggugat menawarkan kepada Saksi, kemudian dibawanya menemui

Halaman 11, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saudara Riski dan bayaran biaya Boking lokasi perumahan Btn tersebut Sejumlah Rp.1.000.000,. (satu juta rupiah) kepada Saudara Riski ;

- Bahwa, saksi tidak jadi mengambil perumahan Btn tersebut Saksi membatalkan mengambil perumahan Btn tersebut karena sudah menunggu ± sudah 2 (dua) tahun perumahan Btn tersebut tidak juga dibangun-bangun ;

4 saksi Mardawati

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan ini terkait kepemilikan tanah bangunan Btn antara Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa, setahu saksi pemilik tanah bangunan Btn tersebut yaitu milik Penggugat;
- Bahwa telak tanah bangunan Btn Penggugat tersebut yaitu dibelakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin ;
- Bahwa, Awalnya Saksi mengambil perumahan Btn tersebut melalui Penggugat menawarkan kepada Saksi, kemudian dibawahnya menemui Saudara Riski dan bayaran biaya Boking lokasi perumahan Btn tersebut Sejumlah Rp.1.000.000,. (satu juta rupiah) kepada Saudara Riski ;
- Bahwa, saksi tidak jadi mengambil perumahan Btn tersebut Saksi membatalkan mengambil perumahan Btn tersebut karena sudah menunggu ± sudah 2 (dua) tahun perumahan Btn tersebut tidak juga dibangun-bangun;
- Bahwa, Sudah, saya pernah melihat lokasi perumahan Btn tersebut sebanyak 2 (dua) kali yaitu pertama melihat belum ada bangunan kedua kalinya melihat sudah ada bangunan perumahan Btn sebanyak sekitar 6 (enam) unit;
- Bahwa, Saksi tahu orang yang bernama ibu Zurdanelis tersebut menagih pengembalian pembayar uang Boking Saksi ;
- Bahwa, yang membangun perumahan Btn tersebut yaitu Developer atas nama PT. tetapi nama PTnya Saksi lupa ;

Halaman 12, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi menagih pengembalian pembayar uang Boking kepada ibu Zurdalenis tersebut yaitu disuruh oleh Penggugat dengan Saudara Riski ;

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

1. Foto copy Akta perjanjian kerja sama No.06 tertanggal, 23 Agustus 2021, yang diberi tanda T.1;
2. Foto copy Surat Akta Kuasa dan Persetujuan untuk menjual Nomor. 07 Tertanggal 23 Agustus 2021, yang diberi tanda T.2;
3. Foto copy Surat pernyataan Bapak Supardi R. tertanggal 05 Juni 2023, yang diberi tanda T.3;
4. Foto copy KTP atas nama Supardi yang diberi tanda T-4
5. Foto copy permohonan data dari Badan pertanahan Nasional Kabupaten Merangin yang diberi tanda T – 5

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

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat telah pula mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Wendi Wahyudi

- Bahwa, saksi dihadapkan kemuka persidangan ini diminta oleh Tergugat sebagai saksi dalam perkara ini karena ada pembagunan perumahan Btn di komplek belakang Lembaga Pemasyarakatan Bangko ;

- Bahwa, Saksi diminta oleh Tergugat sebagai saksi dalam perkara ini Karena saksi dahulu pernah sebagai Marketing developer perumahan Btn tersebut;

- Bahwa, pada waktu saksi sebagai Marketing developer perumahan Btn dari Perusahaan PT. Grelia Hijau ;

Halaman 13, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



- Bahwa, saksi sebagai Marketing/ Sales diploper perumahan Btn tersebut yaitu sebagai pemasaraan, mengecek layak atau tidaknya nasabah untuk mendapatkan perumahan Btn tersebut ;
- Bahwa, letak perumahan Btn tersebut yaitu dibelakang Lembaga Pemasarakatan (LP) Bangko Kelurahan Dusun Bangko Kecamatan Bangko Kabupaten Merangin ;
- Bahwa, Pemilik ploper perumahan Btn tersebut yaitu Tergugat ;
- Bahwa, hubungan Tergugat dengan Penggugat tersebut ada kerja sama dalam pembangunan perumahan Btn yaitu Penggugat pemilik tanah/ lokasi perumahan dan Tergugat yang punya ploper yang membangun perumahan Btn tersebut ;
- Bahwa, saksi tahu bahwa Tergugat dengan Penggugat ada kerja sama dalam pembangunan perumahan Btn tersebut karena saksi juga bekerja sebagai Marketing/ Sales Developer perumahan Btn tersebut ;
- Bahwa, Saksi ada melihat surat perjanjian tetapi tidak membaca isi surat perjanjian kerja sama antara Tergugat dengan Penggugat dan saya tidak tahu isi surat perjanjian kerja sama antara Tergugat dengan Penggugat tersebut ;
- Bahwa, sewaktu Saksi sebagai Marketing/ Sales perumahan Btn tersebut sudah ada dibangun perumahan Btn sebanyak 5 (lima) unit yaitu 3 (tiga) unit belum layak ditunggu dan 2 (dua) unit sudah layak ditunggu dan 1 (satu) sudah di Sertifikat;
- Bahwa, Harga perumahan Btn tersebut yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) unit ;
- Bahwa, Cara Konsumen mendapatkan perumahan Btn tersebut yaitu awalnya Konsumen bayar Boking tempat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kemudian baru bayar uang DP (uang muka) perumahan Btn tersebut;
- Bahwa, Yang menerima uang pembayaran Boking dan DP(uang muka) perumahan Btn tersebut yaitu Saksi sendiri ;

Halaman 14, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, setahu Saksi pembangunan perumahan Btn tersebut gagat karena adanya pembokingan Sertifikat dari pemilik tanah an. Ibu Linda Lisa ;

- Bahwa, orang yang bernama Saudara Riski adalah saudara dari Tergugat dan Saudara Riski membantu Tergugat untuk membangun perumahan Btn tersebut ;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya ;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal – hal yang diajukan dan mohon putusan ;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

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

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya bahwa mengenai Eksepsi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Yang diajukan oleh TERGUGAT

- Bahwa TERGUGAT menolak gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam perkara Nomor: 12/Pdt.G/2023/PN Bko.

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

3) Nama Tuan SUPARDI.R, Lahir di Kerinci, tanggal dua puluh tiga april seribu Sembilan ratus lima puluh delapan (23-04-1958), Pegawai Negeri Sipil (PNS), Warga Negera Indonesia Bertempat

Halaman 15, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di BTN Taman Hidayah, Rukun Tetangga 030 Rukun Warga 002 Kelurahan Pematang Kandis, Kecamatan Bangko, Kabupaten Merangin, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor: 1502022304580001

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

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

3) Tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT

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

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

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

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 16, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



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

1. TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya di akui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa benar adanya Perjanjian Kerja Sama tertanggal 23 Agustus 2021 di hadapan Notaris Abdul Hamid, S.H., M.Kn;
3. Bahwa dalam pokok perkara pada angka 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) dalam posita, TERGUGAT menolak dengan tegas;
4. Bahwa sudah jelas Tidak adanya batas waktu atau limitasi waktu sesuai dengan perjanjian kerjasama yang dibuat dihadapan NOTARIS/PPAT ABDUL HAMID, S.H., M.Kn sehingga Tergugat sama sekali tidak melakukan wanprestasi/cidera janji dan dalam keadaan covid-19 sehingga perkembangan dalam pembangunan perumahan sedikit terhambat ;

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

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

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Para Tergugat lainnya yang mendalilkan tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi Para Tergugat tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang berdasarkan pada Pasal 162 RBg terhadap eksepsi yang

Halaman 17, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian haruslah dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, majelis berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi tergugat dinyatakan tidak dapat diterima, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dari alasan pokok gugatan dihubungkan dengan bukti - bukti yang telah diajukan dalam persidangan, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi inti pokok permasalahan yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah benar terdapat Perjanjian kerja sama yang sah antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 23 agustus 2021 dan apakah sah pembatalan perjanjian tersebut?
2. Apakah benar Tergugat telah "LALAI" untuk memenuhi Kewajibannya (Ingkar Janji) terhadap Penggugat, sebagaimana dalam Surat pernyataan Pembatalan Perjanjian tanggal 29 September 2023 ;

Menimbang, bahwa meskipun dalil gugatan Penggugat tidak dibantah dan disangkal kebenarannya oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal bahwa bertitik tolak pada Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut", maka kewajiban pertama Penggugat-lah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang telah diajukan Penggugat dan Tergugat sepanjang masih dianggap terkait dengan perkara ini;

Halaman 18, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama yaitu: terdapat Perjanjian kerja sama yang sah antara Penggugat dengan Tergugat, tanggal 23 Agustus 2021 ?;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran dalil gugatan Penggugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-3 dan mengajukan saksi yang bernama Susmarni, saksi Narulita suharno dan Mardawati ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan bantahannya dipersidangan telah pula mengajukan bukti surat T -1 sampai dengan T – 5 ;

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

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa surat perjanjian kerja sama tertanggal, 23 Agustus 2021 antara Penggugat dengan Tergugat yang kerjasama tersebut tentang pengelolaan tanah milik Penggugat yang mana tanah milik Penggugat tersebut akan dikelola oleh TERGUGAT untuk dijadikan Perumahan dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja sama Nomor : 06 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris Abdul Hamid SH Mkn, yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko dengan nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko dengan Tanda Bukti Hak Kepemilikan atas nama Penggugat dengan sertifikat Hak Milik Nomor : nomor 2584 tersebut telah pula Penggugat serahkan kepada Tergugat guna kelancaran proses perjanjian Kerjasama ;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum

Halaman 19, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”;

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

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan pertimbangan diatas tersebut Majelis Hakim berpendapat telah terjadi hubungan hukum berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat yang sah menurut hukum bahwa pengertian perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”;

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

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan pertimbangan diatas tersebut Majelis Hakim berpendapat telah terjadi hubungan hukum berupa Perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat yang sah menurut hukum dan memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata ;

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

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

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat);

Halaman 20, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan; dan
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bukti surat P-1 sampai dengan bukti surat P-4 dan T-1 Penggugat dan tergugat telah membuat surat kesepakatan kerja sama untuk mengelolah lahan/tanah yakni Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Dusun Bangko dengan nomor Sertifikat 2584/Dusun Bangko selanjutnya sertifikat tersebut diserahkan kepada Tergugat dan tergugat sebagai pengelola untuk dibuat perumahan BTN ;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-1 dan P-4 tidak dibantah Tergugat mengenai perjanjian kerja sama dan dibuat di hadapan Notaris Tergugat pun didepan persidangan mengakuinya maka pengakuan Tergugat tersebut didepan persidangan yang merupakan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-4 yang tidak dibantah oleh Tergugat dan dihubungkan dengan pengakuan Tergugat dihadapan persidangan yang merupakan bukti sempurna dapat diyakini bahwa benar telah terjadi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 dan P.4 dan T-1 serta dihubungkan dengan saksi Susmarni, saksi Eva Narulita, saksi suharno, saksi

Halaman 21, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mardawati dan saksi Wendi Wahyudi bahwa Tergugat dengan Penggugat tersebut ada kerja sama dalam pembangunan perumahan Btn yaitu Penggugat pemilik tanah/ lokasi perumahan dan Tergugat yang punya developer Perusahaan PT. Grelia Hijau yang membangun perumahan Btn tersebut Harga perumahan Btn tersebut yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk 1 (satu) unit dengan type 36 dan para Konsumen untuk mendapatkan perumahan Btn tersebut Konsumen bayar Boking tempat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kemudian baru bayar uang DP (uang muka) perumahan Btn tersebut kepada Tergugat melalui karyawannya yang Bernama saudara Riski dan saksi wendi Wahyudi ;

Menimbang, bahwa saudara Riski dan saksi wendi Wahyudi telah menerima calon konsumen orang dan telah memberikan uang muka akan tetapi Tergugat tidak pernah membuat akad perjanjian dengan calon konsumen dan tidak pula membangun sebagaimana yang telah di perjanjikan dalam perjanjian kerja sama antara Penggugat dan Tergugat sampai dengan surat gugatan diajukan ke pengadilan ;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P.1 dan P.4 dan T-1 serta dihubungkan dengan saksi Susmarni, saksi Eva Narulita, saksi suharno, saksi Mardawati dan saksi Wendi Wahyudi dan tidak dibantah Tergugat baik mengenai isi surat perjanjian kerja sama Tergugat pun didepan persidangan mengakuinya maka pengakuan Tergugat tersebut didepan persidangan yang merupakan bukti yang sempurna, Tergugat tidak mempunyai alasan yang diperkenankan oleh hukum yang dapat menunda/membebankannya untuk memenuhi tanggung jawabnya, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa dari seluruh pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas yang didasarkan atas fakta-fakta yang terungkap dipersidangan maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi tanggung jawab hukumnya kepada Penggugat tersebut dapat dinilai sebagai salah satu kelalaian debitur, sehingga layak dan patut untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karenanya Tergugat dalam pertimbangan hukum Hakim telah dinyatakan melakukan perbuatan Wanprestasi atas Surat

Halaman 22, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian pelunasan hutang dan surat pernyataan (bukti surat P.1 dan P.4) , maka selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum - petitum Penggugat, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk sistematisnya putusan apabila dihubungkan dengan Petitum Gugatan Penggugat, maka akan dipertimbangkan menurut relevansinya tanpa mengurangi substansi Gugatan;

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-4 dan 4 (empat) orang saksi yaitu: saksi Susmarni, saksi Eva Narulita, saksi suharno, saksi Mardawati ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 2 yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan cidera janji terhadap PENGGUGAT bahwa berdasarkan pengakuan dari Tergugat dan tidak dibantah oleh Penggugat dan dikuatkan dengan Surat Perjanjian kerja sama PENGGUGAT dengan TERGUGAT sekira tanggal 23 Agustus 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1 dan T-1 dihubungkan dengan keterangan saksi Susmarni, saksi Eva Narulita, saksi suharno, saksi Mardawati dan saksi Wendi Wahyudi diperoleh fakta hukum bahwa benar Tergugat ada melakukan perjanjian kerja sama tentang pengelolaan tanah milik Penggugat yang mana tanah milik Penggugat tersebut akan dikelola oleh TERGUGAT untuk dijadikan Perumahan dengan ketentuan sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kerja sama Nomor : 06 tahun 2021 yang dibuat oleh Notaris bdul Hamid SH Mkn, Tergugat dengan Penggugat tersebut ada kerja sama dalam pembangunan perumahan Btn yaitu Penggugat pemilik tanah/ lokasi perumahan dan Tergugat yang punya developer Perusahaan PT. Grelia Hijau yang membangun perumahan Btn tersebut Harga perumahan Btn tersebut yaitu sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk 1

Halaman 23, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) unit dengan type 36 dan para Konsumen untuk mendapatkan perumahan Btn tersebut Konsumen bayar Boking tempat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kemudian baru bayar uang DP (uang muka) perumahan Btn tersebut kepada Tergugat melalui karyawannya yang Bernama saudara Riski dan saksi wendi Wahyudi akan tetapi sampai dengan surat gugatan ini diajukan ke pengadilan Negeri Bangko Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengelola tanah lahan milik penggugat sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kerja sama sehingga Tergugat telah dinyatakan melakukan cedera janji kepada Penggugat maka petitum nomor 2 (dua) harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 3 (tiga) yang Menyatakan batal Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Perjanjian Kerja sama Nomor: 06 tahun 2021 yng dibuat oleh Notaris Abdul Hamid SH Mkn, dikarenakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji berdasarkan bukti P.3 berupa surat Pernyataan Bapak Supardi R menyetujui untuk mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kerja sama no. 06 tahun 2021 terhadap Tergugat tertanggal, 29 September 2023 tidak dapat memenuhi kewajibannya sehingga Penggugat membatalkan perjanjian kerja sama terhadap lahan untuk bangunan perumahan BTN;

Menimbang, bahwa dengan tergugat telah melakukan cedera janji terhadap tergugat dan penggugat meminta di batalkannya perjanjian kerja sama yang telah di buat dihadapan Notaris Abdul Hamid,S.H.,M.Kn tertanggal, 23 Agustus 2021tersebut maka sesuai dengan surat pernyataan P – 3 sehingga dengan demikian petitum ke 3 dapat di kabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 4 (empat) yang Menyatakan agar Tergugat menyerahkan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584 yang terletak kelurahan dusun Bangko kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat dan beban apapun ;

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) dalam Gugatan Penggugat telah dikabulkan maka terhadap petitum angka 4 (empat) Gugatan Penggugat yang menuntut agar Tergugat mengembalikan

Halaman 24, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584 Penggugat maka terhadap petitum angka 4 (empat) dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 5 (lima) yaitu TERGUGAT membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (sertus juta rupiah) kepada PENGGUGAT secara langsung dan tunai setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Penggugat tidak pernah memberikan bukti-bukti yang mendukung dalilnya itu yang dapat dipergunakan oleh Majelis untuk mempertimbangkan tuntutan, di samping itu, sesuai asasnya, dalam gugatan atas dasar wanprestasi, yang dapat dituntut adalah pemenuhan prestasi, bukan ganti rugi maka terhadap petitum ke 5 (delapan) yang meminta tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (sertus juta rupiah), maka Majelis Hakim menyatakan menolak petitum 5 (lima) ;

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

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

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan batal Perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat yaitu Perjanjian Kerja sama Nomor: 06 tahun 2021 yng dibuat oleh Notaris Abdul Hamid SH Mkn, dikarenakan Tergugat telah melakukan wanprestasi/cidera janji ;

Halaman 25, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Tergugat agar menyerahkan kembali Sertifikat Hak milik Nomor 2584/dusun Bangko kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat dan beban apapun ;
5. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp196.000,00 (seratus Sembilan puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangko, pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Denihendra St Panduko, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Amir El Hafidh, S.H. dan Abdul Hasan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bangko, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko tanggal 14 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 29 Desember 2023 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Teruntung, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat;

Hakim Anggota

Ttd

Amir El Hafidh, S.H.

Ttd

Abdul Hasan, S.H.

Hakim Ketua

Ttd

Denihendra St Panduko, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

Teruntung

Halaman 26, Putusan Perdata, Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Bko

Disclaimer

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



Perincian Biaya Perkara

1.	Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2.	ATK	: Rp. 75.000,-
3.	Panggilan	: Rp. 71.000,-
4.	Materai	: Rp. 10.000,-
5.	Redaksi	: Rp. 10.000,- +
Jumlah		: Rp. 196.000,-
terbilang		(seratus Sembilan puluh enam ribu rupiah)