



PUTUSAN
Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PUJI SANTOSO,berkedudukan di Dsn Krajan II RT.002/RW.003 Email :
adidewan129@yahoo.com, Desa Tumpakrejo, Kalipare,
Kab. Malang, Jawa Timur dalam hal ini memberikan
kuasa kepada ADI,SH & PARTNERS
Advokat/Pengacara pada Kantor Jasa Hukum
beralamat di Jalan Sisingamangaraja Kota Palangka
Raya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8
Agustus 2022, dalam hal ini bertindak untuk dan atas
nama PUJI SANTOSO dengan ini mengajukan
Kesimpulan yaitu sebagai berikut sebagai Penggugat;

Lawan:

BUDI SANTOSO, dulu beralamat di Bantai Karau RT.015/RW.005
Kelurahan Ampah Kota Kecamatan Dusun Tengah
Kabupaten Barito Timur, sekarang tinggal di Jalan Hiu
Putih IV di barak/kos pintu kedua seberang masjid AL
IQRO" Kelurahan Bukit Tunggul Kecamatan Jekan
Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah,
Hp. 081348118026, selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT.

NURKAMID, beralamat di Desa Parahangan RT.003 Kecamatan
Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau Provinsi
Kalimantan Tengah, Hp. 082322415568, selanjutnya
disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.

MARGONO, beralamat di Jalan Hiu Putih XIII (masuk ada gang pertama
belok kiri) Kelurahan Bukit Tunggul Kecamatan Jekan
Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah,

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



Hp. 082158264484, selanjutnya disebut sebagai
TURUT TERGUGAT II.

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 16 Agustus 2022 dalam Register Nomor 141/Pdt.G/2022/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bersama Tergugat telah melakukan perikatan Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet, dimana Penggugat sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung walet, dan Tergugat sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet tersebut;
2. Bahwa awalnya pada tanggal 10 April 2021 Penggugat dengan Tergugat melakukan kesepakatan untuk pertama kalinya yaitu Mou (Perjanjian Kerja) Pembangunan Gedung Walet, dan berjalannya waktu ternyata pekerjaan dari Tergugat telah mandek atau tidak ada progress kemajuan sama sekali dari pekerjaan Tergugat, dan selain itu isi kesepakatan Mou (Perjanjian Kerja) Pembangunan Gedung Walet tanggal 10 April 2021 tersebut masih belum lengkap untuk mengatur secara rinci/detail hal-hal apa saja yang nantinya akan terjadi akibat dari kesepakatan pembuatan gedung walet itu;
3. Bahwa akibat mandek dan tidak ada sama sekali progress kemajuan pekerjaan dari Tergugat, dan ditambah belum lengkapnya isi kesepakatan Mou (Perjanjian Kerja) Pembangunan Gedung Walet tanggal 10 April 2021 tersebut, maka Penggugat dan Tergugat sepakat untuk melakukan pembaharuan dan perubahan terhadap kesepakatan awal Mou (perjanjian kerja) Pembangunan Gedung Walet sebelumnya, dengan membuat kesepakatan baru yaitu **Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021** dimana Penggugat (Pihak Pertama) tetap sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung walet, dan

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN Plk



Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet;

4. Bahwa didalam Pasal 1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet disebutkan pembuatan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x 12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah;
5. Bahwa didalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet, Tergugat (Pihak Kedua) berjanji akan melaksanakan pekerjaan dengan spesifikasi dan kualitas yang telah disepakati kedua belah pihak dengan sebaik-baiknya dan penuh tanggung jawab, dan selanjutnya Pasal 3 memberikan jangka waktu pekerjaan pembangunan gedung walet itu selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022;
6. Bahwa Pasal 5 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet mengatur dimana Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) sepakat untuk pembayaran **uang muka** pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit dengan bukti kepemilikan berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua) paling lambat 7 (tujuh) hari setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun Tergugat (Pihak Kedua);
7. Bahwa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) yang dinilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran **uang muka** kepada Tergugat (Pihak Kedua) tersebut yaitu :
 - a. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 56/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Antonius Joni, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan tanah kosong;

- b. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 59/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Puji Santoso, Selatan berbatas dengan Agastinus, Barat berbatas dengan Sending;
- c. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 62/PD-PRH/SPT/VII/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Darmawansah, Barat berbatas dengan Puji Santoso;
- d. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 55/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Jalan Desa, Timur berbatas dengan Hatno Pranoto, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Tanah Adat;
- e. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 57/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Antonius Joni, Selatan berbatas dengan Tanah Kosong, Barat berbatas dengan Tanah Kosong;
- f. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 58/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN Plk



Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Rafi. I, Timur berbatas dengan Puji Santoso, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Sending;

- g. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 60/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Tanah Kosong, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Rafi. I;
- h. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 61/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Puji Santoso;
8. Bahwa selanjutnya Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet mengatur bahwa apabila terjadi keterlambatan dalam waktu pelaksanaan/pembangunan gedung walet (paling lambat harus selesai tanggal 30 Mei 2022), maka pekerjaan dianggap tidak selesai, maka uang muka berupa Kebun Sawit dengan bukti kepemilikan (Surat Pernyataan Tanah) dan Sarang Walet yang telah dibangun tersebut diatas akan ditarik kembali kepada Penggugat (Pihak Pertama);
9. Bahwa faktanya sampai dengan bulan Agustus 2022 saat gugatan ini diajukan ternyata Tergugat tidak bisa menyelesaikan pekerjaan pembangunan Gedung Walet milik Penggugat tersebut, bahkan pekerjaan pembangunan Gedung Walet yang dilakukan Tergugat belum sampai pada tahap 20 % (dua puluh persen) malah hanya sampai pada pembuatan sebagian pondasi saja;
10. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 3 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena Tergugat terlambat menyelesaikan kewajibannya untuk mengerjakan pembangunan Gedung Walet yang harus selesai selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung



sejak ditanda tangannya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022;

11. Bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet bahwa apabila terjadi keterlambatan dalam waktu pelaksanaan/pembangunan gedung walet (paling lambat harus selesai tanggal 30 Mei 2022), maka pekerjaan dianggap tidak selesai maka uang muka berupa Kebun Sawit dengan bukti kepemilikan (Surat Pernyataan Tanah) dan Sarang Walet yang telah dibangun tersebut diatas akan ditarik kembali kepada Penggugat (Pihak Pertama), dan faktanya sampai dengan bulan Agustus 2022 saat gugatan ini diajukan ternyata Tergugat (Pihak Kedua) belum juga melaksanakan isi Pasal 5 ayat (1) tersebut untuk segera mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat (Pihak Pertama) mengingat Tergugat (Pihak Kedua) tidak bisa menyelesaikan pekerjaan pembangunan Gedung Walet tersebut;
12. Bahwa pada tanggal 9 Agustus 2022 pihak Penggugat sudah melayangkan somasi kepada Tergugat supaya segera mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO itu kepada Penggugat (Pihak Pertama) paling lambat 3 hari dihitung sejak somasi dilayangkan kepada Tergugat, dan sampai saat ini Tergugat tetap tidak ada itikad baik untuk melaksanakan Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet untuk segera mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat;
13. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena tidak mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat akibat Tergugat tidak bisa menyelesaikan pembangunan Gedung Walet secara tepat waktu;
14. Bahwa yang menjadi permasalahan ternyata Tergugat (Pihak Kedua) diam-diam mengalihkan penguasaan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO itu kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;



15. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dijadikan pihak dalam perkara ini supaya ikut bersama-sama dengan Tergugat (Pihak Kedua) mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat (Pihak Pertama) sebagaimana ketentuan didalam Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet, sekaligus supaya Para Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini;
16. Bahwa ketentuan didalam Pasal 6 ayat (2) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021, menyatakan jika terjadi permasalahan antara Penggugat (Pihak Pertama) dan Tergugat (Pihak Kedua) dan tidak tercapai mufakat maka penyelesaian sengketa dilakukan di Pengadilan Negeri Palangka Raya, sehingga beralasan hukum Penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat di Pengadilan Negeri Palangka Raya;
17. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat bahkan Kebun Sawit itu telah dipanen oleh pihak Tergugat, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar **Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)**, dengan hitungan kerugian yaitu untuk 1 bulan panen sawit seluruh kebun sawit itu sebesar 5 ton x Rp 1.000,-/Kg = Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulannya untuk sekali panen (padahal salam 1 bulan bisa 2 kali panen atau 10 ton panen / bulannya), sedangkan penguasaan panen kebun sawit oleh Tergugat dihitung sejak bulan Desember 2021 (terhitung setelah Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 ditanda tangani dan SPT tanah diserahkan) sampai dengan bulan Agustus 2022 saat gugatan ini diajukan sudah 8 bulan, maka hitungan total kerugian materiil Penggugat Rp 5.000.000,- x 8 bulan = **Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)**;
18. Bahwa Penggugat telah mengalami kerugian Immateriil (moril) sebesar **Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** akibat perbuatan Tergugat yang semena-mena terhadap Penggugat dengan tidak mematuhi isi Kesepakatan didalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet, dimana Penggugat merasa dipermalukan dan direndahkan oleh perbuatan Tergugat;



19. Bahwa Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat karena Tergugat tidak mematuhi isi didalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 yang sudah disepakati bersama kedua belah pihak sebelumnya;
20. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikad buruk dari Tergugat untuk kembali mengalihkan, memindahkan, memperjual belikan *uang muka* berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO tersebut kepada pihak lain lagi, maka sangat beralasan secara hukum Penggugat meminta supaya mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Palangka Raya meletakkan Sita jaminan (*Revindicoitir Beslag*) atas Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO tersebut;
21. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka yang beralasan terhadap itikad buruk dari Tergugat untuk tidak membayar kerugian materil dan kerugian immateriil (moril) yang diderita Penggugat, maka sangat beralasan secara hukum Penggugat meminta supaya mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Palangka Raya meletakkan Sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang milik Tergugat baik berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak sebagai jaminan untuk pembayaran ganti kerugian materil dan kerugian immateriil (moril) tersebut;
22. Bahwa untuk menjamin Tergugat mematuhi isi putusan tersebut, maka Tergugat harus membayar uang paksa / dwang som setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan yang diperhitungkan sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
23. Menghukum Para Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
24. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;
25. Memberikan putusan supaya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan semua uraian dalil dalil pada Posita Gugatan diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung wallet, dan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 3 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena Tergugat terlambat menyelesaikan kewajibannya untuk mengerjakan pembangunan Gedung Walet yang harus selesai selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena tidak mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat akibat Tergugat tidak bisa menyelesaikan pembangunan Gedung Walet secara tepat waktu;
5. Menyatakan sah dan mengikat Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung wallet, dan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet;
6. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang ajukan oleh Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat yaitu :

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



- a. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 56/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Antonius Joni, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan tanah kosong;
- b. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 59/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Puji Santoso, Selatan berbatas dengan Agastinus, Barat berbatas dengan Sending;
- c. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 62/PD-PRH/SPT/VII/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Darmawansah, Barat berbatas dengan Puji Santoso;
- d. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 55/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Jalan Desa, Timur berbatas dengan Hatno Pranoto, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Tanah Adat;
- e. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 57/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Antonius Joni, Selatan berbatas dengan Tanah Kosong, Barat berbatas dengan Tanah Kosong;

Halaman 10 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



- f. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 58/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Rafi. I, Timur berbatas dengan Puji Santoso, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Sending;
 - g. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 60/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Tanah Kosong, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Rafi. I;
 - h. Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 61/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Puji Santoso;
8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan Kebun Sawit dan Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat yang sebelumnya dialihkan Tergugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil atau moril yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 11. Meletakkan sita jaminan (*Revindicatoir Beslag*) atas *uang muka* berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO tersebut tersebut;
 12. Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas barang milik Tergugat baik berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai jaminan untuk pembayaran ganti kerugian materil dan kerugian immateriil (moril) yang diderita Penggugat;

13. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwang som*) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan putusan yang diperhitungkan sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
14. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
15. Menghukum Para Turut Tergugat supaya tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada verzet, banding, atau kasasi;

Atau : -----

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*). Terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat Tergugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap di persidangan ,

Menimbang, bahwa selama pembuktian dipersidangan Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah mengajukan jawaban dan duplik untuk membantah gugatan Penggugat karena Tergugat dan para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut tidak hadir sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat menghadirkan bukti-bukti surat di persidangan berupa :

1. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet selanjutnya disebut P-1;
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3507111604780006 atas nama Puji Santoso selanjutnya disebut P-2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3573032105860003 atas nama Budi Santoso selanjutnya disebut P-3;

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 6271042808740002 atas nama Agus Joko Prayitno selanjutnya disebut P-4;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 6271030404790008 atas nama Samidi, selanjutnya disebut sebagai P-5 ;
6. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 56/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso, selanjutnya disebut sebagai P-6;
7. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 59/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso ,selanjutnya disebut sebagai P-7;
8. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 62/PD-PRH/SPT/VII/2012 atas nama Puji Santoso selanjutnya disebut sebagai P-8;
9. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 55/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , selanjutnya disebut sebagai P-9;
10. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 57/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , selanjutnya disebut sebagai P-10;
11. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 58/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso ,selanjutnya disebut sebagai P-11;
12. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 60/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , selanjutnya disebut sebagai P-12 ;
13. Foto copy Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 61/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , selanjutnya disebut sebagai P-13;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah dicocokkan dan telah sesuai dengan aslinya serta diberi materai yang cukup kecuai ;

Menimbang, bahwa telah pula menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. SAMIDI

- Bahwa saksi mengetahui bukti P-1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara



Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet,

- Bahwa saksi membenarkan ada menandatangani perjanjian bukti P-1 itu yang ditanda tangani dihadapan Notaris bersamaan dengan Penggugat, Tergugat, dan saksi Agus Joko Prayitno, saksi mengetahui pembangunan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x 12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah,
- Bahwa saksi mengetahui untuk **uang muka** pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua) setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun Tergugat (Pihak Kedua),
- Bahwa saksi kenal dengan saksi Jhon Tamala Maruasas dan saksi Inceng karena kedua saksi bekerja di Kantor Notaris Stevia Widyatmasari,SH, M.Kn tempat ditanda tangannya Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet itu;

2. AGUS JOKO PRAYITNO

- Bahwa saksi mengetahui bukti P-1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet,
- Bahwa saksi membenarkan ada menandatangani perjanjian bukti P-1 itu yang ditanda tangani dihadapan Notaris bersamaan dengan Penggugat, Tergugat, dan saksi Samidi, saksi mengetahui pembangunan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah,

- Bahwa saksi mengetahui untuk **uang muka** pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua) setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun Tergugat (Pihak Kedua),
- Bahwa saksi kenal dengan saksi Jhon Tamala Maruasas dan saksi Inceng karena kedua saksi bekerja di Kantor Notaris Stevia Widyatmasari,SH, M.Kn tempat ditanda tangannya Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet itu;

3. JHON TAMALA MARUASAS

- Bahwa saksi bersama dengan saksi Inceng bekerja di Kantor Notaris Stevia Widyatmasari,SH, M.Kn tempat ditanda tangannya Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet bukti P-1, saksi mengetahui bukti P-1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet,
- Bahwa saksi membenarkan surat perjanjian bukti P-1 itu yang ditanda tangani dihadapan Notaris secara bersamaan oleh Penggugat, Tergugat, saksi Sumidi, dan saksi Agus Joko Prayitno, saksi membenarkan isi dalam perjanjian adanya pembangunan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x 12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, saksi membenarkan untuk **uang muka** pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua) setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun Tergugat (Pihak Kedua);

4. INCENG

- Bahwa saksi bersama dengan saksi Jhon Tamala Maruasas bekerja di Kantor Notaris Stevia Widyatmasari,SH, M.Kn tempat ditanda tangannya Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet bukti P-1, saksi mengetahui bukti P-1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet,
- Bahwa saksi membenarkan surat perjanjian bukti P-1 itu yang ditanda tangani dihadapan Notaris secara bersamaan oleh Penggugat, Tergugat, saksi Sumidi, dan saksi Agus Joko Prayitno, saksi membenarkan isi dalam perjanjian adanya pembangunan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x 12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah,
- Bahwa saksi membenarkan untuk **uang muka** pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua)

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN Plk



setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun
Tergugat (Pihak Kedua);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana dimaksud diatas

Menimbang, bahwa selama pembuktian dipersidangan Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak pernah mengajukan jawaban dan duplik untuk membantah gugatan Penggugat karena Tergugat dan para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut tidak hadir sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan serta Tergugat dan para Turut Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak menggunakan hak nya di dalam persidangan

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kuasa Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 berupa Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet, menunjukkan adanya Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung wallet, dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet, dan Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 itu telah ditanda tangani

Halaman 17 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



dihadapan Notaris Stevia Widyatmasari,SH, M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga sah sebagai akta otentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdata bahwa *"suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya"*;

Menimbang, bahwa bukti surat P-2 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3507111604780006 atas nama Puji Santoso, menunjukkan identitas Penggugat selaku Pihak Pertama didalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung wallet;

Menimbang, bahwa bukti surat P-3 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 3573032105860003 atas nama Budi Santoso, menunjukkan identitas Tergugat selaku Pihak Kedua didalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 6271042808740002 atas nama Agus Joko Prayitno, menunjukkan identitas saksi Agus Joko Prayitno yang sebelumnya sebagai saksi dalam persidangan dan sekaligus saksi yang ikut tanda tangan didalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021;

Menimbang, bahwa bukti surat P-5 berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK. 6271030404790008 atas nama Samidi, menunjukkan identitas saksi Samidi yang sebelumnya sebagai saksi dalam persidangan dan sekaligus saksi yang ikut tanda tangan didalam Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021;

Menimbang, bahwa P-6 sampai dengan P-13 berupa Surat Pernyataan Tanah (SPT) atas nama Puji Santoso menunjukkan tanah tersebut milik Puji Santoso uang muka pembangunan gedung walet tersebut; , selanjutnya disebut sebagai P-13;

Menimbang, bahwa selanjutnya keterangan saksi-saksi di persidangan pada pokoknya menunjukkan sebagai berikut;

- Bahwa Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet,



- Bahwa saksi Samidi dan saksi Agus Joko Prayitno membenarkan ada menandatangani perjanjian bukti P-1 itu yang ditanda tangani dihadapan Notaris bersamaan dengan Penggugat, Tergugat, dan saksi Agus Joko Prayitno, saksi mengetahui pembangunan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x 12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, saksi mengetahui untuk uang muka pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua) setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun Tergugat (Pihak Kedua),
- Bahwa saksi Jhon Tamala Maruwas dan saksi Inceng bekerja di Kantor Notaris Stevia Widyatmasari,SH, M.Kn tempat ditanda tanganinya Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet bukti P-1, saksi mengetahui bukti P-1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet, saksi membenarkan surat perjanjian bukti P-1 itu yang ditanda tangani dihadapan Notaris secara bersamaan oleh Penggugat, Tergugat, saksi Sumidi, dan saksi Agus Joko Prayitno, saksi membenarkan isi dalam perjanjian adanya pembangunan gedung walet dibangun dengan ukuran 8 meter x 12 meter berupa bangunan 5 (lima) Lantai dengan biaya pembangunan sebesar Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang dibangun diatas tanah milik Penggugat yang berlokasi di Jalan Cilik Riwut KM.10 masuk Jalan Dunis Tuan I No. 32 Kelurahan Petuk Katimpun Kecamatan Jekan Raya Kota Palangka Raya Provinsi Kalimantan Tengah, saksi membenarkan untuk uang muka pembangunan gedung walet dibayar menggunakan Kebun Sawit berupa 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO milik Penggugat (Pihak Pertama) dengan nilai Rp

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN Plk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan untuk sisa pelunasan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Penggugat (Pihak Pertama) kepada Tergugat (Pihak Kedua) setelah pekerjaan gedung walet selesai dilakukan/dibangun Tergugat (Pihak Kedua);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan bukti – bukti Penggugat tersebut diatas, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat adalah Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet atau pemilik dari gedung walet, dan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung walet;

Menimbang, bahwa fakta hukum menunjukkan didalam Pasal 2 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet bukti P-1, Tergugat (Pihak Kedua) berjanji akan melaksanakan pekerjaan dengan spesifikasi dan kualitas yang telah disepakati kedua belah pihak dengan sebaik-baiknya dan penuh tanggung jawab, dan selanjutnya Pasal 3 memberikan jangka waktu pekerjaan pembangunan gedung walet itu selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022, dan keterangan saksi Sumidi, keterangan saksi Agus Joko Prayitno, keterangan saksi Jhon Tamala Maruwasas, dan keterangan saksi Inceng membenarkan isi didalam Pasal 3 bukti P-1 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 BW tentang syarat-syarat perjanjian yang sah, fakta-fakta hukum dalam perkara a quo telah memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah, dengan demikian petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 3 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena Tergugat terlambat menyelesaikan kewajibannya untuk mengerjakan pembangunan Gedung Walet yang harus selesai selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022; dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN PIK



sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena tidak mengembalikan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat akibat Tergugat tidak bisa menyelesaikan pembangunan Gedung Walet secara tepat waktu;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum menunjukkan sampai dengan bulan Agustus 2022 saat gugatan ini diajukan ternyata Tergugat tidak bisa menyelesaikan pekerjaan pembangunan Gedung Walet milik Penggugat tersebut, bahkan pekerjaan pembangunan Gedung Walet yang dilakukan Tergugat belum sampai pada tahap 20 % (dua puluh persen) dan hanya sampai pada pembuatan sebagian pondasi saja, hal ini dibuktikan dengan alat bukti P-15 Foto Pondasi Bangunan gedung burung walet yang masih belum selesai dan belum mencapai 20 % tahap pembangunan sampai sekarang sehingga membuktikan bahwa Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 3 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena Tergugat terlambat menyelesaikan kewajibannya untuk mengerjakan pembangunan Gedung Walet yang harus selesai selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022, dan pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim kelokasi pembangunan gedung walet pada hari Jumat 04 November 2022 ternyata Tergugat belum bisa menyelesaikan pembangunan gedung burung walet tersebut sebagaimana jangka waktu didalam Pasal 3 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet bahwa apabila terjadi keterlambatan dalam waktu pelaksanaan/pembangunan gedung walet (paling lambat harus selesai tanggal 30 Mei 2022), maka pekerjaan dianggap tidak selesai maka uang muka berupa Kebun Sawit dengan bukti kepemilikan (Surat Pernyataan Tanah) dan Sarang Walet yang telah dibangun tersebut diatas akan ditarik kembali kepada Penggugat (Pihak Pertama), dan faktanya sampai dengan bulan Agustus 2022 saat gugatan ini diajukan ternyata Tergugat (Pihak Kedua) belum juga melaksanakan isi Pasal 5 ayat (1) tersebut untuk segera mengembalikan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat (Pihak Pertama) mengingat Tergugat (Pihak Kedua) tidak bisa menyelesaikan



pekerjaan pembangunan Gedung Walet tersebut, dan hal ini dibenarkan alat bukti keterangan saksi Sumidi, keterangan saksi Agus Joko Prayitno, keterangan saksi Jhon Tamala Maruwasas, dan keterangan saksi Inceng yang membenarkan bahwa uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO tersebut belum dikembalikan Tergugat kepada Penggugat, sehingga Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet;

Menimbang, bahwa pada tanggal 9 Agustus 2022 pihak Penggugat sudah melayangkan somasi kepada Tergugat supaya segera mengembalikan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO itu kepada Penggugat (Pihak Pertama) paling lambat 3 hari terhitung sejak somasi dilayangkan kepada Tergugat, dan sampai saat ini Tergugat tetap tidak ada itikad baik untuk melaksanakan Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet untuk segera mengembalikan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat, hal ini dibuktikan dengan alat bukti P-14 surat Somasi segera melaksanakan Kewajiban/Prestasi tertanggal 9 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum diatas, Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi dengan demikian petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat untuk agar Tergugat menyerahkan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa fakta hukum menunjukkan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena tidak mengembalikan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat akibat Tergugat tidak bisa menyelesaikan pembangunan Gedung Walet secara tepat waktu dengan demikian petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat, Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan Kebun Sawit dan Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat yang sebelumnya dialihkan Tergugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;



Menimbang, bahwa fakta hukum menunjukkan Tergugat (Pihak Kedua) terbukti telah mengalihkan penguasaan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO itu kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II,, berdasarkan alat bukti keterangan saksi Sumidi dibawah sumpah bahwa saksi membenarkan Tergugat ada menjual Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO itu kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan saksi kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan berdasarkan alat bukti keterangan saksi Agus Joko Prayitno dibawah sumpah bahwa saksi juga membenarkan Tergugat ada menjual Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO itu kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan saksi juga kenal dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dijadikan pihak dalam perkara ini supaya ikut bersama-sama dengan Tergugat (Pihak Kedua) mengembalikan uang muka berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat (Pihak Pertama) sebagaimana ketentuan didalam Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet, sekaligus supaya Para Turut Tergugat tunduk dan patuh terhadap isi Putusan ini dengan demikian petitum ini dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum lainnya tidak cukup mempunyai alasan menurut hukum, maka petitum selain dan selebihnya ditolak dengan demikian gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan Tergugat serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1320 BW peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet tanggal 30 November 2021 antara Penggugat (Pihak Pertama) sebagai pihak yang menerima hasil pembangunan gedung walet



atau pemilik dari gedung wallet, dan Tergugat (Pihak Kedua) sebagai pihak yang melaksanakan (mengerjakan) pembangunan gedung wallet;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 3 Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena Tergugat terlambat menyelesaikan kewajibannya untuk mengerjakan pembangunan Gedung Walet yang harus selesai selama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak ditanda tangannya perjanjian tanggal 30 November 2021, dan harus selesai pada tanggal 30 Mei 2022;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat sebagaimana Pasal 5 ayat (1) Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembuatan Gedung Walet karena tidak mengembalikan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat akibat Tergugat tidak bisa menyelesaikan pembangunan Gedung Walet secara tepat waktu;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan **uang muka** berupa Kebun Sawit dan 8 (delapan) buah Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat yaitu :
 - Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 56/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso, Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Antonius Joni, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan tanah kosong;
 - Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 59/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukit Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Puji Santoso, Selatan berbatas dengan Agastinus, Barat berbatas dengan Sending;
 - Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 62/PD-PRH/SPT/VII/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau,



batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Darmawansah, Barat berbatas dengan Puji Santoso;

- Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 55/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Jalan Desa, Timur berbatas dengan Hatno Pranoto, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Tanah Adat;
- Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 57/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas dengan Antonius Joni, Selatan berbatas dengan Tanah Kosong, Barat berbatas dengan Tanah Kosong;
- Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 58/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Rafi. I, Timur berbatas dengan Puji Santoso, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Sending;
- Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 60/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Tanah Kosong, Timur berbatas dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Rafi. I;
- Surat Pernyataan Tanah (SPT) tanggal 13 Juli 2012, dengan Berita Acara Pemeriksaan Tanah Nomor : 61/PD-PRH/SPT/IV/2012 atas nama Puji Santoso , Luas 20.000 M2 (meter persegi), terletak di Bukti Tanggaring Desa Parahangan Kecamatan Kahayan Tengah Kabupaten Pulang Pisau, batas – batas : Utara berbatas dengan Puji Santoso, Timur berbatas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Darmawansah, Selatan berbatas dengan Puji Santoso, Barat berbatas dengan Puji Santoso;

6. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyerahkan Kebun Sawit dan Surat Pernyataan Tanah (SPT) an. PUJI SANTOSO kepada Penggugat yang sebelumnya dialihkan Tergugat kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya
8. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 4.474.000,00 (Empat juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Kamis tanggal 1 Desember 2022 oleh kami, Deka Rachman Budihanto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hotma Edison Parlindungan Sipahutar, S.H., M.H. dan Dony Hardiyanto, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jumiati, S.H., Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hotma E. P. Sipahutar, S.H., M.H.

Deka Rachman B, S.H., M.H.

Dony Hardiyanto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Jumiati, S.H.

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 141/Pdt.G/2022/PN Pik



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp50.000,00;
4. PNBP	:	Rp90.000,00;
5. Panggilan	:	Rp3.564.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp750.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp4.474.000,00;</u>

(Empat juta empat ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)