



**PUTUSAN**  
**Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. PT. PERSADA BHINNEKA SEJAHTERA**, berkedudukan di Kota Samarida Kalimantan Timur, dalam hal ini diwakili direktur Ferdy Darmawan, NIK: 3374030102860004, Tempat/ tanggal lahir Yogyakarta, 01 Februari 1986, Umur: 37 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Katholik, Warga Negara: Indonesia, Status Kawin: Kawin, Alamat Kedung Rukem 3/68-A RT 001 RW 006, Kelurahan Kedungdoro, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, Jawa Timur, Pekerjaan: Wiraswasta, dalam hal memberi kuasa kepada 1. Bayu Rohman Hakim, S.H., M.H., 2. Faizal Yunnir Satria Nugraha, S.H., M.H., 3. Abdillah Hakki, S.H., M.H., 4. M. Samsul Bahri, S.H., M.H., 5. Elvis Michel Ontaryo, S.H., Advokat pada Kantor Hukum/Penasihat Hukum **"AUDREB & PARTNERS"** beralamat Kantor di Jalan Ruko Northwest Boulevard Blok NV10/10, Babat Jerawat, Kecamatan Pakal, Kota Surabaya, Jawa Timur, Kode Pos 60197, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2024, dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 231/V/2024/SK/PN PIK, tanggal 8 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

**Lawan:**

**1. EDY SISWANTO**, lahir di Malang, pada tanggal 10 November 1972, Laki-Laki, warga negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Jalan Mawar Nomor 37, RT. 006 RW. 001, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sebangu, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Pujo Purnomo, S.H., M.H., 2. Senario Sitpu Sitepu, S.H., 3. Sukardi, S.H., 4. Sumadi H. Djimad, S.H., pada Kantor Advokat-Pengacara PUJO PURNOMO & ASSOCIATES,

Hal. 1 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km. 3,5 No. 93 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, dan telah email: pujo\_4p@yahoo.com didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 202/IV/2024/SK/PN Plk, tanggal 23 April 2024; Selanjutnya disebut **Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi**;

**2. ENIK SUSANA (ENY SUSANA)**, lahir di Pasuruan, pada tanggal 09 September 1969, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan 3 Komplek Sugiono I/VI, RT.040, RW.004, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Pujo Purnomo, S.H., M.H., 2. Senario Sitpu Sitepu, S.H., 3. Sukardi, S.H., 4. Sumadi H. Djimad, S.H., pada Kantor Advokat-Pengacara PUJO PURNOMO & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km. 3,5 No. 93 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, dan telah email: pujo\_4p@yahoo.com didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 202/IV/2024/SK/PN Plk, tanggal 23 April 2024; Selanjutnya disebut **Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi**;

**3. ENDANG SUSILOWATI**, lahir di Pasuruan, tanggal lahir 10 Oktober 1965, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Pesantren RT.003 RW.004, Desa Pucang Sari, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Pujo Purnomo, S.H., M.H., 2. Senario Sitpu Sitepu, S.H., 3. Sukardi, S.H., 4. Sumadi H. Djimad, S.H., pada Kantor Advokat-Pengacara PUJO PURNOMO & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km. 3,5 No. 93 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024,

Hal. 2 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah email: pujo\_4p@yahoo.com didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 202/IV/2024/SK/PN Plk, tanggal 23 April 2024;

Selanjutnya disebut **Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi**;

**4. TULISWATI**, lahir di Pasuruan, tanggal lahir 14 Maret 1959, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 59, RT.007 RW.025 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Pujo Purnomo, S.H., M.H., 2. Senario Sitpu Sitepu, S.H., 3. Sukardi, S.H., 4. Sumadi H. Djimad, S.H., pada Kantor Advokat-Pengacara PUJO PURNOMO & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km. 3,5 No. 93 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, dan telah email: pujo\_4p@yahoo.com didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 202/IV/2024/SK/PN Plk, tanggal 23 April 2024;

Selanjutnya disebut **Tergugat IV Konvensi/Penggugat IV Rekonvensi**;

**5. LEDY JUNAIDI**, lahir di Palangkaraya, pada tanggal 19 Juni 1994, laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 59, RT.007 RW.025 Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Pujo Purnomo, S.H., M.H., 2. Senario Sitpu Sitepu, S.H., 3. Sukardi, S.H., 4. Sumadi H. Djimad, S.H., pada Kantor Advokat-Pengacara PUJO PURNOMO & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km. 3,5 No. 93 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, dan telah email: pujo\_4p@yahoo.com didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 202/IV/2024/SK/PN Plk, tanggal 23 April 2024;

Selanjutnya disebut **Tergugat V Konvensi/Penggugat V**

Hal. 3 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Plk



**Rekonvensi;**

**6. MAYADA AYUNING**, lahir di Palangkaraya, tanggal lahir 13 Mei 2001, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 59, RT.007 RW.025, Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Pujo Purnomo, S.H., M.H., 2. Senario Sitpu Sitepu, S.H., 3. Sukardi, S.H., 4. Sumadi H. Djimad, S.H., pada Kantor Advokat–Pengacara PUJO PURNOMO & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. RTA. Milono Km. 3,5 No. 93 Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2024, dan telah email: pujo\_4p@yahoo.com didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 202/IV/2024/SK/PN Plk, tanggal 23 April 2024;

Selanjutnya disebut **Tergugat VI Konvensi/ Penggugat VI Rekonvensi;**

Dan untuk selanjutnya **Tergugat I, II, III, IV, V, VI** selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Kedua belah pihak;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan pihak pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya pada tanggal 27 Maret 2024 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2024/PN Plk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**A. Tentang Faktanya (Issue Of Fact):**

1. Bahwa, Penggugat adalah sebuah perusahaan berbadan hukum yang berkedudukan di Kota Surabaya, yang bergerak dibidang Real Estate/Developer sebagaimana dimaksud dalam akta pendiriannya tertanggal 26-08-2019 Nomor 093, dibuat dihadapan Robby Kurniawan, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Gresik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Para Tergugat adalah perseorangan yang merupakan pemilik lahan untuk menjadi perumahan (komersial/subsidi) yang dibuktikan dengan 4 (empat) sertifikat tanah, dengan uraian sebagai berikut :

1) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1309/Kalampangan, terletak di Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 244/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 14.124 Meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 04-06-2007, tertulis atas nama Edy Siswanto;

2) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1313/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 11.059 Meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Eny Susana;

3) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1312/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 247/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.292 Meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Endang Susilowati;

4) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1311/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.804 Meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Kalid Ahmad Sutomo;

3. Bahwa, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI merupakan para ahli waris yang sah dari Almarhum Kalid Ahmad Sutomo yang telah meninggal dunia di Palangka Raya tanggal 31-08-2019, sebagaimana Surat Keterangan Ahli Waris dibawah tangan, bermeterai cukup tanggal 30-10-2019, yang telah diketahui oleh Lurah Palangka dengan Nomor Register : 478/182/Pem-X/2019, tanggal 30-10-2019 dan Camat Jekan Raya dengan Nomor Register : 138-478/465/JKR-PEM, tanggal 01-11-2019;

Hal. 5 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, antara Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 08 Oktober 2020 telah bersepakat untuk melakukan Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Elly Nathalina, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Palangka Raya;

5. Adapun lahan yang dilakukan bagi bangun berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 adalah masing-masing sebagai berikut :

- 1) Atas Nama Edy Siswanto seluas 50 meter x 150;
- 2) Atas Nama Eny Susana seluas 50 meter x 150;
- 3) Atas Nama Endang Susilowati seluas 25 meter x 150;
- 4) Atas Nama Kalim Ahmad Sutomo seluas 25 meter x 150;

6. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 mengatur Maksud dan Tujuan sebagai berikut :

- Melakukan Perjanjian bagi bangun dengan profit sharing 4 (empat) banding 1 (satu) yang diartikan tiap 5 (lima) unit rumah yang telah dibangun, maka 4 (empat) unit menjadi milik Pihak kedua (Penggugat /Developer) dan 1 (satu) unit untuk Pihak Pertama (Para Tergugat/Pemilik Lahan);
- Perjanjian bagi bangun ini disepakati dengan harga Rp80.000,-/meter persegi (delapan puluh ribu rupiah per meter persegi), namun dalam perjanjian ini lebih mengutamakan pada bagi bangun, bukan pada harga tanah tersebut dan luas lahan 22.500 meter persegi (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Mahir Mahar Kota Palangka Raya, sehingga atas sertifikat-sertifikat tersebut akan dilakukan proses pemecahan, yaitu lahan yang menghadap Jalan Talawang Raya/Kasiba dan jalan Talawang I Kota Palangka Raya;
- Proyek ini akan membangun rumah type 36/200 dan menghasilkan kurang lebih 73 (tujuh puluh tiga) unit rumah dengan perhitungan efektifitas lahan sebesar 65 (enam puluh lima) persen dengan pembagian kepemilikan 58 (lima puluh delapan) unit rumah untuk Pihak kedua (Penggugat /Developer) dan 15 (lima belas) unit rumah untuk Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan);
- Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik Lahan) diwajibkan menjual sendiri 15 (lima belas) unit rumah tersebut kepada Pihak Kedua

Hal. 6 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK

#### 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

(Penggugat/Developer) dengan uang ganti sebesar Rp134.000.000,00 (seratus tiga puluh empat juta rupiah) per unit;

- Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan) jika menyerahkan penjualan 15 (lima belas) unit rumah kepada Pihak kedua (Penggugat /Developer) maka Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan) tidak perlu mencari pembeli, karena pihak kedua (Penggugat /Developer) akan langsung membayar kepada Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan) setelah pencairan Akad KPR (biasanya mulai tahun kedua secara bertahap) dengan total seluruhnya sebesar Rp2.010.000.000,00 (dua milyar sepuluh juta rupiah); dengan catatan total harga tersebut akan mengikuti jumlah yang dibangun;

- Adapun detail pembayaran pembayaran dimulai pada tahun ke 2 (dua) dan dibayarkan setelah ada rumah yang akad dan tetap pada acuan 4 : 1 (empat banding satu), jadi akad rumah ke 5 (lima), baru pemilik lahan dibayar, berlaku kelipatan dan seterusnya;

7. Bahwa, sebagaimana Pasal 2 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 mengatur jangka waktu perjanjian kerja sama bagi bangun ini selama 3 (tiga) tahun berlaku sejak tanggal 08-10-2020 sampai dengan tanggal 08-10-2023, atau pada saat semua unit rumah atau bangunan sudah serah terima kepada pembeli terakhir;

8. Bahwa, Hak dan Kewajiban Pihak pertama (Para Tergugat/Pemilik lahan) telah diatur dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, antara lain :

- a. Pihak pertama bertanggungjawab terhadap semua surat lahan bebas dari sengketa dan sah dimata hukum, serta melaksanakan Pengurusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) pada institusi yang berwenang;
- b. Pihak pertama memberikan bukti stempel checking sertifikat tanah dari BPN dan surat keterangan bebas sengketa dari kelurahan;
- c. Pihak Pertama bersedia untuk melakukan balik nama sertifikat ke Pihak kedua guna dilakukan pengurusan semua ijin yang berkaitan dengan Pembangunan dengan menggunakan nama Pihak kedua, Adapun seluruh biaya dalam rangka pengurusan ditanggung oleh Pihak kedua;
- d. Pihak pertama memberikan ijin dan kuasa kepada Pihak kedua untuk mengelola lahan, melakukan aktifitas pemasaran, melakukan

Hal. 7 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK

#### 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)



pengurusan perijinan ke instansi terkait, dan menjual tanah dan rumah dilahan tersebut;

e. Pihak pertama tidak diperkenankan turut campur dalam hal operasional Perusahaan, baik dalam hal pemasaran, spesifikasi/konstruksi dan administrasi dimana dalam hal ini Pihak kedua bekerja secara mandiri;

9. Bahwa, kewajiban Pihak kedua (Penggugat/Developer) telah diatur dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, antara lain :

a. Pihak Kedua bersedia membuat akta pengakuan hutang (bilamana dibutuhkan) kepada Pihak Pertama dihadapan Notaris yang dipilih oleh Pihak Kedua;

b. Pihak Kedua berkewajiban mengurus IMB proyek dan membangun kurang lebih 73 (tujuh puluh tiga) unit rumah dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sejak terbitnya IMB;

c. Pihak Kedua bersedia memberikan ikatan transaksi berupa Pinjaman Dana Tunai kepada Pihak Pertama sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah), apabila seluruh tanah telah memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), Adapun sebagian dana telah diambil oleh Pihak Pertama secara bertahap, dengan rincian sebagai berikut :

1) Tanggal 13-01-2020 (tiga belas januari dua ribu dua puluh) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

2) Tanggal 22-01-2020 (dua puluh dua januari dua ribu dua puluh) sebesar Rp90.036.000,00 (Sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah);

3) Tanggal 07-02-2020 (tujuh februari dua ribu dua puluh) sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);

4) Tanggal 18-06-2020 (delapan belas juni dua ribu dua puluh) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

d. Sampai dengan saat ini baru 3 (tiga) sertifikat yang telah memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), sehingga berdasarkan kesepakatan para pihak, dana hanya dapat dicairkan sampai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

e. Dari dana yang telah dikeluarkan tersebut dihitung sebagai pinjaman Pihak Pertama dan pengembalian pinjaman akan dipotongkan Kemudian hari dari pembayaran 3 (tiga) unit rumah yang pertama senilai Rp402.000.000,00 (empat ratus dua juta rupiah), sehingga Pihak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua tinggal menambah selisih dari dana yang belum diterima sampai sejumlah nilai tersebut;

10. Bahwa, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, antara lain :

- Tanggal 13 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 22 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp90.036.000,00 (sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 07 Februari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 19 Juni 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 09 Oktober 2020, Penggugat telah melakukan pembayaran atas sisa pembayaran sertifikat non pertanian tanah palangkaraya sebesar Rp83.964.000,00 (delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

11. Bahwa, Para Tergugat hingga gugatan ini diajukan masih belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020;

12. Bahwa, Penggugat melalui kuasa hukumnya "AUDREB & Partner" telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi kepada Para Tergugat, antara lain :

- a. Somasi I pada tanggal 20 November 2023;
- b. Somasi II pada tanggal 05 Desember 2023;
- c. Somasi III pada tanggal 26 Desember 2023;

13. Bahwa, atas Surat Peringatan/Somasi tersebut tidak ada jawaban secara tertulis dari Para Tergugat melainkan Para Tergugat menghubungi kuasa hukum Penggugat lalu menjelaskan jika Para Tergugat tidak mau lagi melanjutkan kesepakatan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020;

## B. Perbuatan Melawan Hukum Tergugat.

Hal. 9 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



14. Bahwa, berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, berbunyi “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*”;

Bahwa, Perbuatan Melawan Hukum tidak lagi terbatas pada perbuatan yang melanggar undang-undang tapi juga mencakup salah satu perbuatan sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
- b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Berdasarkan hal-hal di atas, dapat dipahami unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :

- a. Adanya suatu perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan pihak pelaku;
- d. Adanya kerugian bagi korban;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

15. Bahwa, Para Tergugat telah melakukan penjualan sendiri tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan telah mengkavling-kavlingkan sendiri lahan milik Para Tergugat tersebut. Sehingga Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang telah disepakati bersama tidak dapat dilaksanakan sedangkan Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam melaksanakan kesepakatan tersebut. Oleh karena itu jelas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

16. Bahwa, penghentian Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang dilakukan secara sepihak oleh Para Tergugat dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Hal ini juga dipertegas dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/Pdt/2018 yang menyatakan “Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum”;

Hal. 10 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



17. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara Materiil maupun Imateriil, antara lain :

**Kerugian Materiil:**

1) Pinjaman Dana Tunai yang diberikan kepada Penggugat sebagai ikatan transaksi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dengan rincian:

- Tanggal 13 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 22 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp90.036.000,00 (sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 07 Februari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 19 Juni 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 09 Oktober 2020, Penggugat telah melakukan pembayaran atas sisa pembayaran sertipikat non pertanian tanah palangkaraya sebesar Rp83.964.000,00 (delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

2) Biaya Pajak Bumi Dan Bangunan sebesar Rp1.362.163,00 (satu juta tiga ratus enam puluh dua ribu seratus enam puluh tiga rupiah), dengan rincian:

- Tanggal 20 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Pajak Bumi Dan Bangunan periode Tahun 2021 atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp80.750,00 (delapan puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
- Tanggal 15 Oktober 2021, Penggugat telah membayar biaya Pajak Bumi Dan Bangunan periode Tahun 2021 atas nama Eny Susana sebesar Rp1.281.413,00 (satu juta dua ratus delapan puluh satu empat ratus tiga belas rupiah);

3) Biaya Notaris sebesar Rp45.775.300,00 (empat puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus rupiah), dengan rincian :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 10 November 2020, Penggugat telah membayar biaya pembuatan akta perjanjian bagi bangun sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) pada Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H.;
- Tanggal 10 November 2020, Penggugat telah membayar biaya pemecahan 3 (tiga) Sertipikat sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) pada Notaris Bobby, S.H., M.Kn, antara lain :
  - a) Sertipikat Hak Milik Nomor 1311 atas Nama Kalim Ahmad Sutomo;
  - b) Sertipikat Hak Milik Nomor 1313 atas Nama Eny Susana;
  - c) Sertipikat Hak Milik Nomor 1312 atas Nama Endang Susilowati;
- Tanggal 01 Desember 2020, Penggugat telah membayar biaya balik nama sertipikat atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) pada Notaris Bobby, S.H., M.Kn;
- Tanggal 17 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya proses turun waris Sertipikat Hak Milik Nomor 1311 atas Nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Tanggal 20 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Setoran Pajak atas nama Endang Susilowati ke Kantor Badan Pertanahan Negara Palangka Raya sebesar Rp1.758.400,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu empat ratus rupiah);
- Tanggal 20 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Setoran Pajak atas nama Eny Susana ke Kantor Badan Pertanahan Negara Palangka Raya sebesar Rp2.512.200,00 (dua juta lima ratus dua belas ribu dua ratus rupiah);
- Tanggal 25 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya untuk pemecahan Sertipikat atas nama Endang Susilowati dan pemecahan Sertipikat atas nama Eny Susana sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
- Tanggal 25 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Akomodasi Notaris untuk pemecahan Sertipikat atas nama Endang Susilowati dan pemecahan Sertipikat atas nama Eny Susana sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
- Tanggal 28 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya loket PNBP atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp2.781.400,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu empat ratus rupiah);

Hal. 12 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 08 Juni 2021, Penggugat telah membayar biaya loket PNBPN untuk pemecahan sertifikat atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp1.860.800,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu delapan ratus rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
  - Tanggal 12 Juli 2021, Penggugat telah membayar biaya jasa Notaris untuk pemecahan Sertipikat atas nama Endang Susilowati dan pemecahan Sertipikat atas nama Eny Susana sebesar Rp1.887.500,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
  - Tanggal 19 Juli 2021, Penggugat telah membayar biaya jasa Notaris untuk pemecahan sertifikat atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp975.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
- 4) Biaya operasional yang telah dikeluarkan Penggugat untuk proses pelaksanaan Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 sebesar Rp3.195.194,00 (tiga juta seratus sembilan puluh lima ribu seratus sembilan puluh empat rupiah) , dengan rincian :

- Tanggal 12 Oktober 2023, Tiket Pesawat pulang pergi Surabaya – Palangkaraya sebesar Rp2.578.455,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah);
- Tanggal 17 Oktober 2023, Tiket Hotel 1 hari sebesar Rp616.739,00 (enam ratus ribu enam belas ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah);

Total Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp250.332.657,00 (dua ratus lima puluh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah);

### **Kerugian Imateriil:**

Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya melainkan melakukan pemutusan kontrak secara sepihak dan malah mengkavling-kavlingkan lahannya untuk menjual sendiri membuat terbuangnya waktu, tenaga dan pikiran serta biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat maka layak dan patut apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian imateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Hal. 13 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK





Dengan demikian jumlah keseluruhan kerugian yang wajib dibayar oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp750.332.657,00 (tujuh ratus lima puluh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah);

18. Bahwa, agar Para Tergugat tidak ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng dengan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

19. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan *a quo* tidak ilusior dan tidak bernilai, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya untuk melakukan Sita Jaminan terhadap :

- 1) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1309/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 244/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 14.124 meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 04-06-2007, tertulis atas nama Edy Siswanto;
- 2) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1313/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 11.059 meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Eny Susana;
- 3) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1312/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 247/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.292 meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Endang Susilowati;
- 4) Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1311/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.804 meter persegi

Hal. 14 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Kalid Ahmad Sutomo;

20. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat didasarkan pada alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) HIR dan SEMA RI No. 3 Tahun 2000, sehingga Putusan dalam Perkara ini dinyatakan bisa dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorrand), meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, Perlawanan dan/atau Peninjauan Kembali dari Tergugat atau Pihak Ketiga lainnya;

21. Bahwa, dengan telah secara sah dan menyakinkan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut dan layak apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian fakta dan alasan hukum tersebut di atas, maka mohon agar Pengadilan Negeri Palangkaraya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk melakukan pembayaran ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp750.332.657,00 (tujuh ratus lima puluh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah), dengan rincian :

**Kerugian Materiil:**

- 1) Pinjaman Dana Tunai yang diberikan kepada Penggugat sebagai ikatan transaksi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dengan rincian:
  - Tanggal 13 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
  - Tanggal 22 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp90.036.000,00 (sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
  - Tanggal 07 Februari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 19 Juni 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 09 Oktober 2020, Penggugat telah melakukan pembayaran atas sisa pembayaran sertipikat non pertanian tanah palangkaraya sebesar Rp83.964.000,00 (delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah);
- 2) Biaya Pajak Bumi Dan Bangunan sebesar Rp1.362.163,00 (satu juta tiga ratus enam puluh dua ribu seratus enam puluh tiga rupiah), dengan rincian:
  - Tanggal 20 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Pajak Bumi Dan Bangunan periode Tahun 2021 atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp80.750,00 (delapan puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
  - Tanggal 15 Oktober 2021, Penggugat telah membayar biaya Pajak Bumi Dan Bangunan periode Tahun 2021 atas nama Eny Susana sebesar Rp1.281.413,00 (satu juta dua ratus delapan puluh satu empat ratus tiga belas rupiah);
- 3) Biaya Notaris sebesar Rp45.775.300,00 (empat puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus rupiah), dengan rincian :
  - Tanggal 10 November 2020, Penggugat telah membayar biaya pembuatan akta perjanjian bagi bangun sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) pada Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H.;
  - Tanggal 10 November 2020, Penggugat telah membayar biaya pemecahan 3 (tiga) Sertipikat sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) pada Notaris Bobby, S.H., M.Kn, antara lain :
    1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1311 atas Nama Kalim Ahmad Sutomo;
    2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1313 atas Nama Eny Susana;
    3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1312 atas Nama Endang Susilowati;
  - Tanggal 01 Desember 2020, Penggugat telah membayar biaya balik nama sertipikat atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) pada Notaris Bobby, S.H., M.Kn;
  - Tanggal 17 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya proses turun waris Sertipikat Hak Milik Nomor 1311 atas Nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

Hal. 16 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK

#### 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

- Tanggal 20 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Setoran Pajak atas nama Endang Susilowati ke Kantor Badan Pertanahan Negara Palangka Raya sebesar Rp1.758.400,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu empat ratus rupiah);
  - Tanggal 20 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Setoran Pajak atas nama Eny Susana ke Kantor Badan Pertanahan Negara Palangka Raya sebesar Rp2.512.200,00 (dua juta lima ratus dua belas ribu dua ratus rupiah);
  - Tanggal 25 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya untuk pemecahan Sertipikat atas nama Endang Susilowati dan pemecahan Sertipikat atas nama Eny Susana sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
  - Tanggal 25 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya Akomodasi Notaris untuk pemecahan Sertipikat atas nama Endang Susilowati dan pemecahan Sertipikat atas nama Eny Susana sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
  - Tanggal 28 Mei 2021, Penggugat telah membayar biaya loket PNBP atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp2.781.400,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu empat ratus rupiah);
  - Tanggal 08 Juni 2021, Penggugat telah membayar biaya loket PNBP untuk pemecahan sertipikat atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp1.860.800,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu delapan ratus rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
  - Tanggal 12 Juli 2021, Penggugat telah membayar biaya jasa Notaris untuk pemecahan Sertipikat atas nama Endang Susilowati dan pemecahan Sertipikat atas nama Eny Susana sebesar Rp1.887.500,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
  - Tanggal 19 Juli 2021, Penggugat telah membayar biaya jasa Notaris untuk pemecahan sertipikat atas nama Kalim Ahmad Sutomo sebesar Rp975.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kepada Notaris Santo Sugianto, S.T., S.H., M.Kn;
- 4) Biaya operasional yang telah dikeluarkan Penggugat untuk proses pelaksanaan Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 sebesar Rp3.195.194,00 (tiga juta

Hal. 17 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



seratus sembilan puluh lima ribu seratus sembilan puluh empat rupiah),  
dengan rincian :

- Tanggal 12 Oktober 2023, Tiket Pesawat pulang pergi Surabaya – Palangkaraya sebesar Rp2.578.455,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah);
- Tanggal 17 Oktober 2023, Tiket Hotel 1 hari sebesar Rp616.739,00 (enam ratus ribu enam belas ribu tujuh ratus tiga puluh sembilan rupiah);
- Total Kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp250.332.657,00 (dua ratus lima puluh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah);

**Kerugian Imateriil:**

Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya melainkan melakukan pemutusan kontrak secara sepihak dan malah mengkavling-kavlingkan lahannya untuk menjual sendiri membuat terbuangnya waktu, tenaga dan pikiran serta biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat maka layak dan patut apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian imateriil secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan Putusan perkara *a quo*, terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan Hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservator Beslag) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Palangkaraya terhadap:

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1309/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 244/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 14.124 Meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 04-06-2007, tertulis atas nama Edy Siswanto;
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1313/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 11.059 Meter persegi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Eny Susana;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1312/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 247/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.292 Meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Endang Susilowati;

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1311/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.804 meter persegi sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Kalid Ahmad Sutomo;

6. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrand), meskipun ada Upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi, Perlawanan dan/atau Peninjauan Kembali;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Para Penggugat datang menghadap kuasanya, untuk Para Tergugat datang menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak hadir lengkap, maka sesuai ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka dilakukan proses mediasi dan ditunjuk Sri Hasnawati, S.H, M.H, Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya sebagai mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan dari Mediator tanggal 26 Januari 2024, untuk proses mediasi tidak tercapai perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan

Hal. 19 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



dengan pembacaan surat gugatan, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Penggugat dan Tergugat sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi dan Persidangan di Pengadilan Secara elektronik, maka untuk perkara ini persidangan dilakukan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi:**

a. Eksepsi Obscuur Libel;

1. Bahwa yang diformulasikan Penggugat dalam Surat gugatannya tidak didukung oleh dasar tuntutan yang jelas ( kabur ), hal ini dapat kita lihat sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat tidak menyatakan dan atau menguraikan secara jelas perbuatan demi perbuatan masing-masing dari Para Tergugat (I sd. VI) yang dianggap Melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menimbulkan Kerugian bagi Penggugat;

b. Bahwa Tuntutan Penggugat tidak jelas (kabur), dimana Penggugat mendasarkan Gugatannya pada Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, dan yang telah berakhir tanggal 08-10-2023, namun baik didalam Posita dan Petitum tidak terlihat sama sekali Perbuatan Melawan Hukum tersebut, bahkan malah memohon Ganti Kerugian, hal ini jelas menunjukkan sikap Penggugat yang tidak konsisten dan tidak mempunyai etika baik serta tidak Profesional (lihat. Surat gugatan point 14 (empat belas) dan 15 (lima belas);

c. Bahwa ketidak jelasan dari gugatan yang diformulasikan oleh Penggugat sangat nampak lagi terlihat pada Petitum dan Posita yang satu dengan yang lainnya tidak saling berhubungan / berkaitan, lagipula logika hukumnya yaitu, didalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 in casu, tidak ada satu Pasalpun yang menyebutkan masalah pemenuhan Prestasi hanya dari pihak Para Tergugat saja, namun ternyata Penggugat didalam Gugatannya meminta uang Ganti Rugi dlsbnya. ;

Hal. 20 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



d. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci atas semua Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikuasai oleh Penggugat, apakah mempunyai kaitan dan atau kepentingan hukum dengan dengan perkara ini, khususnya atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM 10902, 10938, 10942, mengapa ditahan oleh Penggugat yang kesemuanya diambil Penggugat tanpa sepengetahuan serta seijin dari Para Tergugat ;

e. Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya memuat :

- Pada angka 10 (sepuluh) "Bahwa, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya ...dst.,
- Pada angka 11 (sebelas) "Bahwa, Para Tergugat hingga gugatan ini diajukan masih belum melaksanakan kewajibannya...dst.,
- Pada angka 12 (dua belas) "Bahwa, Penggugat melalui kuasa hukumnya ...dst.,
- Pada angka 15 (lima belas) "Bahwa, Para Tergugat telah melakukan penjualan sendiri ...dst.,
- Pada angka 16 (enam belas) "Bahwa, penghentian Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan ...dst.,

Jika mengacu pada Posita Gugatan Penggugat, maka dalam positanya jelas terurai bahwa dalil yang digunakan Penggugat dalam perkara ini ialah dalil mengenai peristiwa hukum seperti pada angka 10, 11, 12, posita Penggugat yang oleh karena itu sangat jelas terbukti bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat adalah merupakan bentuk Gugatan Wanprestasi dikarenakan timbulnya hak Penggugat mengajukan gugatan ialah dikarenakan Posita Gugatan yang menyatakan bahwa Para Tergugat tidak "memenuhi kewajibannya", Sehingga tidak sesuai dan tidak sinkron dengan Petitum Gugatan Penggugat pada angka 14 dan 15, 16 yang menyatakan Tindakan Para Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian mengakibatkan konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi (tindak sinkron) yakni Posita Gugatan didasarkan/kental pada tindakan "tidak memenuhi kewajiban" akan tetapi Petitum gugatan menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum, yang menurut putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997, bahwa penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan

Hal. 21 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



tersendiri, maka tegas menurut hukum, gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) ;

b. Eksepsi Diskualifikasi ( Ekseptio Diskualificatoir )

1. Bahwa baik Posita maupun Petitum Penggugat tidak terlihat sama sekali adanya tuntutan hukum lain selain daripada Ganti Rugi yang nota bene tidak ada diperjanjikan didalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, yang nota bene telah berakhir tanggal 08-10-2023, terlebih lagi masalah Operasional, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang telah menyimpang dan atau tidak mempunyai dasar hukum yang jelas tersebut, adalah wajar untuk didiskualifikasi ;

2. Bahwa Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, sejatinya adalah 'Perjanjian Kerjasama' maka sesuai dengan sifatnya, baik Penggugat maupun Para Tergugat sama-sama bertanggung jawab atas berhasil atau tidaknya proyek Kerjasama tersebut, dengan demikian tuntutan bahwa Para Tergugat yang dianggap telah tidak melakukan Prestasi sesuai yang diperjanjikan adalah Tidak Tepat, karena senyatanya, ketidak berhasilan dari Kerjasama atas Proyek tersebut (Bangun Lahan red.) dikarenakan ketersengajaan dari Para Tergugat sangatlah Tidak Benar ;

c. Gugatan Penggugat Mengandung Exceptio Temporis (Eksepsi Daluwarsa);

1. Bahwa menurut Pasal 1946 KUH Perdata menyatakan: "Daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang."; Bahwa Daluwarsa atau lewat waktu (*expiration*) selain menjadi dasar untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (*release*) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu;

2. Bahwa Gugatan Penggugat telah Daluwarsa/Lewat Waktu dikarenakan batas waktu Perjanjian telah berakhir pada tanggal 08-10-2023 sesuai dengan ketentuan tentang Jangka Waktu pada Pasal 2 Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya dan Pasal 6 (b)

Hal. 22 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



tentang Pengakhiran Perjanjian, yang berbunyi : Kerjasama ini sudah mencapai batas waktu atau Pihak Kedua (Penggugat) gagal dalam menyelesaikan proyek sesuai dengan ketentuan, yang dimaksud dalam pasal 8 perjanjian ini;

Bahwa Putusan MA No. 707 K/Sip/1972, bersesuaian dengan tindakan Penggugat yang menyatakan kehendaknya untuk melepaskan hak Penggugat untuk Pengakhiran Perjanjian, maka tegas menurut hukum, gugatan Penggugat in casu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**Dalam pokok perkara:**

1. Bahwa mohon dari segala apa yang telah terurai pada bagian Eksepsi dianggap terbaca dan terulang kembali sepanjang berkaitan dan relevant ;
2. Bahwa pada prinsipnya, Para Tergugat membantah dengan tegas segala dalil-dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang diakui secara tegas ;
3. Bahwa benar point 2 s/d 5 Gugatan Penggugat, dimana antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi ikatan hukum didalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 dan telah berakhir tanggal 08-10-2023, namun demikian selebihnya dalil-dalil Penggugat, secara tegas Para Tergugat Bantah khususnya dengan kaitan rincian yang diajukan Penggugat didalam Surat Gugatannya ;
4. Bahwa Para Tergugat, menolak secara tegas Gugatan Penggugat, sebab pada kenyataannya dan sebagaimana yang diakui sendiri oleh Penggugat didalam Surat Gugatannya, bahwa atas Obyek yang dijadikan Perjanjian Bagi Bangun Lahan antara Penggugat dan Para Tergugat sudah diketahui, diawal sudah dicek bahkan disurvey serta ditanyakan oleh Penggugat secara langsung kepada pihak-pihak yang berkompeten guna mengetahui status dan kejelasannya, tapi ternyata dengan itikad buruknya Penggugat berusaha mengulur-ulur waktu untuk segera merealisasikan dengan membangun unit-unit rumah yang sudah disepakati sesuai Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Lahan tersebut, bahkan Akta Bagi Bangun Lahan tersebut yang semula sudah disepakati dilakukan dihadapan Pejabat resmi (Notaris) yang ditunjuk, namun kemudian tanpa konfirmasi dengan Tergugat dipindahkan ke Notaris lainnya dalam hal pemecahan Sertifikat, begitu juga ketika Sertifikat Hak Milik (SHM) telah dipecah – pecah, tanpa konfirmasi dengan Para Tergugat telah diambil oleh Penggugat, yang semestinya

Hal. 23 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK





Sertifikat tersebut harus tetap melekat di Notaris, dan yang tidak berkaitan dengan Penggugat, tidak boleh diambil / dikuasai oleh Penggugat, dimana pada saatnya nanti, disamping Para Tergugat akan buktikan, juga Para Tergugat akan membuat Laporan terhadap Pihak-pihak Yang Mengambil tanpa sepengetahuan Para Tergugat dan Menguasai tanpa Seijin dari Para Tergugat ;

5. Bahwa Para Tergugat menolak secara keras atas atas Gugatan Penggugat pada point 7,8,9,10,11,12 (kecuali atas Somasi yang Pertama (I) dan kedua (II), benar ada sampai kepada salah satu Tergugat, namun sudah pernah dikomunikasikan dengan Kuasa Penggugat), dan point 13 (tiga belas) secara tegas Para Tergugat membantahnya, sebab pada kenyataannya, apa yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah jelas rekayasa dan atau pemutar balikkan fakta semata, bahkan Para Tergugat dibikin tidak berdaya untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum, karena desakan – desakan yang diiringi dengan intimidasi dari Penggugat yang dibantu dengan pihak-pihak yang berusaha memutar balikkan fakta yang sebenarnya, bahkan selama pengurusan administrasi yang berkaitan Lahan in casu, Penggugat tidak pernah melakukan aktifitas dilapangan, bahkan sebaliknya Para Tergugatlah yang aktif dilapangan, pada saatnya nanti akan Para Tergugat Buktikan ;

6. Bahwa Para Tergugat menolak secara tegas dan keras point 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) Gugatan Penggugat, karena Posisi Para Tergugat ketika itu didalam posisi yang lemah, sedangkan posisi Penggugat berada pada Posisi yang kuat, posisi mana (Para Tergugat red.) disalah gunakan oleh pihak tersebut (Penggugat) (Unconsionable conduct), bahkan tidak benar jika dikatakan Para Tergugat telah mengkapling-kapling serta menawarkan kepada pihak lain atas lahan yang menjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat in casu, bahkan sampai sekarang lahan tersebut masih utuh seperti sedia kala tanpa ada pihak manapun yang menguasai selain Para Tergugat:

6.1. Bahwa Pengertian dan Penjelasan sebagaimana Penggugat uraikan pada point 14 (empat belas) Gugatan adalah benar jika dipahami secara laterlijk, namun jika diposisikan dengan Para Tergugat, maka tidaklah tepat ;

6.2. Bahwa Posisi Para Tergugat, sebagaimana kami sampaikan tersebut diatas adalah sebagai Pihak yang Lemah (Unconsionable conduct),

Hal. 24 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



sehingga segala Kesepakatan yang mengandung Unconsionable conduct jelas mengandung Cacat hukum, karena disebabkan sebagai berikut :

- Salah satu Pihak berada pada posisi yang benar-benar tidak mampu (special disabillity) ;
- Posisi yang tidak menguntungkan tersebut (special disadvantage) tidak memberikan kemungkinan untuk membuat pertimbangan (Judgement) termasuk kedalam pengertian special disadvantage kurangnya pengetahuan dan pemahaman tentang suatu document (lack of knowledge and understanding of content of documents) ;
- Salah satu Pihak (Para Tergugat red.) tidak punya kemampuan untuk mempertimbangkan (Unable to make judgement) ;
- Hal tersebut sangat diketahui oleh Pihak lain (Penggugat red.) ;
- Kesempatan tersebut digunakan secara tidak wajar oleh Pihak lain (Penggugat red.) untuk memperoleh keuntungan ;
- Perbuatan tersebut tidak sesuai dengan azas-azas itikad baik dan kewajaran ;

7. Bahwa pada dasarnya Para Tergugat tetap mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan segala permasalahannya dengan Penggugat, namun dengan pikiran yang jernih tanpa adanya rekayasa yang juga diiringi dengan intimidasi, juga Penggugat menolak point 17 (tujuh belas) bagian 4 Gugatan Penggugat, karena hitung – hitungan yang dibuat oleh Penggugat jelas – jelas illusoir, dan pada saatnya nanti Para Tergugat akan membuktikan kalau malah Tergugatlah yang dirugikan atas tidak terbangunnya unit / rumah sebagaimana yang telah disepakati sampai dengan dengan berakhirnya masa Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 ;

8. Bahwa Point 18 (delapan belas) Gugatan Penggugat, jelas Para Tergugat tolak, karena berdasarkan apa Penggugat dapat menentukan Biaya - Biaya

Hal. 25 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



seenaknya sendiri (diluar kesepakatan), dalam hal ini jelas terlihat kalau Penggugat seorang yang mempunyai angan-angan yang tidak mempunyai dasar hukum yang jelas, dan sekedar diketahui oleh Penggugat, bahwa didalam Tuntutan Ganti Rugi sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung, tidak diperkenankan mengajukan tuntutan Uang Paksa (Dwangsom) sebagaimana posita point 18 (delapan belas) Gugatan ;

9. Bahwa Para Tergugat pada dasarnya menolak selain dan selebihnya gugatan Penggugat karena selain tidak mempunyai dasar juga telah menyimpang dari bunyi kesepakatan Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 yang dalam hal ini malah sebaliknya Para Tergugatlah yang sangat dirugikan, karena sampai dengan berakhirnya Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 tersebut, Penggugat tidak melaksanakan secara Profesional untuk membangun unit / Rumah sebagaimana yang disepakati bahkan tidak melakukan aktifitas apapun diatas lahan bangun tersebut, selalu Para Tergugat yang beraktifitas, sehingga sesuai dengan Pasal 4 (empat) point terakhir Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 tersebut, Para Tergugat tidak bisa mengembalikan Pinjaman, karena Unit / Rumah tidak pernah direalisasikan untuk dibangun oleh Penggugat ;

**Dalam Rekonvensi:**

1. Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam hal ini adalah Penggugat Konvensi, dan Para Penggugat Rekonvensi adalah Para Tergugat Konvensi sehingga mohon tidak terpisahkan dan atau sebagai satu kesatuan baik Subyek maupun Obyek yang merupakan kepentingan Hukum dari Para Penggugat Rekonvensi ;
2. Bahwa mohon seluruh dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap terbaca dan dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi pernah terikat dalam suatu Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, yang saat ini sudah berakhir (tanggal 08-10-2023), namun sampai dengan berakhirnya Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 tersebut Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak dapat menunjukkan Prestasi yang signifikan sesuai yang disepakati ;

Hal. 26 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sebaliknya, dengan berdasarkan kepada Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 in casu, Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi banyak mendapatkan Kerugian – Kerugian baik secara materiil maupun Immateriil ;
5. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi in casu, maka wajar terhadapnya dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi;
6. Bahwa Ganti rugi sebagaimana point 4 (empat) tersebut adalah berupa :
  - 6.1. Kerugian berupa melakukan Land Clearing atas Lahan yang dijadikan Obyek sesuai Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 in casu, karena nota bene Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak pernah melakukan pembersihan-pembersihan / land clearing diatas lahan, yang dalam hal ini Penggugat Rekonvensi menyewa Eksavator, yaitu sebesar : Rp36.850.000,00,00 (Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), dengan rincian, sebagai berikut :
    1. Rp5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) tanggal 13-10-2023;
    2. Rp13.050.000.00, (Tiga Belas Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) tanggal 16-10-2023 ;
    3. Rp3.000.000.00, (Tiga Juta Rupiah) tanggal 10-10-2023;
    4. Rp12.800.000,00 (Dua Belas Juta Delapan Ratus ribu rupiah) tanggal 15-10-2023 ;
    5. Rp3.000.000,00,00 (Tiga Juta Rupiah) tanggal 13-10-2023;
  - 6.2. Kerugian tidak dapat memanfaatkan Lahan, dimana jika Penggugat Rekonvensi dapat memanfaatkan Lahan sesuai rincian yang dimasukkan Penggugat Konvensi pada point 6 (enam) Gugatan Konvensi dan sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, adalah sebesar : Rp2.010.000.000,00 (dua milyar sepuluh juta rupiah) ;
  - 6.3. Kerugian dengan tersitanya baik waktu maupun biaya dari Para Penggugat Rekonvensi, karena bolak-balik antar Lintas Propinsi, yang kalau dinilai dengan uang, adalah sebesar : Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ;
7. Bahwa Penggugat telah secara sewenang-wenang mengambil dan menahan Sertifikat Hak Milik Para Tergugat yang telah disepakati untuk

Hal. 27 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK

#### 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

dititipkan pada Kantor Notaris yang notabene telah juga Para Tergugat lakukan pemecahan (sebagai kewajiban Para Tergugat) yang kemudian akan digunakan untuk keperluan Perjanjian Bagi Bangun, Sertifikat Hak Milik tersebut antara lain :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1313 atas nama Eny Susana (Tergugat II) terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1313 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10901 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10902 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung atas nama Eny Susana ;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1312 atas nama Endang Susilowati (Tergugat III) terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan.

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1312 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10937 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10938 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung atas nama Endang Susilowati ;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1311 atas nama Kalim Ahmad Sutomo dalam Hal ini yang menjadi Ahli Waris adalah Tuliswati, Ledy Junaidi dan Mayada Ayuning (Tergugat IV, V, VI) terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan;

Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1311 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10941 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10942 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung atas nama Kalim Ahmad Sutomo ;

4. Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 1312 atas nama Edy Siswanto (Tergugat I) terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan pada saat itu terkendala dalam proses pemecahannya karena pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya meminta konfirmasi

Hal. 28 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat I untuk meminta pertemuan dengan pihak Penggugat (PT. PERSADA BHINEKA SEJAHTERA) namun pihak Penggugat tidak pernah melaksanakannya, serta tidak pernah mau menghadiri ;

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik yang akan diperjanjikan setelah dilakukan pemecahan adalah SHM No. 10901, 10937, 10941 dan sebagian yang akan dipecah dari SHM Nomor: 1312, jika seandainya tidak terkendala dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya, akan tetapi pada faktanya Para Tergugat mempertanyakan sebagian SHM hasil dari pemecahan yang tidak diperjanjikan seperti SHM : 10902, 10938, 10942 mengapa ditahan oleh Penggugat tanpa seijin dari Para Tergugat dan tanpa Hak (hal ini akan segera Para Tergugat Mengadukan Penggugat dengan membuat Laporan kepada Kepolisian Daerah (POLDA) Kalimantan Tengah) ;

8. Bahwa Para Tergugat meminta keseluruhan SHM yang ada di tangan Penggugat untuk segera diserahkan kepada Para Tergugat karena Perjanjian Bagi Bangun Lahan Nomor: 07. Tanggal 08 Oktober 2020 telah berakhir demikian pula Jangka Waktu Perjanjian telah lewat waktu, yaitu pada tanggal 08-10-2023 sesuai dengan isi Pasal 2 (dua) tentang Jangka Waktu, terlebih lagi untuk SHM Nomor: 10902, 10938, 10942 yang tidak diperjanjikan sesuai dengan uraian kami diatas agar segera diserahkan secepatnya dan seketika ;

Bahwa berdasarkan dari segala uraian / jawaban dari Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi tersebut diatas, maka dengan ini mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Palangka Raya yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat Niet Onvankelijke Verklaard ( N.O ) ;

Dalam pokok perkara:

1. Menerima seluruh dalil-dalil daripada Para Tergugat ;
2. Menolak gugatan Penggugat, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Balasan (Rekonvensi) Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Hal. 29 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Para Penggugat Rekonvensi atas Kerugian yang Timbul dengan tidak terlaksanannya Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, sampai dengan berakhirnya tanggal 08-10-2023, diantaranya Penggugat Rekonvensi menyewa Eksavator, yaitu sebesar : Rp36.850.000,00 (Tiga Puluh Enam Juta Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), dengan rincian, sebagai berikut:

1. Rp5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) tanggal 13-10-2023 ;
2. Rp13.050.000,00 (Tiga Belas Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) tanggal 16-10-2023 ;
3. Rp3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) tanggal 10-10-2023 ;
4. Rp12.800.000,00 (Dua Belas Juta Delapan Ratus ribu rupiah) tanggal 15-10-2023 ;
5. Rp3.000.000,00 (Tiga Juta Rupiah) tanggal 13-10-2023, secara Tunai dan seketika, sejak Putusan ini mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap ;

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian karena Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan Lahan, dimana jika Penggugat Rekonvensi dapat memanfaatkan Lahan sesuai rincian yang dimasukkan Penggugat Konvensi pada point 6 (enam) Gugatan Konvensi dan sebagaimana termaktub dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, adalah sebesar : Rp. 2.010.000.000,- (dua milyar sepuluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus sejak Putusan dalam perkara ini mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap ;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kepada Para Penggugat Rekonvensi semua Sertifikat Hak Milik (SHM) yakni:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1313 atas nama Eny Susana (Tergugat II) terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan ;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1313 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10901 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10902 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung atas nama Eny Susana ;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1312 atas nama Endang Susilowati



(Tergugat III) terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan ;

d. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1312 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10937 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10938 yang terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung atas nama Endang Susilowati ;

e. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1311 atas nama Kalim Ahmad Sutomo dalam hal ini yang menjadi Ahli Waris adalah : Tuliswati, Ledy Junaidi dan Mayada Ayuning (Tergugat IV, V, VI) yang terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Sebangau, Kelurahan Kalampangan ;

f. Sertifikat Hak Milik Nomor: 1311 telah dipecah menjadi 2 (dua) bagian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10941 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10942 terletak di Provinsi Kalimantan Tengah, Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut, Kelurahan Panarung atas nama Kalim Ahmad Sutomo ;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini, baik dalam Gugatan Konvensi maupun dalam Gugatan Rekonvensi ;

a t a u :

Apabila Bapak Ketua Majelis / Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 31 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, sedangkan Para Tergugat telah pula mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 7 Agustus 2024 sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti terdiri dari;

1. Fotokopi dari asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Persada Bhinneka Sejahtera Nomor 093 Tanggal 26 Agustus 2019, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari asli Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Persada Bhinneka Sejahtera Nomor AHU-0045872.AH.01.01. Tahun 2019, yang dikeluarkan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia tanggal 11 September 2019, diberi tanda P-2;

Hal. 31 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi dari asli Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor: 07 tanggal 08 Oktober 2020, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Rekening koran Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Samarinda Nomor: 00200130006148 atas nama PT Persada Bhinneka Sejahtera periode tanggal 01 Januari 2020 sampai dengan 31 Januari 2020 sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah),, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari fotokopi Rekening koran Bank Tabungan Negara KC Samarinda Nomor: 00200130006148 atas nama PT Persada Bhinneka Sejahtera periode tanggal 01 Januari 2020 sampai dengan 31 Januari 2020 sejumlah Rp90.036.000,00 (Sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah), diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari fotokopi Rekening koran Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Samarinda Nomor: 00200130006148 atas nama PT Persada Bhinneka Sejahtera periode tanggal 01 Februari 2020 sampai dengan 29 Februari 2020 sejumlah Rp11.006.000,00 (sebelas juta rupiah), diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer ke Rekening BRI Nomor: 790401000842536 atas nama Edy Siswanto tertanggal 19 Juni 2020 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer ke Rekening BRI Nomor: 760001013737534 atas nama Fentiyus Yunanie tertanggal 09 Oktober 2020 sejumlah Rp83.964.000,00 (delapan puluh tiga juta Sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah), diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-PBB Kota Palangkaraya Tanggal 20 Mei 2021 dari Kantor Pos Palangkaraya sejumlah Rp80.750,00 (delapan puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Tanggal 15 Oktober 2021 dari Bank Negara Indonesia sejumlah Rp1.281.413,00 (satu juta dua ratus delapan puluh satu ribu empat ratus tiga belas rupiah), diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Invoice Nomor: 070/N/EN/XI/2020 tertanggal 03 November 2020 dari Ellys Nathalina, S.H., M.H. Notaris PPAT di Palangkaraya sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer ke Rekening BCA Nomor: 8600019768 atas nama Ellys Nathalina, S.H. tertanggal 10 November 2020 sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-12;

Hal. 32 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



13. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Bobby, S.H., M.Kn selaku Notaris PPAT di Kota Palangkaraya tanggal 05 November 2020, mengenai rincian biaya notaris sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) diberi tanda P-13;
14. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer ke Rekening BCA Nomor: 8600369807 atas nama Yanha Marthin Pandahang tertanggal 10 November 2020 sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Bobby, S.H., M.Kn selaku Notaris PPAT di Kota Palangkaraya tanggal 23 November 2020 mengenai rincian biaya notaris sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer ke Rekening BNI Nomor: 2910198424 atas nama Bobby tanggal 01 Desember 2020 sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Bukti Pembayaran Pajak proses turun waris Sertipikat Hak Milik Nomor 1311/Kalampangan sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Setoran Pajak Kode Billing Nomor: B2010519925104 tanggal 20 Mei 2021 dari Kantor Pos Kota Palangkaraya, sejumlah Rp1.758.400,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu empat ratus rupiah), diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima Setoran Pajak Kode Billing Nomor: B2010519924265 tanggal 20 Mei 2021 dari Kantor Pos Kota Palangkaraya sejumlah Rp2.512.200,00 (dua juta lima ratus duabelas ribu dua ratus rupiah), diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Kuitansi Pembayaran tanggal 25 Mei 2021 dari Santo Sugianto, ST., S.H., M.Kn Notaris PPAT di Kota Palangkaraya sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan biaya akomodasi sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 12381/ 2021 dari Kantor Pertanahan Kota Palangka raya tanggal 25 Mei 2021 sejumlah Rp2.781.400,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu empat ratus rupiah), diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan : 13181/2021 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangkaraya tanggal 07 Juni 2021 sejumlah Rp1.860.800,00 (satu juta delapan ratus enam puluh ribu delapan ratus rupiah), diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer Ke Rekening BCA Nomor: 2710643019 atas nama Santo Sugianto tanggal 12 Juli 2021 sejumlah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.887.500,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), diberi tanda P-23;

24. Fotokopi dari fotokopi Bukti Transfer Ke Rekening BCA Nomor: 2710643019 atas nama Santo Sugianto tanggal 19 Juli 2021 sejumlah Rp975.000,00 (Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah), diberi tanda P-24;

25. Fotokopi dari fotokopi Bukti Pembayaran Tiket Pesawat Tiket.Com Order Id : 1247919688 tanggal 12 Oktober 2021 sejumlah Rp2.578.455,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu empat ratus lima puluh lima rupiah), diberi tanda P-25;

26. Fotokopi dari fotokopi Bukti Sewa Kamar Hotel Best Western Batang Garing Kota Palangkaraya tanggal 17 Oktober 2023 sampai dengan 18 Oktober 2023 sejumlah Rp616.739,00 (enam ratus enam belas ribu tujuh ratus tiga puluh Sembilan rupiah), diberi tanda P-26;

27. Fotokopi dari fotokopi Bukti percakapan whatsapp antara Edy Siswanto (Tergugat I) dengan Pengggugat tanggal 11 Mei 2022, diberi tanda P-27;

28. Fotokopi dari fotokopi Bukti percakapan whatsapp antara Bapak Ali selaku perwakilan dari Para Tergugat dengan Bayu Rohman Hakim selaku Kuasa Hukum Pengggugat tanggal 08 Desember 2023, diberi tanda P-28;

29. Fotokopi dari fotokopi Bukti percakapan whatsapp antara Bapak Ali selaku perwakilan dari Para Tergugat dengan Bayu Rohman Hakim selaku Kuasa Hukum Pengggugat tanggal 24 Desember 2023, diberi tanda P-29;

30. Fotokopi dari fotokopi Kesimpulan Mediasi Para Tergugat tanggal 15 Mei 2024, diberi tanda P-30;

31. Fotokopi dari fotokopi Bukti percakapan whatsapp antara Bapak Ali selaku perwakilan dari Para Tergugat dengan Faizal Yanuar Satria Nugraha selaku Kuasa Hukum Pengggugat tanggal 15 Juni 2024, diberi tanda P-31;

32. Fotokopi dari asli surat Somasi I (Pertama) Nomor: 284/02/XI/2023 tertanggal 20 November 2023, diberi tanda P-32;

33. Fotokopi dari asli surat Somasi II (Kedua) Nomor: 352/02/XII/2023 tertanggal 05 Desember 2023, diberi tanda P-33;

34. Fotokopi dari asli surat Somasi III (Ketiga) Nomor: 368/02/XII/2023 tertanggal 26 Desember 2023, diberi tanda P-34;

Hal. 34 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK

## 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)



35. Fotokopi dari fotokopi Foto Papan Penjualan Kavling Tanah, diberi tanda P-35;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut, telah dibubuhi materai secukupnya, dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-35 foto kopi dari kopi, dan asli dari bukti surat dikembalikan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa disamping bukti Surat, Penggugat juga telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Candra Dewa ;

- Bahwa Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak memiliki hubungan keluarga atau pekerjaan;
- Bahwa istri Saksi yang pernah bekerja dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan ketidaksepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat yaitu tidak terjadinya pembangunan perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya kerjasama bagi bangun antara Penggugat dengan Para Tergugat karena pada waktu itu Saksi yang mendampingi istri Saksi;
- Bahwa setahu Saksi sudah terjadi penandatanganan perjanjian di notaris cuma untuk pembangunannya belum dilaksanakan;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan tidak tahu adanya draf pengikatan jual beli;
- Bahwa seingat Saksi luas tanah yang akan dilaksanakan pembangunan sekitar 2,5 hektar yang terdiri dari 4 sertifikat namun untuk nomor sertifikatnya Saksi tidak ingat;
- Bahwa penyebab tidak dilaksanakan pembangunan karena dari pihak Para Tergugat tidak mau melakukan balik nama sesuai dengan kesepakatan sehingga Penggugat kesulitan;
- Bahwa adanya biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sekitar sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diperuntukkan untuk penebusan sertifikat milik Bapak Edy Siswanto di Bank BRI sekitar sejumlah Rp90.000.00,00 (sembilan puluh juta rupiah) sesuai yang tercantum dalam Pasal 4 Perjanjian Bagi Bangun tersebut;
- Bahwa setahu Saksi pemecahan sertifikat milik Para Tergugat



sudah selesai namun ada 1 sertifikat yang masih belum bisa karena perizinannya belum menjadi tanah perkarangan melainkan masih tanah perkebunan dan sudah seharusnya menjadi kewajiban Para Tergugat untuk mengurus perubahan perizinan tanah tersebut menjadi tanah perkarangan;

- Bahwa seingat Saksi, Tergugat I kesulitan untuk mengurus perubahan perizinan dari tanah perkebunan menjadi tanah perkarangan;

- Bahwa, sertifikat saat itu awalnya disimpan oleh istri Saksi kemudian diminta oleh Penggugat karena istri Saksi sudah tidak menjadi karyawan Penggugat lagi sehingga kemudian diserahkan kepada Penggugat;

- Bahwa saat itu istri Saksi diperintahkan oleh Penggugat untuk mengambil sertifikat tersebut dan saat itu ada perwakilan dari Para Tergugat yang hadir juga di Notaris menyaksikan pada saat pengambilan sertifikat tersebut;

- Bahwa seingat Saksi, sertifikat tersebut masih atas nama Para Tergugat belum menjadi atas nama Penggugat dan keberadaan sertifikat tersebut saat ini disimpan oleh Penggugat;

- Bahwa seingat Saksi alasan adanya perpindahan proses pemecahan sertifikat dari Notaris Ellys Nathalina ke Notaris Santo dikarenakan proses di Notaris Ellys Nathalina terlalu lama sedangkan perusahaan (Penggugat) meminta cepat namun atas inisiatif siapa Saksi tidak tahu;

- Bahwa setahu Saksi hubungan kerjasama antara Penggugat dengan Para Tergugat sudah berakhir;

- Bahwa setahu Saksi Para Tergugat pernah mengajukan pembatalan atau pengakhiran perjanjian bagi bangun dengan syarat Para Tergugat akan mengganti seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sekitar sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan cara dicicil namun jangka waktunya tidak jelas sehingga tidak terjadi kesepakatan pembatalan;

- Bahwa seingat Saksi, sekitar tahun 2023 Saksi pernah diberikan surat kuasa oleh Penggugat untuk menandatangani draft pengakhiran perjanjian bagi bangun di notaris namun tidak jadi;

- Bahwa Saksi diberikan kuasa oleh Penggugat karena pada saat itu istri Saksi sedang hamil;

- Bahwa Saksi pernah melihat draf pengakhiran perjanjian bagi

Hal. 36 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangun yang dikirim via whatsapp oleh Direktur PT. Persada Bhinneka Sejahtera;

- Bahwa draf pengakhiran perjanjian bagi bangun masih belum ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat karena tidak ada kesepakatan terkait jangka waktu pembayaran ganti kerugian dari Para Tergugat atas biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat;
- Bahwa Para Tergugat pernah melakukan pemasaran sendiri dan Saksi pernah melihat dan mengambil foto papan iklan penjualan atas tanah tersebut sekitar tanggal 17 Oktober 2023;
- Bahwa Saksi juga pernah melihat video yang sedang mengiklankan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Penggugat tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Akta No. 07, tertanggal 8-10-2020, Tentang Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya, yang dibuat dihadapan Notaris Ellys Nathalina, SH.MH. Diberi tanda T.I s/d VI/P.R-1;
2. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris Santo Sugianto, ST.SH.MKn., Bulan 9 -2021, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-2 ;
3. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara T.I dengan Notaris Santo Sugianto, ST.SH.MKn., diberi tanda T.I s/d VI/P.R-3 ;
4. Fotokopi dari Screenshoot tentang Zoom Meeting, antara Penggugat dengan Para Tergugat, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-4 ;
5. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara Sholikan dengan Perwakilan dari Para Tergugat, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-5 ;
6. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara Chandra (PT. Persada Bhinneka Sejahtera) dengan Perwakilan dari Para Tergugat, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-6 ;
7. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa dari Ferdy Darmawan (Penggugat) selaku Direktur PT. Persada Bhinneka Sejahtera kepada Sdr. Chandra Dewa, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-7 ;
8. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara Ferdy selaku Direktur PT. Persada Bhinneka Sejahtera (Penggugat) dengan Perwakilan dari Para Tergugat, tentang Pengakhiran Kerjasama Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya, yang dibuat dihadapan Notaris Ellys Nathalina, SH.MH., diberi tanda T.I s/d VI/P.R-8 ;

Hal. 37 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara Bu Melinda selaku perwakilan dari PT. Persada Bhinneka Sejahtera (Penggugat) dengan Tergugat III dan Perwakilan dari Para Tergugat, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-9;
10. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara Melinda selaku perwakilan dari PT. Persada Bhinneka Sejahtera (Penggugat) dengan Perwakilan dari Para Tergugat, Diberi tanda T.I s/d VI/P.R-10 ;
11. Fotokopi dari Screen Shoot Percakapan antara Penasihat Hukum / Kuasa dari PT. Persada Bhinneka Sejahtera (Penggugat) dengan Perwakilan dari Tergugat, dengan Peta / Sket / denah tanah Obyek Lokasi Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-11 ;
12. Fotokopi dari Fotokopi Surat Keterangan Pemerintah Kota Palangka Raya, Kecamatan Sabangau, Kelurahan Kalampangan, Nomor: 100.140/08/KL-KLG/II/2020, tertanggal 6 Januari 2020, Diberi tanda T.I s/d VI/P.R-12 ;
13. Fotokopi dari fotokopi Surat dari Pemerintah Propinsi Kalimantan Tengah, Dinas Kehutanan, tertanggal 19 Juni 2020, Nomor: 522/1226/II.1/Dishut, beserta Lampiran Peta, tentang Konfirmasi Tanah atas nama Edy Siswanto di Kelurahan Kalampangan, Palangka Raya, beserta Bukti Pembayaran PBB, tertanggal 08 – 06 – 2022, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-13 ;
14. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10941, atas nama 1. Tuliswati, 2. Ledy Junaidi, 3. Mayada Ayuning, tertanggal 05 Juli 2021, yang terletak di Jl, Mahir Mahar - / Jl. Talawang Raya, dahulu Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, sekarang Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-14 ;
15. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10937, atas nama Endang Susilowati, tertanggal 02 Juli 2021, yang terletak di Jl, Mahir Mahar - / Jalan Talawang Raya, dahulu Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, sekarang Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-15 ;
16. Fotokopi dari asli Sertifikat Hak Milik Nomor: 1309, atas nama Edy Siswanto, tertanggal 14 Juni 2007, yang terletak di Kalampangan, Kecamatan Sabangau – Kota Palangka Raya, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 10901, atas nama Eny Susana, tertanggal 24 Juni 2021, yang terletak di Jl, Mahir Mahar - / Jl. Talawang Raya, dahulu Kelurahan Panarung, Kec. Pahandut,

Hal. 38 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK

#### 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)





sekarang Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya, diberi tanda T.I s/d VI/P.R-17 ;

18. Fotokopi dari fotokopi Bukti – Bukti Pembayaran sewa alat berat untuk Land Clearing Lahan tanah Obyek Lokasi Bagi Bangun Lahan di Jl. Mahir Mahar - / Jl. Talawang Raya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau Kota Palangka Raya Palangka Raya, yakni 1. Tanggal 10 Oct 2023, sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), 2. Tanggal 13 Oct 2023, sejumlah : Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), 3. Tanggal 13 Oct 2023, sejumlah : Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah), 4. Tanggal 15 Oct 2023, sejumlah : Rp12.800.000,00 (Dua belas juta delapan ratus ribu rupiah), 5. Tanggal 16 Oct 2023, sejumlah : Rp13.050.000,00 (tiga belas juta lima puluh ribu rupiah), diberi tanda T.I s/d VI/P.R-18 ;

Menimbang, bahwa bukti telah diberi materai secukupnya dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti T.I s/d VI/P.R- 1, T.1 s/d VI/P.R- 2, T.1 s/d VI/P.R- 7, T.1 s/d VI/P.R- 12 , T.1 s/d VI/P.R- 13, T.1 s/d VI/P.R- 14, T.1 s/d VI/P.R- 15, T.1 s/d VI/P.R- 17, T.1 s/d VI/P.R- 18, sedangkan T.1 s/d VI/P.R-3, T.1 s/d VI/P.R-4, T.1 s/d VI/P.R-5, T.1 s/d VI/P.R-6, T.1 s/d VI/P.R-8, T.1 s/d VI/P.R-9, T.1 s/d VI/P.R-10, T.1 s/d VI/P.R-11 foto kopi dari srensot Handphone, selanjutnya asli dari bukti surat dikembalikan kepada Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Para Tergugat telah mengajukan pihak bukti Saksi-saksi, masing-masing telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Sumarni ;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Saksi kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Ketua RT. 006 di Lingkungan Kelurahan Kalampangan kota Palangka Raya;
- Bahwa setahu Saksi tidak semua Para Tergugat yang tinggal di Kelurahan Kalampangan;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang diperjanjikan antara Penggugat dan Para Tergugat terletak di Kelurahan Kalampangan dekat Jalan Talawang Raya Kota Palangka Raya;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah dan batas-batasnya;
- Bahwa saat itu Tergugat I pernah mendatangi Saksi untuk meminta tandatangan guna keperluan pengurusan SPT;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah setelah itu sudah terbit Sertipikat

Hal. 39 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



seingat Saksi tahun 2006 Para Tergugat pernah mengajukan program nasional;

- Bahwa setahu Saksi kondisi tanah saat ini tidak dikelola hanya ada dua rumah yang digunakan untuk gudang;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut belum dikavling-kavlingkan;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut dikerjasamakan dengan PT. Persada Bhinneka Sejahtera (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada berapa sertifikat;
- Bahwa saat itu Tergugat I yang melaporkan kepada Saksi jika ada rencana kerja sama untuk membangun perumahan di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu status perizinan atas tanah yang akan diurus oleh Tergugat I;
- Bahwa, Saksi tidak tahu adanya papan iklan penjualan di daerah tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi yang menguasai tanah tersebut saat ini adalah Para Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut tidak dalam sengketa;

2. Saksi Aldi;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan pekerjaan maupun keluarga dengan Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi mendapatkan Surat Kuasa dari Para Tergugat pada Tahun 2021 untuk mewakili dalam hal mengurus tanah milik Para Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melakukan meeting zoom dengan Direktur PT. Persada Bhinneka Sejahtera beberapa kali yaitu yang pertama tanggal 5 November 2021, kemudian tanggal 3 Desember 2021 selanjutnya tanggal 6 Desember 2021 dan tanggal 21 Januari 2022;
- Bahwa seingat Saksi saat itu masih masa covid sehingga pertemuan dilakukan melalui meeting zoom;
- Bahwa setahu Saksi antara Penggugat dan Para Tergugat ada pekerjaan yaitu kerjasama bagi bangun dari Notaris Ellys Nathalina nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020;
- Bahwa inti dari perjanjian kerjasama tersebut adalah pembangunan sebanyak 73 unit rumah dan Para Tergugat mendapatkan 15 unit rumah secara keseluruhan;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah yang dikerjasamakan seluas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22.500 meter persegi;

- Bahwa setahu Saksi perjanjian tersebut tidak terealisasi karena adanya perjanjian pengikatan jual beli dari Notaris Santo;
- Bahwa setahu Saksi kalau Para Tergugat keberatan karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihargai sejumlah Rp100.000.00,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa nilai keseluruhan atas tanah tersebut dalam perjanjian kurang lebih sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa setahu Saksi alasan diberi harga sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk menghindari Pajak;
- Bahwa saat meeting zoom setahu saksi ada dihadiri Bapak Hengky, Bu Ester, Pak Zulikhan dan Pak Ferdy;
- Bahwa setahu Saksi, kalau Bapak Hengky saat itu menyampaikan akan mengagunkan Sertipikat tersebut;
- Bahwa setahu Saksi ada 4 Sertipikat induk karena saat itu diperlihatkan fotocopynya oleh Para Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi, semua Sertipikat dilakukan pemecahan kecuali milik Tergugat I atas nama Bapak Edy Siswanto dikarenakan masih terkena kawasan PK jadi masih memerlukan izin ke Kehutanan;
- Bahwa setahu Saksi pembiayaan atas pengurusan pemecahan sertipikat tersebut dibiayai oleh Penggugat dan sudah dilaksanakan;
- Bahwa setahu Saksi proses pemecahan Sertipikat dilakukan di Notaris Pak Santo;
- Bahwa setelah proses pemecahan posisi Sertipikat saat ini sudah diambil oleh Melinda yang merupakan perwakilan PT. Persada Bhinneka Sejahtera;
- Bahwa setahu Saksi Melinda adalah istri dari Chandra Dewa;
- Bahwa setahu Saksi izin atas Sertipikat milik Bapak Edy Siswanto (Tergugat I) sudah diurus dan waktu itu BPN ingin bertemu dengan PT. Persada Bhinneka Sejahtera tetapi Penggugat tidak mau bertemu sehingga pihak BPN tidak mau memproses;
- Bahwa Saksi diperlihatkan Bukti T.I s/d VI-13 Perihal Konfirmasi Tanah atas nama Edy Siswanto (Tergugat I) dari Dinas Kehutanan dan saksi menyatakan dengan surat tersebut alih fungsi lahan tersebut sudah dapat dilaksanakan, tetapi karena Penggugat tidak mau memenuhi permintaan BPN Kota Palangka Raya untuk bertemu sehingga kepengurusan alih fungsi lahan menjadi tidak berjalan;

Hal. 41 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi berakhirnya perjanjian tanggal 08 Oktober 2023;
- Bahwa setahu Saksi ada permintaan dari PT. Persada Bhinneka Sejahtera untuk pengakiri perjanjian saat di metting zoom yang saat itu disampaikan oleh Bapak Ferdy selaku Direktur Utama;
- Bahwa permintaan tersebut saat itu belum tertulis namun setelah itu bulan Mei pihak PT. Persada Bhineka Sejahtera melalui perwakilannya mengirimkan draft surat untuk pengakiri dengan uang yang harus dibayar;
- Bahwa Saksi pernah melihat adanya surat kuasa yang diberikan ke Chandra Dewa untuk melakukan pengakiri perjanjian;
- Bahwa pada saat pengakiri perjanjian, Penggugat meminta sejumlah uang dan tanah kepada Para Tergugat;
- Bahwa saat itu nilai uang yang diminta sekitar sejumlah Rp 245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan untuk tanah Penggugat minta di depan Sertipikat milik Tergugat 4, Tergugat 5, dan Tergugat 6 luasnya dan tanah milik Tergugat 3;
- Bahwa Para Tergugat menyetujui akan memberikan uang sekitar sejumlah Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), namun Pengggugat meminta dinaikan sejumlah Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) menjadi sejumlah Rp 270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan Para Tergugat menyetujui namun tetap ditolak oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah berkomunikasi dengan pengacara PT. Persada Bhinneka Sejahtera;
- Bahwa setahu Saksi kewajiban Para Tergugat dalam Perjanjian bagi bangun antara lain memastikan tanah dan mengurus tanah tersebut tidak dalam sengketa, mengurus perizinan tanah milik Tergugat I dari Perkebunan menjadi Pemukiman, melakukan balik nama Sertipikat menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa kewajiban untuk balik nama tidak dilaksanakan karena Para Tergugat khawatir atau takut akan diagunkan di bank;
- Bahwa setahu Saksi Sertipikat tersebut belum diagunkan di bank;
- Bahwa rencana sertipikat yang akan diagunkan hanya diucapkan lisan melalui metting zoom;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Para Tergugat kewajiban dari Penggugat dalam perjanjian bagi bangun untuk memberikan modal atau dana sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diterima

Hal. 42 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK

#### 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)



secara bertahap oleh Para Tergugat;

- Bahwa alasan utama perjanjian tidak dilanjutkan karena Para Tergugat tidak mau melaksanakan balik nama, sehingga tidak terjadi kesepakatan oleh karena itu dalam meeting zoom Bapak Ferdy menyampaikan apabila memang tidak ada kesepakatan maka awal yang baik kita akhiri dengan yang baik juga;
- Bahwa ada kesepakatan secara lisan melalui meeting zoom antara Penggugat dan Para Tergugat untuk pengakiri perjanjian bagi bangun dan Para Tergugat akan memberikan ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi saat itu Para Tergugat meminta pembayaran secara bertahap namun dari pihak Penggugat menolak, kemudian Para Tergugat akan membayar langsung tunai;
- Bahwa Saksi pernah bertemu Pak Chadra Dewa di Notaris Ellys Nathalina untuk tanda tangan pengakiri namun tidak terjadi kesepakatan dan tidak ditandatangani;
- Bahwa waktu itu alasan kenapa ada angka sejumlah Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) karena uang yang diterima oleh Para Tergugat secara bertahap kurang lebih sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), kemudian menjadi sejumlah Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) karena keterangan dari Penggugat adanya biaya-biaya pemecahan sertifikat yang dikeluarkan oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi saat itu ada developer pengganti dari Jakarta, saat itu perwakilannya yang bernama Bu Lina;
- Bahwa saat itu Para Tergugat meminta untuk terus dilanjutkan namun dari Penggugat selalu meminta untuk balik nama sehingga perjanjian tidak bisa dilanjutkan;
- Bahwa PT. Persada Bhinneka Sejahtera tetap ingin melanjutkan perjanjian bagi bangun dengan Para Tergugat sebagaimana isi Surat Somasi yang telah diterima oleh Para Tergugat, namun Para Tergugat menolak karena tetap harus balik nama;
- Bahwa setelah menerima Surat Somasi, Saksi langsung berkomunikasi dengan pengacara PT. Persada Bhinneka Sejahtera;
- Bahwa komunikasi saat itu Saksi menyampaikan tetap tidak akan melanjutkan perjanjian bagi bangun apabila tujuannya masih melakukan balik nama;
- Bahwa setahu Saksi memang pernah dipasang papan penjualan

Hal. 43 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Para Tergugat di sekitar lokasi tanah tersebut pada tanggal 10 Oktober 2023 dikarenakan perjanjian sudah berakhir pada tanggal 08 oktober 2023;

- Bahwa setahu Saksi ada perpanjangan jangka waktu sampai tanggal 08 Februari 2024 apabila pihak Penggugat sudah melakukan upaya maksimal yaitu melakukan pembangunan sedangkan kenyataannya belum dilaksanakan pembangunan;
- Bahwa setahu Saksi Para Tergugat belum memberikan Surat Kuasa kepada PT. Persada Bhinneka Sejahtera untuk mengelola lahan, membangun, menjual dan memasarkan karena kebiasaan di Palangka Raya untuk membangun tidak diperlukan lagi Surat Kuasa;
- Bahwa setahu Saksi ada rencana akan dilakukan pengkavlingan terhadap tanah tersebut namun tidak terjadi ;
- Bahwa Saksi pernah menawarkan kavling kepada PT. Persada Bhinneka Sejahtera melalui pengacaranya sejumlah 10 kavling kemudian 12 kavling;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi Tergugat, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 16 Oktober 2024, selengkapya kesimpulan telah termuat dan menjadi bagian kesatuan dalam putusan ini ;

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 para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Konvensi:

### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Para Tergugat dipersidangan sebagaimana dalam jawabannya, telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. Eksepsi Obscuur Libel;

- Bahwa yang diformulasikan Penggugat dalam Surat gugatannya tidak didukung oleh dasar tuntutan yang jelas (kabur), hal ini dapat kita lihat sebagai berikut :
- Bahwa Penggugat tidak menyatakan dan atau menguraikan secara jelas perbuatan demi perbuatan masing-masing dari Para Tergugat (I sd. VI) yang dianggap Melakukan Perbuatan Melawan

Hal. 44 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



Hukum, sehingga menimbulkan Kerugian bagi Penggugat ;

- Bahwa Tuntutan Penggugat tidak jelas (kabur), dimana Penggugat mendasarkan Gugatannya pada Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, dan yang telah berakhir tanggal 08-10-2023, namun baik didalam Posita dan Petitum tidak terlihat sama sekali Perbuatan Melawan Hukum tersebut, bahkan malah memohon Ganti Kerugian, hal ini jelas menunjukkan sikap Penggugat yang tidak konsisten dan tidak mempunyai etika baik serta tidak Profesional (lihat. Surat gugatan point 14 (empat belas) dan 15 (lima belas) ;

- Bahwa ketidak jelasan dari gugatan yang diformulasikan oleh Penggugat sangat nampak lagi terlihat pada Petitum dan Posita yang satu dengan yang lainnya tidak saling berhubungan / berkaitan, lagipula logika hukumnya yaitu, didalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020 in casu, tidak ada satu Pasalpun yang menyebutkan masalah pemenuhan Prestasi hanya dari pihak Para Tergugat saja, namun ternyata Penggugat didalam Gugatannya meminta uang Ganti Rugi dlsbnya. ;

- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci atas semua Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikuasai oleh Penggugat, apakah mempunyai kaitan dan atau kepentingan hukum dengan dengan perkara ini, khususnya atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. SHM 10902, 10938, 10942, mengapa ditahan oleh Penggugat yang kesemuanya diambil Penggugat tanpa sepengetahuan serta seijin dari Para Tergugat ;

- Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya memuat :

- Pada angka 10 (sepuluh) "Bahwa, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya ...dst.,,
- Pada angka 11 (sebelas) "Bahwa, Para Tergugat hingga gugatan ini diajukan masih belum melaksanakan kewajibannya...dst.,,
- Pada angka 12 (dua belas) "Bahwa, Penggugat melalui kuasa hukumnya ...dst.,,
- Pada angka 15 (lima belas) "Bahwa, Para Tergugat telah melakukan penjualan sendiri ...dst.,,
- Pada angka 16 (enam belas) "Bahwa, penghentian Akta

Hal. 45 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



Perjanjian Bagi Bangun Lahan ...dst.,

- Jika mengacu pada Posita Gugatan Penggugat, maka dalam positanya jelas terurai bahwa dalil yang digunakan Penggugat dalam perkara ini ialah dalil mengenai peristiwa hukum seperti pada angka 10, 11, 12, posita Penggugat yang oleh karena itu sangat jelas terbukti bahwa dalil Posita Gugatan Penggugat adalah merupakan bentuk Gugatan Wanprestasi dikarenakan timbulnya hak Penggugat mengajukan gugatan ialah dikarenakan Posita Gugatan yang menyatakan bahwa Para Tergugat tidak “memenuhi kewajibannya”, Sehingga tidak sesuai dan tidak sinkron dengan Petitum Gugatan Penggugat pada angka 14 dan 15, 16 yang menyatakan Tindakan Para Tergugat adalah Perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian mengakibatkan konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi (tindak sinkron) yakni Posita Gugatan didasarkan/kental pada tindakan “tidak memenuhi kewajiban” akan tetapi Petitum gugatan menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum, yang menurut putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997, bahwa penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri, maka tegas menurut hukum, gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

2. Eksepsi Diskualifikasi ( Ekceptio Diskualificatoir )

- Bahwa baik Posita maupun Petitum Penggugat tidak terlihat sama sekali adanya tuntutan hukum lain selain daripada Ganti Rugi yang nota bene tidak ada diperjanjikan didalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, yang nota bene telah berakhir tanggal 08-10-2023, terlebih lagi masalah Operasional, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat yang telah menyimpang dan atau tidak mempunyai dasar hukum yang jelas tersebut, adalah wajar untuk didiskualifikasi ;
- Bahwa Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan dihadapan Notaris Ellys Nathalina, S.H., M.H., Nomor: 07 Tanggal 08 Oktober 2020, sejatinya adalah ‘Perjanjian Kerjasama’ maka sesuai dengan sifatnya, baik Penggugat maupun Para Tergugat sama-sama bertanggung jawab atas berhasil atau tidaknya proyek Kerjasama tersebut, dengan demikian tuntutan bahwa Para Tergugat yang dianggap telah tidak

Hal. 46 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



melakukan Prestasi sesuai yang diperjanjikan adalah Tidak Tepat, karena senyatanya, ketidak berhasilan dari Kerjasama atas Proyek tersebut (Bangun Lahan red.) dikarenakan ketersengajaan dari Para Tergugat sangatlah Tidak Benar ;

3. Gugatan Penggugat Mengandung Exceptio Temporis (Eksepsi Daluwarsa);

- Bahwa menurut Pasal 1946 KUH Perdata menyatakan: "Daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang."; Bahwa Daluwarsa atau lewat waktu (*expiration*) selain menjadi dasar untuk memperoleh sesuatu, juga menjadi landasan hukum untuk membebaskan (*release*) seseorang dari suatu perikatan setelah lewat jangka waktu tertentu;

- Bahwa Gugatan Penggugat telah Daluwarsa/Lewat Waktu dikarenakan batas waktu Perjanjian telah berakhir pada tanggal 08-10-2023 sesuai dengan ketentuan tentang Jangka Waktu pada Pasal 2 Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya dan Pasal 6 (b) tentang Pengakhiran Perjanjian, yang berbunyi : Kerjasama ini sudah mencapai batas waktu atau Pihak Kedua (Penggugat) gagal dalam menyelesaikan proyek sesuai dengan ketentuan, yang dimaksud dalam pasal 8 perjanjian ini;

Bahwa Putusan MA No. 707 K/Sip/1972, bersesuaian dengan tindakan Penggugat yang menyatakan kehendaknya untuk melepaskan hak Penggugat untuk Pengakhiran Perjanjian, maka tegas menurut hukum, gugatan Penggugat in casu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Para Tergugat tersebut, pihak Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

**a. Eksepsi Obscuur Libel**

1. Bahwa, menanggapi dalil dari Para Tergugat mengenai Eksepsi Obscuri Libelli pada halaman 2 angka 1 yang menyatakan " Bahwa, yang diformulasikan Penggugat dalam Surat gugatannya tidak didukung dasar tuntutan yang jelas (kabur), hal ini dapat kita lihat sebagai berikut: ..... ", maka kami perlu sampaikan secara tegas dan jelas tanggapan sebagai berikut :



- a. Bahwa, Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor: 07 tertanggal 08 Oktober 2020 telah ditandatangani dan disepakati antara Para Tergugat (satu kesatuan) sebagai Pihak Kedua dengan Penggugat sebagai Pihak Pertama dihadapan Notaris Ellys Nathalina, Sarjana Hukum, Magister Hukum, di Palangkaraya pada tanggal 08 Oktober 2020;
- b. Bahwa, secara tegas dan jelas telah Penggugat sampaikan jika perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat ialah tidak mau melanjutkan lagi Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang telah disepakati bersama dan melakukan pemutusan secara sepihak sehingga Para Tergugat dalam hal ini sengaja tidak mau lagi melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang mengakibatkan Penggugat tidak dapat melaksanakan pembangunan sedangkan Para Tergugat telah menerima dana tunai berupa uang dari Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Penggugat juga telah mengeluarkan biaya-biaya untuk pelaksanaan perjanjian tersebut yaitu proses pemecahan sertifikat sebesar Rp50.332.657,00 (lima puluh juta tiga ratus tiga puluh dua ribu enam ratus lima puluh tujuh rupiah);
- c. Bahwa, sekitar Oktober 2023 Para Tergugat juga telah melakukan penjualan sendiri tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat dan telah mengkavling-kavlingkan sendiri lahan milik Para Tergugat tersebut. Padahal antara Para Tergugat dengan Penggugat masih terikat Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang telah disepakati bersama dan Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam melaksanakan kesepakatan tersebut. Oleh karena itu jelas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- d. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut. Penggugat melalui kuasa hukumnya "AUDREB & Partner" telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi kepada Para Tergugat, antara lain :
- a. Somasi I pada tanggal 20 November 2023;

Hal. 48 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK





- b. Somasi II pada tanggal 05 Desember 2023;
- c. Somasi III pada tanggal 26 Desember 2023;

e. Bahwa, atas Surat Peringatan/Somasi tersebut tidak ada jawaban secara tertulis dari Para Tergugat melainkan Para Tergugat menghubungi kuasa hukum Penggugat lalu menjelaskan jika Para Tergugat tidak mau lagi melanjutkan kesepakatan dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020. Hal ini juga telah diakui secara tegas dalam proses mediasi antara Para Tergugat dengan Penggugat di Pengadilan Negeri Palangkaraya, dimana Para Tergugat menyampaikan sudah tidak ingin melanjutkan lagi Perjanjian tersebut melainkan bersedia untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat;

f. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4/Yur/ Pdt/2018 yang menyatakan "Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum";

g. Bahwa, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor: 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 dalam pertimbangannya menyatakan " Bahwa, sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan";

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut diatas maka dalil Para Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (Obscur Libbelli) adalah tidak tepat serta tidak berdasar oleh karena itu layak dan patut apabila Eksepsi tentang Obscur Libbelli dapat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **b. Eksepsi Diskualifikasi**

2. Bahwa, penyebab ketidakberhasilan kerja sama antara Penggugat dengan Para Tergugat bukan karena Penggugat yang gagal melaksanakan pembangunan melainkan dikarenakan Para Tergugat yang tidak memiliki iktikad baik dalam melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 sehingga menyebabkan Penggugat tidak dapat melaksanakan proses pembangunan;

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut diatas maka dalil Eksepsi Para Tergugat tentang Diskualifikasi adalah tidak tepat serta tidak



berdasar oleh karena itu layak dan patut dapat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

### c. Eksepsi Temporis (Daluwarsa)

3. Bahwa, jangka waktu berakhirnya Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 bukan berakhir pada tanggal 08 Oktober 2023 sebagaimana yang didalilkan oleh Para Tergugat melainkan berdasarkan ketentuan pada Pasal 5 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 telah secara tegas menyatakan “ Para Pihak sepakat bahwa Pihak Kedua tidak bisa dituntut pertanggungjawabannya bila karena suatu hal dan sudah melalui usaha yang maksimal terjadi perlambatan penyelesaian proyek, maksimal 4 (empat) bulan dari waktu yang disepakati pada Pasal 2 perjanjian ini yaitu sampai dengan tanggal 08 Februari 2024”;

4. Bahwa, sebelum berakhirnya jangka waktu dalam Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yaitu pada tanggal 08 Februari 2024, Penggugat telah memberikan Surat Somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada Para Tergugat yang isinya meminta Para Tergugat untuk melanjutkan dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati namun tidak ada jawaban/tanggapan tertulis dari Para Tergugat melainkan Para Tergugat menghubungi Kuasa Hukum Penggugat dan menyatakan tidak mau melanjutkan lagi Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020;

5. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum Para Tergugat yang melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak dan mengkavling-kavlingkan dan melakukan pejualan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil dan immateriil;

Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut diatas maka dalil Eksepsi Para Tergugat tentang Daluwarsa adalah tidak tepat serta tidak berdasar oleh karena itu layak dan patut dapat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karea eksepsi Para Tergugat telah di bantah atau disangkal oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut beralasan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat, sebagai berikut;

Hal. 50 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



**Tentang eksepsi *obscuur libel*;**

Bahwa Para Tergugat dalam eksepsinya telah mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah menggabungkan antara peristiwa hukum yang telah diuraikan dalam posita angka 10, 11, dan 12 dan dalil tersebut merupakan bentuk gugatan wanprestasi yang ditimbulkan karena pihak Para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya". Namun diposita lainnya dalam angka 14, 15, 16 tindakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan dalam petitum gugatan Penggugat telah menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Penggugat tersebut seharusnya merupakan gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang perbuatan melawan hukum telah diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Menimbang, bahwa sedangkan wanprestasi diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara adalah Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap lalai melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya ;

Menimbang, bahwa pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih;

Menimbang, bahwa dalam suatu perjanjian tersebut dimana para pihak yang telah mengikatkan dirinya tersebut terdapat hak dan kewajiban yang harus dilakukan sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa apabila seseorang telah ditetapkan prestasi sesuai dengan perjanjian tersebut tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka orang tersebut melakukan wanprestasi;

Menimbang, bahwa wanprestasi memiliki empat kriteria yaitu apabila tidak melakukan apa yang disanggupi, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, adapun akibat hukum atau sanksi bagi seseorang yang melakukan wanprestasi tersebut adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut

- Bahwa, antara Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 08 Oktober 2020 telah bersepakat untuk melakukan Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangka Raya sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Ellys Nathalina, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris di Palangka Raya;
- Bahwa adapun lahan yang dilakukan bagi bangun berdasarkan Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 adalah masing-masing sebagai berikut :
  - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1309/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 244/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 14.124 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 04-06-2007, tertulis atas nama Edy Siswanto;
  - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1313/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 11.059 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Edy Susana;
  - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1312/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 247/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.292 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Endang Susilowati;

Hal. 52 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1311/Kalampangan, terletak di, Kota Palangkaraya, Kelurahan Kalampangan, Kecamatan Sabangau, Propinsi Kalimantan Tengah, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 248/2006, tanggal 31-10-2006, seluas 7.804 M<sup>2</sup> sebagaimana Sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya tertanggal 14-06-2007, tertulis atas nama Kalid Ahmad Sutomo;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 mengatur Maksud dan Tujuan sebagai berikut :
  - Melakukan Perjanjian bagi bangun dengan profit sharing 4 (empat) banding 1 (satu) yang diartikan tiap 5 (lima) unit rumah yang telah dibangun, maka 4 (empat) unit menjadi milik Pihak kedua (Penggugat /Developer) dan 1 (satu) unit untuk Pihak Pertama (Para Tergugat/Pemilik Lahan);
  - Perjanjian bagi bangun ini disepakati dengan harga Rp80.000,-/meter persegi (delapan puluh ribu rupiah per meter persegi), namun dalam perjanjian ini lebih mengutamakan pada bagi bangun, bukan pada harga tanah tersebut dan luas lahan 22.500 meter persegi (dua puluh dua ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Mahir Mahar Kota Palangka Raya, sehingga atas sertipikat-sertipikat tersebut akan dilakukan proses pemecahan, yaitu lahan yang menghadap Jalan Talawang Raya/Kasiba dan jalan Talawang I Kota Palangka Raya;
  - Proyek ini akan membangun rumah type 36/200 dan menghasilkan kurang lebih 73 (tujuh puluh tiga) unit rumah dengan perhitungan efektifitas lahan sebesar 65 (enam puluh lima) persen dengan pembagian kepemilikan 58 (lima puluh delapan) unit rumah untuk Pihak kedua (Penggugat /Developer) dan 15 (lima belas) unit rumah untuk Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan);
  - Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik Lahan) diwajibkan menjual sendiri 15 (lima belas) unit rumah tersebut kepada Pihak Kedua (Penggugat/Developer) dengan uang ganti sebesar Rp134.000.000,00 (seratus tiga puluh empat juta rupiah) per unit;
  - Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan) jika menyerahkan penjualan 15 (lima belas) unit rumah kepada Pihak kedua (Penggugat /Developer) maka Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan) tidak perlu mencari pembeli, karena pihak kedua (Penggugat

Hal. 53 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/Developer) akan langsung membayar kepada Pihak pertama (Para Tergugat /Pemilik lahan) setelah pencairan Akad KPR (biasanya mulai tahun kedua secara bertahap) dengan total seluruhnya sebesar Rp2.010.000.000,00 (dua milyar sepuluh juta rupiah); dengan catatan total harga tersebut akan mengikuti jumlah yang dibangun;

- Adapun detail pembayaran pembayaran dimulai pada tahun ke 2 (dua) dan dibayarkan setelah ada rumah yang akad dan tetap pada acuan 4 : 1 (empat banding satu), jadi akad rumah ke 5 (lima), baru pemilik lahan dibayar, berlaku kelipatan dan seterusnya;
- Bahwa, sebagaimana Pasal 2 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 mengatur jangka waktu perjanjian kerja sama bagi bangun ini selama 3 (tiga) tahun berlaku sejak tanggal 08-10-2020 sampai dengan tanggal 08-10-2023, atau pada saat semua unit rumah atau bangunan sudah serah terima kepada pembeli terakhir;
- Bahwa, Hak dan Kewajiban Pihak pertama (Para Tergugat/Pemilik lahan) telah diatur dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, antara lain :
  - Pihak pertama bertanggungjawab terhadap semua surat lahan bebas dari sengketa dan sah dimata hukum, serta melaksanakan Pengurusan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT) pada institusi yang berwenang;
  - Pihak pertama memberikan bukti stempel checking sertifikat tanah dari BPN dan surat keterangan bebas sengketa dari kelurahan;
  - Pihak Pertama bersedia untuk melakukan balik nama sertifikat ke Pihak kedua guna dilakukan pengurusan semua ijin yang berkaitan dengan Pembangunan dengan menggunakan nama Pihak kedua, Adapun seluruh biaya dalam rangka pengurusan ditanggung oleh Pihak kedua;
  - Pihak pertama memberikan ijin dan kuasa kepada Pihak kedua untuk mengelola lahan, melakukan aktifitas pemasaran, melakukan pengurusan perijinan ke instansi terkait, dan menjual tanah dan rumah dilahan tersebut;
  - Pihak pertama tidak diperkenankan turut campur dalam hal operasional Perusahaan, baik dalam hal pemasaran, spesifikasi/konstruksi dan administrasi dimana dalam hal ini Pihak kedua bekerja secara mandiri;

Hal. 54 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, kewajiban Pihak kedua (Penggugat/Developer) telah diatur dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, antara lain :

- Pihak Kedua bersedia membuat akta pengakuan hutang (bilamana dibutuhkan) kepada Pihak Pertama dihadapan Notaris yang dipilih oleh Pihak Kedua;
- Pihak Kedua berkewajiban mengurus IMB proyek dan membangun kurang lebih 73 (tujuh puluh tiga) unit rumah dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sejak terbitnya IMB;
- Pihak Kedua bersedia memberikan ikatan transaksi berupa Pinjaman Dana Tunai kepada Pihak Pertama sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah), apabila seluruh tanah telah memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), Adapun sebagian dana telah diambil oleh Pihak Pertama secara bertahap, dengan perincian sebagai berikut :
  - Tanggal 13-01-2020 (tiga belas januari dua ribu dua puluh) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
  - Tanggal 22-01-2020 (dua puluh dua januari dua ribu dua puluh) sebesar Rp90.036.000,00 (Sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah);
  - Tanggal 07-02-2020 (tujuh februari dua ribu dua puluh) sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);
  - Tanggal 18-06-2020 (delapan belas juni dua ribu dua puluh) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  - Sampai dengan saat ini baru 3 (tiga) sertifikat yang telah memperoleh Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), sehingga berdasarkan kesepakatan para pihak, dana hanya dapat dicairkan sampai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
  - Dari dana yang telah dikeluarkan tersebut dihitung sebagai pinjaman Pihak Pertama dan pengembalian pinjaman akan dipotongkan Kemudian hari dari pembayaran 3 (tiga) unit rumah yang pertama senilai Rp402.000.000,00 (empat ratus dua juta rupiah), sehingga Pihak Kedua tinggal menambah selisih dari dana yang belum diterima sampai sejumlah nilai tersebut;
- Bahwa, Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, antara lain :

Hal. 55 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 13 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 22 Januari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp90.036.000,00 (sembilan puluh juta tiga puluh enam ribu rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 07 Februari 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 19 Juni 2020, Penggugat telah mentransfer sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada perwakilan Para Tergugat yaitu Edy Siswanto (Tergugat I);
- Tanggal 09 Oktober 2020, Penggugat telah melakukan pembayaran atas sisa pembayaran sertifikat non pertanian tanah palangkaraya sebesar Rp83.964.000,00 (delapan puluh tiga juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah);
- Bahwa, Para Tergugat hingga gugatan ini diajukan masih belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020;
- Bahwa, Penggugat melalui kuasa hukumnya "Audreb & Partner" telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi kepada Para Tergugat, antara lain:
  - a. Somasi I pada tanggal 20 November 2023;
  - b. Somasi II pada tanggal 05 Desember 2023;
  - c. Somasi III pada tanggal 26 Desember 2023;
- Bahwa Para Tergugat telah melakukan penjualan sendiri tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan telah mengkavling-kavlingkan sendiri lahan milik Para Tergugat tersebut. Sehingga Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang telah disepakati bersama tidak dapat dilaksanakan, sedangkan Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan dalam melaksanakan kesepakatan tersebut. Oleh karena itu jelas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Para Tergugat adalah Perjanjian Bagi Bangun Lahan di Palangka Raya sebagaimana Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020 yang dibuat dihadapan Ellys Nathalina, Sarjana Hukum, Magister

Hal. 56 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum, (bukti P-3, T.I s/d T.VI/PR-1) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-32 berupa Somasi ke I tanggal 20 November 2023, bukti Surat P-33 berupa Somasi ke II tanggal 5 Desember 2023, dan bukti Surat P-34 berupa somasi Ke III tanggal 26 Desember 2023 tersebut, pada pokok uraiannya surat somasi tersebut pihak Pertama sebagaimana dalam Perjanjian Bagi Bangun Lahan di Palangka Raya Nomor 7 tanggal 8 Oktober 2020 dalam hal ini Para Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian yang tertuang dalam Pasal 3. Dan Para Tergugat tidak mengembalikan biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat (PT. Persada Bhinneka Sejahtera);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dari gugatan Penggugat yang didasari karena Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, sampai gugatan ini diajukan juga masih belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Bagi Bangun Lahan Di Palangkaraya Nomor 07 tanggal 08 Oktober 2020, sehingga Penggugat telah memberikan somasi kepada Para Tergugat, sehingga Penggugat meminta ganti kerugian atas uang yang telah dikeluarkan. Dalil gugatan Penggugat tersebut didasarkan peristiwa hukum atas perjanjian bagi bangun lahan, oleh karenanya bila dihubungkan dengan pengertian perjanjian, wanprestasi, maupun kriteria wanprestasi, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat merupakan gugatan wanprestasi, namun dalam gugatannya Penggugat menguraikan juga dalil perbuatan melawan hukum mengenai Para Tergugat telah melakukan penjualan sendiri tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan telah mengkavling-kavlingkan sendiri lahan milik Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil posita gugatan Penggugat tersebut diatas, dalam gugatan Penggugat terdapat 2 (dua) peristiwa hukum yakni yang pertama pihak Para Penggugat tidak melaksanakan isi dari perjanjian yang telah disepakati yaitu pada Pasal 3, sedangkan yang kedua Para Tergugat menjual sendiri lahan dengan cara mengkavling-kavlingkan;

Menimbang, bahwa pada hakikatnya gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum adalah dua hal yang berbeda, gugatan wanprestasi didasarkan pada perjanjian, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum didasarkan pada undang-undang. Oleh karena itu Penggugat dengan menggabungkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak dibenarkan, sebagaimana putusan Mahkamah Agung Nomor 2643 K/Pdt/1994 “menyatakan bahwa mencampuradukkan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan”. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1652 K/Sip/1985. Dalam putusan tersebut menegaskan bahwa

Hal. 57 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggabungan kedua gugatan tersebut tidak dibenarkan karena tidak memiliki hubungan erat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, terhadap gugatan Penggugat tersebut diatas, telah menggugat Para Tergugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum, yang seharusnya adalah gugatan wanprestasi maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dimaknai kabur (*obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*), maka eksepsi dari Para Tergugat beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur beralasan hukum dan dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*), maka eksepsi dari Para Tergugat beralasan hukum dan dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## Dalam pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Para Tergugat dikabulkan, maka pokok perkara Gugatan Penggugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana dalam Konvensi telah diambil alih dan menjadi suatu pertimbangan pula dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan gugatan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat diterima, menjadi berimplikasi pada gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi / Para Tergugat Konvensi, menjadikan materi pokok gugatan Rekonvensi tidaklah dapat dipertimbangkan dan terhadap gugatan Rekonvensi harusnya secara serta merta dinyatakan pula tidak dapat diterima;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai dengan ketentuan

Hal. 58 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 192 Rbg, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana termuat dalam amar Putusan ini;

Mengingat Pasal 157 Rbg, Pasal 192 Rbg, Yurisprudensi dan ketentuan hukum yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI

#### Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat Konvensi;

#### Dalam Pokok Pekara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

### DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

1. Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp298.000,00 (dua ratus Sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangkaraya, pada hari Senin, tanggal 11 November 2024, oleh kami, Sumaryono, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Affan, S.H., M.H. dan Sri Hasnawati, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 19 November 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Sari Ramadhaniati, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat secara elektronik dan disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muhammad Affan, S.H., M.H.

Sumaryono, S.H., M.H.

Sri Hasnawati, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Hal. 59 dari 61 hal. Putusan Nomor 57/Pdt.G/2024/PN PIK



**Disclaimer**

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



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp50.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp100.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp128.000,00;
anggilan .....	:	
6.....P	:	Rp0,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah .....	:	Rp298.000,00;

(dua ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah)