



P U T U S A N
NOMOR 60/PDT/2021/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yg memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

I. KHOIRUL ANAM, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Yos Sudarso Lempake, RT. 014 Kelurahan Lempake, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, **Sebagai Pembanding I** semula **Tergugat I**;

II. TRI WIBOWO, pekerjaan Kepala Cabang Bank Mandiri Balikpapan, beralamat di Jalan Gatot Subroto Gang 16, RT. 25 Nomor 03, Kelurahan Bandara Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, **Sebagai Pembanding II** semula **Tergugat II**;

III. DIAN NURUL UTAMI, pekerjaan karyawan PT. Pegadaian, beralamat di No. 72 RT. 73, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda Kalimantan Timur. **Sebagai Pembanding III** semula **Tergugat III**;

Dalam hal ini Pembanding I semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III member kuasa/diwakili oleh kuasanya, 1. Yoseph SK Sabon, S.H., M.H, 2. Gusti Addy Rachmany, S.H, 3. Suryani, S.E., S.H, Para Advokat/Konsultan hukum pada Kantor Advokat "Yos & Rekan" beralamat di Jalan KH Wahid Hasyim 2 Komplek Perumahan SLI VIII Blok B 26, Kelurahan Sempaja Timur, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor W18-U1/611/HK.02.1/VI/2020 tanggal 22 Juni 2020, surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2020 Nomor W18-U1/662/HK.02.1/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020 dan surat kuasa khusus tanggal 25 Juni 2020 Nomor W18-U1/663/HK.02.1/VI/2020 tanggal 30 Juni 2020, selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

MELAWAN

WASI'AH, S.H., S.p.N., Pekerjaan Notaris, alamat Jalan Bhayangkara No. 31 RT. 006 Kelurahan Dadi Mulya, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, memberi kuasa/diwakili oleh kuasanya 1. MOHAMMAD SAIFULLAH, S.H, 2. BERNANDE MANALU, S.H, 3. YULI YANTI MANALU, S.H Para Advokat/Pengacara & Konsultan Hukum Mohammad Saifullah, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Juanda 4 RT. 01 No. 19 C Samarinda, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Mei 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor : W.18-U1/510/HK.02.1/V/2020 tanggal 18 Mei 2020. Selanjutnya disebut **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 60/PDT/2021/PT SMR tanggal 30 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 60/PDT/2021/PT SMR tanggal 31 Maret 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Membaca berkas perkara serta surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 18 Mei 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 18 Mei 2020 dalam Register Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya Tergugat, I datang menemui Penggugat, menawarkan kerja sama untuk membangun bangunan rumah diatas tanah milik Penggugat, dengan keuntungan bagi hasil 70% untuk Tergugat I, sedangkan untuk Penggugat, 30% dari hasil keuntungan, dengan modal

Halaman 2 dari 24 Putusan Nomor 60/PDT/2021/PT SMR



awal tanah dari Penggugat, sedangkan bahwa kemudian Tergugat I, membatalkan kesepakatan tersebut dan kemudian di sepakati di rubah;

2. Bahwa berikutnya Pada tanggal 30 Nopember 2018 tergugat I. datang lagi menemui Penggugat untuk menawarkan kerjasama membangun rumah diatas tanah milik Penggugat dengan keuntungan bagi hasil 60% untuk Tergugat I, 40% untuk Penggugat;

3. Bahwa pada Febuari 2019, Tergugat I, mengatakan dengan Penggugat, ada Pembeli tanah di Jalan Kenangan 1B dengan Harga tanah Rp. 170.000.000, lalu Penggugat, meminta untuk dipertemukan dengan Pembeli, namun di hari yang dijanjikan oleh Tergugat I, tidak dapat mempertemukan Pembeli dengan Penggugat, dan Tergugat I, mengatakan Pembeli sibuk dan Tergugat I, pun hanya menyetorkan, dana untuk lokasi di Jalan Kenangan pada 28 Febuari 2019, dan Tergugat I, menyetorkan Uang muka tanah sebesar **Rp. 80.000.000,-** ke rekening Penggugat, untuk **Panjar** di Jalan Sentosa Gang Kenangan 1B, dan Tergugat I, meminta kwitansi atas penerimaan dari Penggugat dengan nama dan alamat yang tidak jelas.

Bahwa Penggugat, dengan Tergugat I, membuat kesepakatan kerjasama bagi hasil membangun rumah, pada tanggal 30 Nopember 2018, di atas tanah milik Penggugat di Jalan Kenangan 1B, Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang, Kota Samarinda, SHM No. 11004 Luas 148 m², dan SHM No. 11005 Luas 149 m² dengan rincian :

Di Jalan Kenangan 1 B / Kavling Rp. 125.000.000:

Modal Tanah	Rp. 62.500.000,-
Modal Bangunan	Rp. 140.000.000,-
Biaya Lain-lain	Rp. 25.000.000,- +
Total Biaya	Rp. 227.500.000,-
Harga Jual Rumah	Rp. 350.000.000,-
Rp 350.000.000,- - Rp. 227.500.000,- = Rp.122.500.000,- (Keuntungan Bersih)	

Pembagian Keuntungan Bersih:

Tergugat I = 60 % x Rp.122.500.000 = Rp. 73.500.000,-

Penggugat = **40% x Rp.122.500.000 = Rp. 49.000.000,-**

Bahwa untuk Penggugat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Modal tanah @Rp. 62.500.000 x 4 (dahulu mau dibangun 4 rumah)
- Rp. 62.500.000 x 4 RUMAH = Rp. 250.000.000,-
- Rp. 49.000.000 (keuntungan 40% Penggugat) x 4 rumah = Rp. 196.000.000,-

Bahwa jumlah total keuntungan Penggugat :

Rp. 196.000.000 + Rp. 250.000.000 =Rp. **446.000.000,-**

4. Bahwa kesepakatan kerjasama tersebut diatas, **dirubah oleh kedua belah pihak oleh Penggugat, dengan Tergugat I, pada tanggal 25 Mei 2019 dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I, merubah kesepakatan awal, menjadi harga tanah dari Rp. 170.000.000,- menjadi Rp. 180.000.000,-** atas kedua bidang sertifikat di Jalan Kenangan 1B, sesuai SHM No. 11004 Luas 148 m², terletak di Jalan Kenangan 1B dan SHM No. 11005 Luas 149 m²;

5. Bahwa dengan adanya kesepakatan tersebut diatas, sehingga harga tanah menjadi **Rp. 180.000.000** dikurang uang muka yang disetor tanggal 28 Febuari 2019 sebesar **Rp. 80.000.000** sehingga menjadi sisa uang pembelian tanah yang akan disetor oleh Tergugat I dengan Penggugat menjadi **Rp. 100.000.000;-**

6. Bahwa pembagian bagi hasil terhadap keuntungan 2 rumah dengan Penggugat, disepakati menjadi **Rp. 140.0000.000** akan tetapi Penggugat meminta ditambah **Rp. 30.000.000** sehingga menjadi **Rp.140.000.000 + Rp. 30.000.000** menjadi **Rp. 170.000.000;-**

7. Bahwa setelah Tergugat I, menyetorkan **PANJAR/DPRp. 80.000.000** dengan Penggugat,beberapa kali Penggugat meminta dengan Tergugat I, untuk mempertemukan dengan Pembeli, namun Tergugat I tidak pernahmempertemukan dan beralasan Pembeli sibuk, diluar kota dan sebagainya;-

8. Bahwa Penggugat pun kerap kali mengingatkan dengan Tergugat I, agar segera dilakukan pelunasan sisa hutang dengan Penggugat, di tanah Penggugat Jalan Kenangan, dan jika Tergugat I, ingin membangun harus terlebih dahulu melunasi sisa hutangnya, atas Penjualan Tanah di Jalan Kenangan, untuk melakukan Akta Jual Beli di hadapan PPAT, untuk pengurusan IMB sebagai syarat untuk mendirikan bangunan, namun



Tergugat I, tidak mengindahkan peringatan Penggugat, Tergugat I berdalih meyakinkan Penggugat untuk percaya, dan terkesan menyepelekan IMB (izin mendirikan bangunan);-

9. Bahwa Penggugat, setelah pulang Haji pada bulan September 2019, karena tidak ada itikad baik pelunasan dari Tergugat I, Penggugat mencoba mengecek ke lokasi tanah di Jalan Kenangan I B;-

10. Bahwa Penggugat pun setelah sampai di Lokasi di Jalan Kenangan, dan Penggugat pun sangat kaget ternyata sudah berdiri 2 (dua) Bangunan yang hampir jadi hampir 80%. Bahwa ketika para Kuasa Hukum Penggugat, mengecek kembali ke lapangan, team menemukan fakta lain, bahwa melalui tetangga sekitar, bahwa Tergugat III lah, sebagai Pembeli di lokasi tanah Jalan Kenangan, dan melalui **Tergugat III lah**, Penggugat mengetahui bahwa Pembeli atas tanah Penggugat **di sebelah Tergugat III**, di Jalan Kenangan adalah **Tergugat II**;-

11. Bahwa Tergugat III, **menginformasikan** bahwa melalui Tergugat I, **Tergugat III** membeli tanah dan membangun bangunan dengan kontrak kerjasama awalnya sebesar Rp. **250.000.000** lalu berubah menjadi sekitar **Rp. 300.000.000** karena ada perubahan bentuk rumah, dan sudah disetorkan oleh **Tergugat III** dengan **Tergugat I**, sebesar **Rp. 285.000.000** dan juga bahwa beberapa hari sebelumnya, **Tergugat I**, pernah meminta **uang sebesar Rp. 25.000.000 dengan Tergugat II**, dengan alasan untuk membayar pengurusan dengan Penggugat, karena Penggugat ada meminta uang, akan tetapi **Tergugat II tidak mau memberikan uang yang diminta Tergugat I**. Penggugat sangat **shock, kecewa, nama baiknya DIJUAL oleh Tergugat I, bahkan meminta uang ke Tergugat II dengan menjual nama Penggugat**, padahal Penggugat tidak pernah sama sekali kenal atau dipertemukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II, III, sebagai **Pembeli di tanah lokasi Jalan Kenangan**;-

12. Bahwa Terhadap persengketaan tersebut diatas telah terjadi ingkar janji, wanprestasi Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- dengan Penggugat;

13. Bahwa terjadikesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, akan tetapi Tergugat I ingkar janji wanprestasi dengan Penggugat;



14. Bahwa Penggugat, beberapa kali mengeluarkan somasi terhadap Tergugat I memperingatkan melalui Whatshapp yang kami buktikan di persidangan;

15. Bahwa seharusnya sebelum di bangun bangunan diatas tanah Penggugat, Tergugat I, II, III harusnya melunasi sisa pembayaran tanah Penggugat, dan apabila sebelum dibangun diurus dulu balik nama sertifikat tanah, dan IMB, serta Dana Pembangunan Tergugat II, dan III ,disetor dengan Penggugat, bukan hanya dengan Tergugat I;

16. Bahwa terhadap perjanjian pembangunan seharusnya antara Penggugat dengan Tergugat II, III melibatkan Penggugat, bukan hanya Tergugat I, yang membuat perjanjian langsung dengan Tergugat II, III, karena sertifikat masih atasnama Penggugat dengan maksud supaya jelas terang dan benderang berapa keuntungan yang di dapat dari Pembangunan dan tipe rumah, yang diinginkan oleh Tergugat II dan III;

17. Bahwa ternyata belakangan Penggugat, mengetahui bahwa antara Tergugat I, dan Tergugat III, telah terjadi transaksi jual beli atas tanah Penggugat, (sebagian pembayaran Tanah Kavling I B) sejumlah Rp. 50.000.000, kemudian pada tanggal, 02 April 2019, Tergugat I, menerima uang dari Tergugat III, untuk Tanah Kavling I B sejumlah Rp. 50.000.000 dari Tergugat III, dan Tergugat I, dengan Tergugat III telah melakukan Kontrak Properti yang akan kami buktikan di persidangan;

18. Bahwa Tergugat I, sama sekali tidak mengindahkan somasi dari Penggugat, yang mengakibatkan Penggugat, merasa di rugikan karena Tergugat I, telah membangun rumah diatas tanah milik Penggugat oleh Tergugat I, yang dikuasai Tergugat II, III dari Tergugat I, dan **tidak beritikad baik untuk segera melunasi duluan sisa hutang dengan Penggugat sebelum mendirikan bangunan rumah di atas tanah Penggugat, apabila dihubungkan dengan kesepakatan tanggal 25 Mei 2019, yang akan kami buktikan di Pengadilan sebagai alat bukti, apabila terjadi jual beli dengan pihak lain maka harga tanah yang dibayar, apabila Tergugat I membangun, maka keuntungan harus dibayar, diperhitungkan dengan Penggugat;**

19. Bahwa dengan dibangunnya rumah diatas tanah Penggugat, oleh Tergugat I, dan dijual dengan Tergugat II, III, maka Penggugat, merasa sangat di rugikan, oleh Tergugat I, dan menjual tanah dengan sengaja



tetap membangun diam-diam, tidak melunasi sisa hutangnya dengan Penggugat, padahal Tergugat I, telah memiliki kesepakatan;

20. Bahwa Penggugat telah berupaya menegur Tergugat I secara lisan, untuk segera melunasi sisa hutang penjualan tanah oleh Tergugat I dengan Penggugat, akan tetapi telah terjadi akal-akalan Tergugat I, mengadakan Penggugat ke Polresta Samarinda untuk menghapuskan SISA HUTANG atas penjualan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dengan Penggugat;

21. Bahwa akibat di bangunnya bangunan, diatas tanah milik Penggugat, oleh Tergugat I, dan di perjual belikan dengan Tergugat II, III, maka Penggugat, merasa dirugikan karena diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan tanpa IMB dan tanpa melunasi terlebih dahulu sisa hutangnya dengan Penggugat, sebesar Rp. 100.000.000,- yang mengakibatkan timbul sengketa keperdataan, antara Penggugat, dengan Para Tergugat I, II, III, diatas tanah Penggugat tidak dapat lagi ditawarkan terhadap pihak lain;

22. Bahwa perbuatan Tergugat I, sebagaimana yang diuraikan diatas adalah merupakan wanprestasi, terhadap Penggugat;

23. Bahwa apabila dihubungkan dengan fakta - fakta hukum diatas bahwa Tergugat II dan III telah menguasai tanah Penggugat, yang seharusnya para Tergugat II, III, sebagai pekerja swasta wajib beritikad baik, menjaga kepercayaan dan komitmen serta etika bisnis, oleh karenanya sangat beralasan secara hukum apabila Penggugat, menuntut para Tergugat, untuk membayar uang ganti rugi kerugian yang besarnya sampai di daftarkan gugatan ini di Pengadilan Negri Samarinda :

KERUGIAN MATERIAL

23.1 Sisa tagihan Tanah Penggugat, dengan Tergugat I = Rp. 100.000.000,-

23.2 Keuntungan di harapkan di sepakati :

a. Jalan Kenangan 1 B

2 rumah = Rp. 140.000.000 + Rp. 30.000.000 = Rp. 170.000.000,-

b. Kerugian akibat berdirinya bangunan

didas tanah Penggugat yang di jual oleh Tergugat I, dengan Tergugat II, III, dan tanah tersebut di atas tidak dapat Dijual lagi kepada Pihak ke 3 (tiga) = Rp. 800.000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23.3 Jumlah Kerugian material Rp. 1.070.000.000,-

KERUGIAN INMATERIAL

23.4 Kurangnya kepercayaan masyarakat akibat adanya

Sengketa ini, tidak dapat dinilai dengan uang, namun

setidak-tidaknya = Rp.

1.000.000.000,-

Jumlah 18.3 + 18.4

Rp. 2.070.000.000,-

Terbilang (Dua Milyar Tujuh puluh Juta Rupiah)

24. Bahwa untuk menjamin gugatan ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas harta kekayaan milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III;-

25. Memerintahkan atau meminta bantuan aparat keamanan Polresta Samarinda dan Satpol PP Kota Samarinda untuk mengadakan pengosongan rumah, pembongkaran rumah karena tidak memiliki IMB (izin Mendirikan Bangunan);-

26. Bahwa karena gugatan Penggugat didasari data – data dan fakta sehingga tidak satupun yang terbantahkan, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (Uit Voorbaarbij Voorad) meskipun ada upaya Verzet, Banding dan Kasasi;-

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Penggugat, mohon kepada Yth. Bapak Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

PRIMAIR :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, telah melakukan wanprestasi, dan Tergugat II , III menguasai tanah Penggugat dari Tergugat I, oleh karena itu patut dihukum untuk membayar ganti rugi kerugian serta putus hubungan hukum antara Penggugat, dengan Para Tergugat, dengan segala akibatnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga bukti-buktinyang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.
5. Menghukum Tergugat I, untuk membayar kembali kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus sisa pembayaran tanah sejumlah **Rp. 100.000.000,-**
6. Menghukum Tergugat I, untuk membayar keuntungan yang diharapkan atas kesepakatan bagi hasil tanggal 25 Mei 2019 oleh Tergugat I, dan Penggugat, sejumlah **Rp. 170.000.000,-**
7. Menghukum Tergugat I, II, III untuk membayar ganti rugi seketika kerugian kepada Penggugat, atas berdirinya bangunan di atas tanah milik Penggugat yang tidak dapat lagi diperjual belikan dengan pihak lain sejumlah **Rp 800.000.000,-**
8. Menghukum Para Tergugat I, II, membayar kerugian Immaterilal sebesar **Rp. 1000.000.000 (Satu Milyar Rupiah);**
9. Memerintahkan atau meminta bantuan aparat keamanan Polresta Samarinda dan Satpol PP Kota Samarinda untuk mengadakan pengosongan rumah pembongkaran rumah karena tidak memiliki IMB (izin Mendirikan Bangunan);
10. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (Uit Voorbaarbij Voorad) meskipun ada upaya Verzet, Banding dan kasasi;
11. Menghukum para Tergugat, membayar uang paksa (Dwangsoom) sejumlah **Rp.10.000.000,-**(lima juta rupiah) setiap hari kelalaian Tergugat melaksanakan putusan sampai dengan dilaksankannya putusan ini olehTergugat;
12. Menghukum Para Tergugat I, II,III, untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Lex Aequo et bono*),-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Para Pembanding telah memberikan jawaban di persidangan tanggal 25 Agustus 2020 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Halaman 9 dari 24 Putusan Nomor 60/PDT/2021/PT SMR

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. EKSEPSI MENGENAI PERUBAHAN/PERBAIKAN GUGATAN :

Bahwa mengenai perubahan yang dilakukan Penggugat dalam perbaikan/perubahan Gugatannya tertanggal 9 Juni 2020 dapat Tergugat kutip kembali dan tanggapi sebagai berikut :

Dalam POSITA Gugatan tanggal 18 Mei 2020 : **Perbaikan/Penyempurnaan Gugatan Wanprestasi tanggal 9 Juni 2020 :**

Halaman 4 Angka 17 :

1. Pada Angka 17, baris ketiga pada kalimat :

Bahwa ternyata belakangan Penggugat, mengetahui bahwa antara Tergugat I dan Tergugat III, telah terjadi transaksi jual beli atas tanah Penggugat, (sebagian pembayaran Tanah Kavling I B) sejumlah Rp. 50.000.000, kemudian tanggal, 02 April 2019, Tergugat I, menerima uang dari Tergugat III, untuk Tanah Kavling IB sejumlah Rp. 50.000.000 dari Tergugat III, dan Tergugat I, dengan Tergugat III telah melakukan Kontrak Properti yang akan kami buktikan di persidangan.

Pembayaran Tanah Kavling IB sejumlah Rp. 50.000.000 kemudian pada tanggal dst...diperbaiki menjadi :

Pembayaran Tanah Kavling IB sejumlah Rp. 50.000.000 tanggal 28 Maret 2019 dan 02 April 2019 Tergugat I dst.....

Halaman 6 :

KERUGIAN INMATERIAL

23.4 Kurangnya kepercayaan masyarakat akibat adanya Sengketa ini, tidak dapat dinilai dengan uang, namun setidaknya
=
Rp.1.000.000.000,-

Jumlah 18.3 + 18.4
Rp.2.070.000.000,-

Terbilang (Dua milyar
Tujuh Puluh Juta Rupiah)

2. Pada halaman 6 :

- Pada Angka 23.4
KERUGIAN IMMATERIL,
tertulis 18.3 + 18.4 diperbaiki
menjadi 23.3 + 23.4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 6 :

TIDAK ADA ANGKA 27.

Halaman 6 :

PRIMAIR angka 8 :

Menghukum Para Tergugat I, II, membayar kerugian Imaterilal sebesar

Rp.1000.000.000 (Satu Milyar Rupiah)

Halaman 7 angka 11 :

Menghukum para Tergugat, membayar uang paksa (Dwangsom) sejumlah Rp. 10.00.000,- (lima juta rupiah) setiap hari kelalaian Tergugat melaksanakan putusan sampai dengan dilaksanakannya putusan

3. Pada halaman 6, **ditambahkan** angka 27 yang berbunyi :

- Bahwa agar Putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara sukarela, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia memeriksa Perkara dan mengadili perkara ini untuk menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa, (dwangsom) sejumlah Rp. 10.000.000,- setiap hari kelalaian para Tergugat, melaksanakan putusan sampai dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat;-

4. Pada halaman 6,

PRIMAIR :

Angka 8 diperbaiki menjadi :

- Menghukum para Tergugat I, II **ditambah** Tergugat III, membayar kerugian Immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah);-

5. Pada halaman 7, Angka 11 baris ke-2 (kedua) tertulis :

- Rp. 10.000.000,- terbilang (lima juta rupiah), diperbaiki menjadi terbilang (sepuluh juta rupiah);-

Halaman 11 dari 24 Putusan Nomor 60/PDT/2021/PT SMR



ini oleh Tergugat,-

Bahwa dari kutipan perubahan/perbaikan gugatan tersebut diatas menunjukkan bahwa perbaikan gugatan tersebut telah menyimpang dari hukum acara oleh karena terjadi kesimpangsiuran dimana Penggugat telah menambah materi posita ; menambah petitum ; bahkan tidak ada hal-hal yang diuraikan dalam posita namun tiba-tiba muncul pada bagian petitum ; lagi pula bahwa perbaikan gugatan dilakukan diluar agenda persidangan dan bahkan terjadi sebelum adanya pembacaan gugatan sehingga dengan demikian telah menyimpang dari hukum acara persidangan ;

Bahwa sesuai Pasal 127 Rv yang berbunyi :

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.

Selain itu, terkait dengan perubahan gugatan, merujuk pada **Putusan Mahkamah Agung No. 209K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971** dalam Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung yang disusun oleh M. Ali Boediarso, S.H., hal. 25, yang mana menyebutkan:

Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut.

Putusan MA-RI No. 1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/ 1973 tanggal 29 Januari 1976 :

Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan, asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (hak pembela diri) atau pembuktian.

Bahwa melihat model perubahan /perbaikan gugatan yang tidak sempurna dan bahkan disampaikan pada waktu yang tidak tepat seperti mencerminkan suatu gugatan yang tergesa-gesa maka adalah



sangat beralasan hukum jika Eksepsi ini dapat dikabulkan untuk seluruhnya ;

2. EKSEPSI MENGENAI KURANG PIHAK KARENA BPN TIDAK DITARIK SEBAGAI PHAK DALAM PERKARA INI

- Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak karena untuk membuktikan bahwa SHM Nomor 11004 dan SHM Nomor 11005 dalam obyek sengketa apakah benar milik Penggugat dan apakah benar telah terdaftar pada Kantor Badan Pertanahan atas nama Penggugat maka Badan Pertanahan Nasional seharusnya turut digugat dalam perkara ini ;

- Bahwa demikian pula terkait dengan tindak lanjut proses balik nama sehubungan dengan adanya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I dapat dilaksanakan sedangkan pada kenyataannya BPN tidak ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini sehingga bagaimana mungkin BPN dapat melaksanakan proses balik nama Sertifikat dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I jika BPN tidak ditarik sebagai pihak perkara ; bahwa olehkarena itu maka eksepsi ini beralasan untuk dapat dikabulkan ;

3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

- Bahwa Gugatan Penggugat yang menarik Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara ini adalah sangat tidak berdasar karena antara Tergugat II dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;

- Bahwa dengan demikian patutlah Eksepsi ini untuk dikabulkan seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh uraian yang tersebut dalam EKSEPSI ini mohon dianggap termuat dan terulang kembali secara mutatis mutandis dalam pokok perkara ini;

2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak atas seluruh dalil-dalil penggugat kecuali yang secara tegas dan nyata diakui oleh PARA tergugat.

3. Bahwa dalam dalil Gugatannya yang menyatakan adanya pembatalan kesepakatan mengenai kerjasama untuk membangun bangunan diatas tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Kenangan IB



Kelurahan Sungai Pinang Dalam, Kecamatan Sungai Pinang Kota Samarinda dengan Nomor SHM : 11004 dengan luas 148 m2 dan 11005 dengan luas 149 m2, maka dalil Penggugat sepanjang mengenai kesepakatan kerjasama dinyatakan batal sehingga hubungan hukum yang ada antara Penggugat dan Tergugat I adalah murni jual beli;

4. Bahwa jual beli tersebut telah disepakati dengan harga Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan telah dibayar senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagaimana diakui dan diterima oleh Penggugat sesuai dalam angka 7 Posita Gugatannya sehingga masih tersisa hanya sejumlah Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) saja;

5. Bahwa Gugatan Penggugat juga terkesan simpang siur sebagaimana dalam Posita Gugatan yakni Penggugat mengakui dan membenarkan bahwa murni mengenai jual beli tanah dengan harga Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) namun dalam Petitemnya, Penggugat menyatakan nilai Rp. 170.000.000,- tersebut adalah merupakan keuntungan sehingga bertolak belakang antara Posita dan Petitem, hal ini tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata dan memperlihatkan ketidaksempurnaan gugatan sehingga akan lebih pantas jika gugatan semacam ini haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (neet onvanklijke verklaard);

6. Bahwa mengenai Perbaikan/Penyempurnaan Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dengan alasan :

- a. Bahwa perbaikan Gugatan tersebut dilakukan diluar agenda persidangan hal ini tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata; Selain itu, terkait dengan perubahan gugatan, merujuk pada **Putusan Mahkamah Agung No. 209K/Sip/1970, tanggal 6 Maret 1971** dalam Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung yang disusun oleh M. Ali Boediarso, S.H., hal. 25, yang mana menyebutkan:

Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut.



b. Bahwa perbaikan gugatan tersebut telah masuk dalam pokok perkara sehingga akan lebih tepat jika Penggugat harus mencabut gugatannya, namun jika Penggugat tetap mempertahankan dalil perbaikan gugatannya maka adalah lebih tepat jika gugatan Penggugat seperti ini haruslah ditolak untuk seluruhnya;

c. Perbaikan Gugatan dilakukan sebelum Pembacaan Gugatan tepatnya sebelum mediasi sehingga patut untuk ditolak karena pada waktu mediasi Hakim Mediator menyampaikan sebagai dasar mediasi adalah gugatan bukan perbaikan gugatan karena perbaikan gugatan dilakukan setelah pembacaan gugatan;

d. Bahwa dalam perbaikan Gugatannya, Penggugat juga telah menambahkan POSITA baru dalam gugatannya yang sebelumnya tidak ada angka 27 dalam Gugatan tetapi dalam perbaikannya menambahkan angka 27 sebagai Posita, sehingga merugikan Tergugat dan telah bertentangan dengan ;

Pasal 127 Rv yang berbunyi :

"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.

Putusan MA-RI No. 1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/ 1973 tanggal 29 Januari 1976 :

Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan, asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (hak pembela diri) atau pembuktian.

7. Bahwa Gugatan penggugat juga sangat kabur / obscur libel dan tidak sempurna karena Penggugat tidak menguraikan secara rinci objek dalam gugatannya terutama mengenai letak tanah (wilayah RT/RW) dan dengan siapa saja yang berbatasan/ batas – batas tanah dalam perkara ini sehingga gugatan ini sangat kabur untuk itu patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa gugatan penggugat yang simpang siur juga terlihat dalam dalilnya yang menyatakan tidak dapat lagi menawarkan tanahnya kepada pihak lain ; perlu Tergugat I ingatkan bahwa oleh karena tanah



sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat I tersebut maka jelas dan tentu saja sangat wajar jika Penggugat tidak boleh menawarkan lagi kepada orang lain karena tanah tersebut bukan lagi merupakan hak penggugat;

9. Bahwa oleh karena hubungan Tergugat I dengan Penggugat adalah murni jual beli sebagaimana juga diakui oleh Penggugat dimana Tergugat I masih berkewajiban untuk membayar sisa harga tanah sejumlah Rp 90.000.000,- maka dalil Penggugat diluar dari sisa pembayaran harga tanah tersebut haruslah ditolak karena hanya merupakan keinginan serta kehendak Penggugat yang mengharapkan sesuatu tanpa dasar sehingga dalil-dalil tersebut harus dikesampingkan;

10. Bahwa mengenai tuntutan kerugian materil dan inmateril harus ditolak karena tidak berdasar ; perlu Tergugat ingatkan bahwa Penggugat hanya berhak atas sisa pembayaran tanah yang menjadi kewajiban Tergugat I sebesar Rp 90.000.000,- maka dengan demikian Tergugat menolak dalil-dalil selebihnya karena sangat tidak beralasan;

11. Bahwa terhadap TERGUGAT II dan TERGUGAT III , ternyata penggugat telah gagal memahami korelasi hukum karena tidak ada hubungan hukum dalam hal ini sehingga tidak ada kewajiban apapun kepada Tergugat II dan Tergugat III , yang perlu Penggugat pahami bahwa Tergugat II dan Tergugat III mempunyai hubungan terbatas hanya dengan Tergugat I;

12. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II , Tergugat III maka jelas Tergugat II dan Tergugat III tidak menanggung akibat hukum apapun sebagaimana dalil Penggugat;

13. Bahwa mengenai permohonan sita jaminan haruslah ditolak karena tidak berdasar untuk dikabulkan ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka para Tergugat mohon dengan segala kerendahan hati agar Pengadilan Negeri (PN) Samarinda cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat ;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan mencerminkan rasa keadilan (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah para pihak mengajukan Replik, Duplik serta alat-alat buktinya serta kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah menjatuhkan putusannya Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr, tanggal 9 Februari 2021 dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri para pihak, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

DALAMPOKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi, dan Tergugat II , III menguasai tanah Penggugat dari Tergugat I oleh karena itu patut dihukum untuk membayar ganti rugi kerugian serta putus hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat dengan segala akibatnya;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini.
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar kembali kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus sisa pembayaran tanah sejumlah **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);**
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar keuntungan yang diharapkan atas kesepakatan bagi hasil tanggal 25 Mei 2019 oleh Tergugat I kepada Penggugat sejumlah Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah);
6. Memerintahkan atau meminta bantuan aparat keamanan Polresta Samarinda dan Satpol PP Kota Samarinda untuk mengadakan



pengosongan rumah pembongkaran rumah karena tidak memiliki IMB (izin Mendirikan Bangunan);-

7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.865.000,- (delapan ratus enam puluh lima ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 9/Bdg/2021/Pdt.Smr jo Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr pada tanggal 19 Februari 2021, Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Samarinda tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan pernyataan banding Nomor 9/Bdg/2021/Pdt.Smr jo Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr pernyataan banding dari Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 2 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menyerahkan memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 4 Maret 2021 dan berdasarkan relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding Nomor 9/Bdg/2021/Pdt.Smr jo Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr, telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 10 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 20 Maret 2021 dan berdasarkan relas pemberitahuan dan penyerahan kontra memori bandingnya Nomor 9/Bdg/2021/Pdt.Smr jo Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pada tanggal 24 Maret 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding Nomor 9/Bdg/2021/Pdt.Smr jo Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr tanggal 1 Maret 2021 dan tanggal 2 Maret 2021, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur untuk diperiksa dan diputus di peradilan Tingkat Banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-undang dan dilakukan sesuai



prosedur yang diatur dalam perundang-undangan yang berlaku, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai eksepsi mengenai perubahan / perbaikan gugatan, eksepsi mengenai kurang pihak serta eksepsi error in persona;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusannya telah mempertimbangkan dan memutuskan eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama segala pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda tentang eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Samarinda adalah sudah tepat dan benar, serta diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Samarinda telah mempertimbangkan dan memutuskan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama mengenai posita-posita serta petitum-petitum dari gugatan Terbanding semula Penggugat akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi menilai segala pertimbangan yang menjadi pokok sengketa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Samarinda adalah mengenai perjanjian kerja sama antara para pihak untuk membangun rumah di atas tanah milik Terbanding/Penggugat dan yang membangun adalah Pembanding/Tergugat I adalah pertimbangan hukum yang sudah tepat dan benar sebagaimana terbukti dengan bukti P.1;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/Tergugat I/Tergugat II/ dan Tergugat III membantah adanya perjanjian kerja sama (pembagian keuntungan) tapi yang ada adalah perjanjian jual beli tanah dengan bukti T.1, T.2, T.3 yang berupa kwitansi pembayaran (bukan suatu perjanjian jual beli), oleh karena alasan dalam memori banding tersebut harus dikesampingkan. Sedangkan



menurut Terbanding/Penggugat dalam kontra memori bandingnya menyatakan putusan Pengadilan Negeri Samarinda adalah tepat dan benar seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karenanya segala pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Samarinda tentang yang menjadi pokok perkara sengketa dimaksud (*in casu*) apakah perjanjian pembangunan rumah dengan pembagian keuntungan atau perjanjian jual beli tanah antara para pihak sebagaimana telah dipertimbangan dimaksud sudah tepat dan benar, dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa adanya pembayaran tanah yang berupa bukti kwitansi/bukti T.1, T.2, T.3 oleh Pembanding/Tergugat I (yang dibayar oleh Pembanding/Tergugat I) kepada Terbanding/Penggugat sebagai pemilik tanah adalah perkembangan dari perjanjian semula (bukti P.1) mengenai pembagian keuntungan dengan ketentuan pembagian 60% (enam puluh persen) untuk Pembanding/Tergugat I dan 40% (empat puluh persen) untuk Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P.2 tentang pembagian keuntungan ditambah dengan modal untuk membangun yang dikurangkan dengan harga jual rumah berupa keuntungan yang dibagi. Bahwa harga pembayaran sebagai bukti kwitansi dimaksud harus ditafsirkan dan diperhitungkan dalam pembagian kerja sama dan bukan perjanjian mengenai jual beli tanah murni sebagaimana dikemukakan dalam alasan / dalil memori banding Pembanding/Para Tergugat;

Menimbang, bahwa tanah milik Terbanding/Penggugat berdiri dari 2 (dua) bidang tanah, yaitu SHM No. 11004, luas 148 m² dan SHM No. 11005, luas 149 m² (obyek sengketa) dijual sesuai kesepakatan dengan harga Rp180.000.000.- (seratus delapan puluh juta rupiah) dan baru dibayar sebesar Rp80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah), sehingga kurang Rp100.000.000.- (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi menilai pembayaran harga tanah tapi bukan merupakan perjanjian jual beli tanah (*in casu* obyek tanahnya sudah bersertifikat harus dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang) PPAT, dan adanya pembayaran harga tanah (obyek sengketa) tersebut tetap diperhitungkan dalam pembagian keuntungan mengenai uang yang sudah diterima oleh salah satu pihak tersebut. Bahwa semestinya sesuai bukti P.1 (perjanjian kerja sama pembagian keuntungan), salah satu pihak menyediakan tanah dan pihak yang membangun rumah yang kemudian diperhitungkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembagian keuntungan setelah dikurangi harga tanah dan biaya pembangunan rumah (bukti P.2);

Menimbang, bahwa sudah diperjanjikan dan sudah dilakukan pembayaran tanah sebesar Rp80.000.000.- (delapan puluh juta rupiah) dan kekurangannya sebesar Rp100.000.000.- (seratus juta rupiah) belum dibayar dan merupakan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Samarinda yang mengabulkan petitum/tuntutan sisa harga yang belum dibayar/wanprestasi adalah sudah tepat dan benar diambil alih serta dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mempertimbangkan dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa di tanah obyek sengketa telah dibangun 2 (dua) rumah oleh Pembanding/Tergugat I dan sudah ada pembelinya yaitu Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III, maka untuk pembagian keuntungan harus didasarkan pada pembagian sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam bukti P.2;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P.2 tersebut, keuntungan yang diterima untuk 1 (satu) rumah sebesar Rp49.000.000.- (empat puluh sembilan juta rupiah) dan untuk 2 (dua) rumah sebesar Rp98.000.000.- (sembilan puluh delapan juta rupiah), bukan sebesar Rp170.000.000.- (seratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana tuntutan Terbanding/Penggugat yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Samarinda dalam putusannya. Oleh karenanya putusan tersebut harus diperbaiki sekedar mengenai besarnya pembagian keuntungan dimaksud;

Menimbang, bahwa rumah yang sedang dibangun (karena belum selesai) sudah dihentikan penyelesaiannya bahkan disegel (bukti P.14 dan P.15) dan sudah ada pembelinya yaitu Pembandaing/Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya tuntutan pembayaran harga tanah dan kekurangannya (wanprestasi), maka Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III (sebagai pembeli) tidak patut untuk dituntut ganti rugi, disamping itu antara Terbanding/Penggugat tidak ada hubungan hukum langsung dengan Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa sengketa mengenai tanah dan bangunan serat pembagian keuntungan dalam perkara ini tidak ada sangkut pautnya hak dan kewajiban Para Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III tersebut;



Menimbang, bahwa oleh karenanya amar putusan Pengadilan Negeri Samarinda yang menyengkut tuntutan ganti rugi kepada Pembanding/Tergugat II dan Tergugat III harus diperbaiki;

Menimbang, bahwa dihentikannya pembangunan/penyegehan rumah, maka tuntutan pengosongan dan pembongkaran rumah adalah tidak beralasan karena harga tanah dan kekurangannya milik Terbanding serat pembagian keuntungan dikabulkan maka hak dan kewajiban Terbanding/Penggugat sudah terpenuhi serta pembongkaran rumah karena tidak ada IMB adalah tidak ada hubungan dengan sengketa dalam perkara ini dan diluar kewenangan pengadilan, bukan merupakan pelaksanaan eksekusi atas dasar tidak ada IMB dimaksud, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Samarinda yang berkaitan dengan petitum gugatan Terbanding/Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Samarinda selain dan selebihnya sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut seperti petitum tentang uang paksa, ganti rugi, putusan dapat jalankan lebih dahulu adalah pertimbangan hukum yang tepat dan benar oleh karenanya dijadikan dan diambil oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr, tanggal 9 Februari 2021 patut dikuatkan dengan perbaikan mengenai amar putusannya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Terbanding/Penggugat dikabulkan sebagian dan sebagai pihak yang menang perkaranya sedangkan pihak Pembanding/Para Tergugat yang kalah perkaranya dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan;

Mengingat ketentuan pasal-pasal dalam *Rechtreglement Voor de Buitengewesten (Rbg)*, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta pasal-pasal perundang-undangan yang lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;



DALAM EKSEPSI

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 9 Februari 2021 Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Samarinda tanggal 9 Februari 2021 Nomor 62/Pdt.G/2020/PN Smr, sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Pembanding semula Tergugat I telah melakukan wanprestasi;
3. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini;
4. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar kepada Terbanding semula Penggugat secara seketika dan sekaligus sisa pembayaran tanah sejumlah **Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah)**;
5. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar keuntungan yang diharapkan atas kesepakatan bagi hasil kepada Terbanding semula Penggugat sejumlah Rp98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah);
6. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari **Rabu**, tanggal **5 Mei 2021** oleh kami Absoro, S.H. sebagai Hakim Ketua, Sinung Hermawan, S.H., M.H. dan Kurnia Yani Darmono, S.H., M.Hum. sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **20 Mei 2021** dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Drs. Gusti Taufik, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur tanpa dihadiri para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Sinung Hermawan, S.H., M.H.

Absoro, S.H.

Kurnia Yani Darmono, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Drs. Gusti Taufik, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai : Rp. 10.000,00
2. Redaksi : Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan : Rp.130.000,00

Jumlah : Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

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)