



**PUTUSAN**

**Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kuala Kapuas yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**AHMAD LUKMAN**

: NIK: 6203081804840001, tempat tanggal lahir Banjarmasin 18 April 1984, jenis kelamin laki-laki, alamat Jalan Semangat Baru RT 004 RW 001 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah. Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan WNI, adalah selaku Direktur CV. ALFATINA, dengan ini bertindak untuk dan atas nama CV. ALFATINA beralamat di Jalan Semangat Baru RT 004 RW 001 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, berdasarkan Akta Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Kapuas tanggal 14 Februari 2019 Nomor 1 Judul: Akta Pendirian Perseroan Komanditer CV. ALFATINA dan Surat keterangan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Tanggal 5 Maret 2019 Nomor AHU-0014224-AH.01.14 Tahun 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi;  
L a w a n:

**1 MUHAMMAD FAUZAN**

: NIK: 63040531010830002, yang beralamat di  
Desa Semangat Karya RT 006, Kecamatan

Halaman 1 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**



Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku Direktur PT. RONNA JAYA MANDIRI, dalam hal ini yang mewakili Direksi dari perseroan terbatas PT. RONNA JAYA MANDIRI berkedudukan Kantor di Desa Semangat Karya Nomor 66 B RT 006, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, dalam hal ini dikuasakan kepada Dr. Zulfina Susanti, S.H., M.Kn, Suciati, S.H., M.H., Sinta, S.H., M.H., Niar Rahma Ningrum, S.H., M.H., dan Romy Ergia A. W. S., S.H., semuanya Advokat/Kuasa Hukum pada Kantor Hukum Dr. Masdari Tasmin, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas di bawah Nomor Register 51/2024/SK/PN Kik tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai

**2. RONNA TUGIAN NOOR** : NIK: 6371052905810005, yang beralamat di Jalan Bawang Putih Nomor 27 Gatot Subroto VI RT 31 Kelurahan Kuripan, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, selaku Komisaris PT. RONNA JAYA MANDIRI, dalam hal ini dikuasakan kepada Dr. Zulfina Susanti, S.H., M.Kn, Suciati, S.H., M.H., Sinta, S.H., M.H., Niar Rahma Ningrum, S.H., M.H., dan Romy Ergia A. W. S., S.H., semuanya Advokat/Kuasa Hukum pada Kantor Hukum Dr. Masdari Tasmin, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2024, yang telah

*Halaman 2 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



**3. GREESCIA LEPONG  
BULAN**

**4. KANTOR  
NOTARIS/PPAT ERIKA  
LISMAYANI, S.H., M.Kn.**

**5. BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL KANTOR  
KABUPATEN KAPUAS**

didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas di bawah Nomor Register 52/2024/SK/PN Klk tanggal 21 Mei 2024, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi; : Beralamat di Jalan Kalimantan Gang IV 06 RT 017 RW 00, Kelurahan Selat Hilir, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, selaku pembeli rumah di gang A1 Kavling Nomor 1, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II Kompensi; : Berkedudukan di jalan Pemuda KM 2.5 Nomor 110 B (Perumahan Grand Citramas ruko Nomor 3) Kuala Kapuas, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III Kompensi; : Berkedudukan di Jalan Tanbun Bungai Nomor 44 Kuala Kapuas, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV Kompensi;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dengan surat gugatannya tanggal 29 April 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas pada tanggal 29 April 2024 dengan Register Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. DASAR HUKUM**

Bahwa dasar hukum Penggugat untuk mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap para tergugat adalah berdasarkan ketentuan Pasal

*Halaman 3 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1365 KUHPerdara Indonesia. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dan Ajaran Para Ahli Hukum/doktrin sebagai berikut :

Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia menyebutkan bahwa :

“tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

Pasal 1366 KUHPerdara Indonesia menyebutkan bahwa :

“setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurng hati-hatinya”

Pasal 1367 KUHPerdara Indonesia menyebutkan bahwa :

Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut , unsur perbuatan melawan hukum adalah :

1. Adalah perbuatan (melawan hukum/onrechtmatig)
2. Adalah kerugian (schadel), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (causaliteitverband)
3. Kerugian disebabkan kesalahan (schuld).

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yakni sebagai berikut :

1. Suatu perbuatan melawan hukum adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
2. Kerugian-adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri Penggugat;
3. Kesalahan dan kelalaian-adanya kesalahan atau kelalaian pada pihak tergugat;
4. Hubungan kausal-adanya hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang

*Halaman 4 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dilakukan oleh tergugat.

Sementara itu, putusan hoge raad negeri belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebut bahwa : Standard baku (standardarrest) hoge raad tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian perbuatan melawan hukum ("onrechtmatige daad") menyatakan : "pengertian orechtmatige daad termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan suatu kepatutan didalam masyarakat baik terhadap orang maupun banda lain". (Chidir Ali , S.H., Badan Hukum, halaman 202, alumni, Bandung, 1999).

Doktrin. Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., menyebutkan bahwa : " dalam hal perbuatan melawan hukum Penggugat dalam gugatannya mengutarakan. Tidak adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (schuld)dari pihak tergugat" (Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., perbuatan melanggar hukum : Dipandang dari sudut hukum Perdata. Halaman 103. CV.Mandar maju bandung, 2000).

Doktrin : unsur kesalahan menurut j.Satrio : "....."kesalahan/schuld" disini adalah sesuatu yang tercela, yang disini dipersalahkan yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang onrechmatig itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku" (R.Setiawan. SH., pokok-pokok hukum perikatan, halaman 84. Binacipta. Bandung. Cetakan kelima, 1994).

Doktrin : unsur kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., menyebutkan bahwa :

"kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seseorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seseorang : (Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, S.H., perbuatan melanggar

*Halaman 5 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum : dipandang dari sudut hukum perdata, halaman 16. CV. Mandar maju, Bandung, 2000).

## II. OBJEK SENGKETA:

Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah sertifikat nomor 4911 dengan tanah seluas 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat No.4911) yang terletak dijalan Semangat Baru kompleks Alfatina digang A1 kavling nomor 1. RT.004 RW01 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan utama kompleks Alfatina,
- sebelah timur :Jalan/Gang A1,
- sebelah selatan : Gang A1 kavling No. 2
- sebelah barat : Ahmad Lukman.

## III. Adapun duduk Perkaranya dan Peristiwa hukumnya :

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah dengan sertifikat No.4911 yang masih nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael, yang beralamat dijalan Semangat Baru Komplek Alfatina digang A.1 kavling Nomor 1. RT.004 RW.001. Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah Penggugat memiliki Akta Kuasa Menjual No.3 tanggal 13 Februari 2021. Sertipikat No.4911 tercantum di No.2. dan Penggugat sudah memilik Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) ditanah sertifikat No.4911.
2. Penggugat tidak pernah menjual tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) yang beralamat dijalan Semangat Baru Komplek Alfatina di Gang A.1 kavling Nomor 1. RT.004 RW.001. Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah kepada Tergugat selaku Direktur maupun turut Tergugat I selaku komisaris PT. RONNA JAYA MANDIRI, baik melalui Akta Jual beli (AJB) dan atau

Halaman 6 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik

### 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)





pembayaran tunai.

3. Bahwa Perbuatan Tergugat melakukan hal perbuatan melawan hukum : Tergugat telah mengambil milik Penggugat tanpa Hak yang dibenarkan oleh hukum kesusilaan dalam masyarakat, berupa Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), terbukti Tergugat telah menjual tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bnagunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), yang beralamat diatas tanpa Hak yang dibenarkan oleh hukum kesusilaan dalam masyarakat kepada turut Tergugat II, buktinya Tergugat telah menjual tanah Penggugat diatas, dan bukti ini diperkuat dengan alat bukti yang dihadirkan Tergugat pada tanggal 13 September 2023, berupa Bukti T/P.Rekon.12 yaitu berupa fotocopy dari Asli. Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 23 November 2021 Atas Nama GREESCIA LEPONG BULAN. SHM 4911. Jln Komplek Alfatina Gg A1 1, bukti fotocopy bermaterai sudah masuk dalam bukti Perkara No.12/Pdt.G/2023/PN Kik, di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II, dan jawaban turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2023 dalam perkara No.29/Pdt.G/2023/PN Kik di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II, turut Tergugat II telah mengaku bahwa : “pembelian tau nya dengan pihak developer” (TERGUGAT saat ini),

4. Bahwa perbuatan Tergugat melakukan hal perbuatan melawan hukum : Telah menjual dan mengalihkan hak Penggugat dan atau membalik nama sertipikat No. 4911 kepada pihak lain/pihak turut Tergugat II tanpa alas hak yang dibenarkan oleh Hukum kesusilaan dalam Masyarakat.terbukti sertipikat No.4911 dan turut Tergugat II adalah selaku pembeli/pihak ketiga (akibat kelalaiannya)/ikut serta, kemudian namanya tercantum dalam Sertipikat No. 4911/selaku pembeli dan atau hubungan hukumnya; ikut serta dalam proses balik nama (objek sengketa) perkara a quo pada bulan November 2021

5. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat ; melakukan hal perbuatan melawan hukum: menjual /mengalihkan hak tanpa hak /membalik nama

*Halaman 7 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada turut Tergugat II tanpa alas hak objek Sertipikat No.4911 melalui mekanisme pemalsuan keterangan didepat turut Tergugat III.

6. Sertipikat No.4911 sudah berganti nama pada bulan Februari 2022 dikantaor turut Tergugat IV ; secara tidak sah, bahwa perbuatan tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat dan melanggar kewajiban hukum serta melanggar norma kesusilaan; bahwa akibat perbuatan Tergugat secara sengaja mengelapkan Sertipikat No.4911 a quo dan atau menjual objek a qou, dan menyalahi wewenangnya secara kewajiban hukum dan atau akibat kelalaian turut Tergugat II, dan atau ikut serta; maka terjadi peristiwa perbuatan: PMH ini dan menyebabkan kerugian pada penggugat baik secara materiil dan immateriil.

7. Bahwa atas penelitian perbuatan Tergugat adalah murni PMH/manipulasi/pengelapan/ menguasai hak milik orang lain tanpa hak/menjual tanpa alas hak/mengalihkan hak dan membalik nama tanpa hak pada pihak lain/ penyalahgunaan-wewenang/kesembronoan dan atau kelalaian, sebagaimana pasal 1365 juncto 1366 KUHPerdara.. Bahwa fakta hukum ini, tidak terkait dengan perikatan/perjanjian kerjasama No 1 tanggal 21 Mei 2021. Bahwa dari peristiwa hukum, perbuatan /delict, /kesaksian/terkait rekontruksi/waktu,raibnya Objek a quo/ penghilangan hak subjektif/menguasai hasil penjualan untuk pribadi Tergugat dan berakibat merugikan orang lain / Murni/kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH).dan bahwa Perlu Penggugat sampaikan kepada ketua Majelis Hakim yang terhormat bahwa Tergugat menguasai hasil penjualan tanah dengan sertipikat No.4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) milik Penggugat.

8. Bahwa perlu Penggugat sampaikan kepada yang mulia Majelis Hakim yang terhormat bahwa sebelum perkara a qou terdaftar di Pengeadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II. Penggugat sudah memberi somasi kepada Tergugat pengambilan sertipikat No.4911 tanggal 30 Mei 2022, dan sudah ditembuskan sebagai informasi kepada ketua Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II.

9. Bahwa dari serangkaian bukti berupa surat-surat kepemilikan atas

*Halaman 8 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa ditambahkan dengan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ke Pemerintah Kabupaten Kapuas melalui Badan Pengelola pajak dan Retribusi Daerah dengan bukti surat keterangan tahun 2021 atas PERSIL4911, maka sudah sepatutnya menurut hukum Penggugat atas tanah objek sengketa, dan berhak atas penerbitan Sertipikat Hak Milik untuk dan atas Nama Penggugat. Oleh karenanya Penggugat mohon agar sekiranya yang mulia Majelis Hakim berkenan menyatakan dalam putusan Memerintahkan turut Tergugat IV untuk menerbitkan sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa untuk dan atas nama Penggugat.

**10.** Bahwa saat ini tanah objek sengketa SHM No. 4911 atas nama turut Tergugat II dengan luas 121 M2 pada Bulan Februari tahun 2022, adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan bahwa perlu Penggugat sampaikan kepada ketua Majelis Hakim yang terhormat bahwa turut Tergugat II telah membangun DAPUR ditanah sertipikat No.4911 dengan menggunakan tongkat ulin sekitaran tahun 2023 yang lalu.

**11.** Bahwa oleh karena SHM No.4911 atas nama turut Tergugat II dinyatakan tidak sah serta tidak memiliki kekuatan hukum, maka Penggugat mohon agar sekiranya Majelis Hakim berkenan memerintahkan turut Tergugat IV untuk menarik/ mencoret dari buku Regester / menyatakan tidak berlaku SHM Nomor 4911 seluas 121 M2 atas nama turut Tergugat II. Bahwa atas seluruh yang terurai tersebut diatas dapat ditarik suatu konklusi induktif dengan redaksi bahwa semua peristiwa hukum ini diawali dengan pernyataan tidak benar oleh Tergugat

**12.** Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat pada kenyataannya telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian materiil maupun immateriil karena Penggugat tidak bisa menikmati hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa termasuk terhalang membalik nama sertipikat Hak milik atas nama Penggugat yang telah selesai proses Administrasinya di Kantor turut Tergugat IV. Oleh karenanya berdasarkan hukum, turut Tergugat II patut dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga

*Halaman 9 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



diatasnya.

**13.** Bahwa oleh karena segala tindakan Tergugat mengandung unsur perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya bagi siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat, yang memiliki surat-surat yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa yang dibuat dan berasal dari perbuatan melawan hukum, dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

**14.** Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik, maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II agar Putusan perkara ini in casu dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun,

**15.** Bahwa berdasarkan KUHPerdara pasal 1365; juncto pasal 1366; jo pasal 1367 dan atau pasal-pasal a quo yang relevan, bahwa adalah patut dan dibenarkan oleh Hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat yaitu:

**15.1** Turut Tergugat II Mengembalikan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat No.4911) milik Penggugat

**15.2** Bahwa tanggung jawab terbesar akibat perbuatan/kesalahan dan atau perbuatan melawan hukum; terletak pada Tergugat yang mengakibatkan kerugian pada penggugat adalah : membayar Ganti kerugian Penggugat, baik kerugian yang nyata (Kerugian Materiil) dan (kerugian Immateriil) secara tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil ;

Bahwa akibat perbuatan PMH Tergugat, yaitu; menguasai hasil penjualan tanpa hak; menguasai/mengelapkan sertipikat a quo dan atau memproses pengalihan/membalik nama tanpa hak/ menjual hak milik orang lain tanpa hak, kepada pihak lain objek Sertipikat No. 4911 dilakukan, maka akibat perbuatan tersebut Penggugat mengalami kerugian materiil dengan perincian dan tuntutan kepada Tergugat, dari harga tanah Rp.

*Halaman 10 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



60.000.000,00- X Keuntungan riil nilai tambah/putaran usaha dari harga modal x 5% s.d 10% perbulan; (Profesi penggugat/pedagang) dan atau real 10% bunga x Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) = Rp.6.000.000,- Enam Juta Rupiah (nilai 10% keuntungan/perbulan)+ biaya-biaya selama masa permasalahan. Sehingga dari harga tanah, dengan margin/bunga kerugian yang diderita oleh Penggugat berdasarkan bunga/nilai margin 10 % adalah Rp. 6.000.000,00- X 30 bulan = Rp.180.000.000,00- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang menjadi tanggungan Tergugat. (secara tanggung renteng).

Kerugian Immateriil;

Bahwa akibat perbuatan tergugat berupa: merusak hubungan yang terbangun, terganggunya hubungan social sesama penghuni komplek perumahan Alfatina, dan melanggar nilai kesusilaan (geode zeden)/hukum kebiasaan, serta terkurasnya tenaga, waktu, dan pikiran, serta tidak dapat menjual tanah dengan cepat/tidak dapat unsur manfaat/nilai tambah selama 30 bulan, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan angka-angka, namun demi kepastian ganti kerugian Immateriil ini, Penggugat menuntut Tergugat. dihukum membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp.180.00.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, yang diwajibkan/ditanggung Tergugat.

**16.** Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,00- (Dua Ratus Ribu Rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkrah)

**17.** Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat mohon kepada Pngadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II menyatakan sah dan nilai berharga harta bergerak ataupun tidak bergerak, menghukum turut

*Halaman 11 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sita jaminan (conservatoir beslag) objek perkara a quo, memerintahkan dan menetapkan suatu hak sesuai hukum yang berlaku memutuskan akibat hukum ( konsekwensi hukum ) dibutir diputusan yang mulia Majelis Hakim.

Bahwa Penggugat mengingat asas hukum proses peradilan cepat,murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas,cepat,murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum:

Berdasarkan kedudukan hukum secara yuridis dan alasan tersebut diatas, Penggugat Memohon Kepada Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II, yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan ini dapat diterima ;
2. Mengabulkan tuntutan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan objek sengketa dalam perkara aquo adalah sertifikat nomor 4911 dengan tanah seluas 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat No.4911) yang terletak dijalan Semangat Baru kompleks Alfatina Gang A1 kavling No.1 RT.004 RW01 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas,Provinsi Kalimantan Tengah dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - sebelah Utara : Jalan utama kompleks Alfatina,
  - sebelah timur : Jalan/Gang A1,
  - sebelah selatan : Gang A1 kapling No. 2
  - sebelah barat : Ahmad Lukman.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) dan Melawan Undang-Undang;

*Halaman 12 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

### 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

5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4911, atas nama turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan surat-surat yang terbit untuk dan atas nama turut Tergugat II yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai tanah objek sengketa tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum turut Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat No.4911) milik Penggugat kepada Penggugat bila perlu dapat menggunakan bantuan aparaturnya Negara dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga;
8. Memerintahkan turut Tergugat IV untuk mencoret dalam buku regerter/ catatan khusus/ melakukan tindakan lainnya yang setidaknya tidaknya menerangkan sertipikat hak milik Nomor 4911, atas nama turut Tergugat II tidak berlaku berdasarkan putusan ini;
9. Memerintahkan turut Tergugat IV untuk menerbitkan sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa untuk dan atas nama AHMAD LUKMAN;
10. Memerintahkan turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini ;
11. Menyatakan menghukum Tergugat membayar ganti kerugian materiil dari harga tanah Rp. 60.000.000,00- X Keuntungan riil nilai tambah/putaran usaha dari harga modal x 5% s.d 10% perbulan; (Profesi penggugat/pedagang) dan atau real 10% bunga x Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) = Rp.6.000.000,- Enam Juta Rupiah (nilai 10% keuntungan/perbulan)+ biaya-biaya selama masa permasalahan. Sehingga dari harga tanah, dengan margin/bunga kerugian yang diderita oleh Penggugat berdasarkan bunga/nilai margin 10 % adalah Rp. 6.000.000,00- X 30 bulan = Rp.180.000.000,00- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang menjadi tanggungan Tergugat (secara tanggung renteng).
12. Menyatakan menghukum Tergugat membayar ganti kerugian immateriil akibat perbuatan tergugat berupa: merusak hubungan yang terbangun, terganggunya hubungan social sesama penghuni komplek

Halaman 13 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan Alfatina, dan melanggar nilai kesusilaan (geode zeden)/hukum kebiasaan, serta terkurasnya tenaga, waktu, dan pikiran, serta tidak dapat menjual tanah dengan cepat/tidak dapat unsur manfaat/nilai tambah selama 30 bulan, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan angka-angka, namun demi kepastian ganti kerugian Immateriil ini, Penggugat menuntut Tergugat. dihukum membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp.180.00.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tanggung renteng, yang diwajibkan/ditanggung Tergugat.

**13.** Menyatakan Sah menurut Hukum Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,00- (Dua Ratus Ribu Rupiah) sehari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkrah).

**14.** Menyatakan Sah dan nilai berharga harta bergerak ataupun tidak bergerak, menghukum turut Tergugat II sita jaminan (conservatoir beslag) objek perkara a qou, memerintahkan dan menetapkan suatu hak sesuai hukum yang berlaku memutuskan akibat hukum (konsekwersi hukum ) dibutir diputusan yang mulia Majelis Hakim.

**15.** Menyatakan Putusan Pengadilan serta merta dilakukan walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)

**16.** Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

### Subsider

Bahwa putusan dan perhatian Ketua Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II, melalui yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae qou et bono*) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan keputusan yang berlaku / kesusilaan dalam masyarakat.

Halaman 14 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi datang menghadap sendiri, sedangkan Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi datang menghadap kuasanya, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi datang menghadap kuasanya, dan Turut Tergugat II Konpensasi tidak datang menghadap dipersidangan atau tidak menyuruh wakilnya yang sah menghadap dipersidangan, Turut Tergugat III Konpensasi datang menghadap sendiri, Turut Tergugat IV Konpensasi datang menghadap perwakilannya ke persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Syarli Kurnia Putri, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Kuala Kapuas, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan hasil mediator tanggal 11 Juni 2024, menerangkan bahwa upaya perdamaian melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi, Turut Tergugat III Konpensasi, Turut Tergugat IV Konpensasi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tersebut pihak Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi, Turut Tergugat III Konpensasi, Turut Tergugat IV Konpensasi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi yang isinya tetap dipertahankan:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tersebut, Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi memberikan Jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

*Halaman 15 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



**A. Eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Gugatan Tidak Tepat atau Salah Tempat Pengadilan untuk Mengajukan Gugatan)**

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat salah tempat Pengadilan dalam mengajukan gugatan, karena di dalam gugatan Penggugat mengatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap suatu KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara), maka menurut hukum kewenangan Pengadilan yang memeriksa dan mengadili mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) yang dalam hal ini adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Palangkaraya. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima dan menyatakan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas tidak berwenang mengadili perkara ini;

**B. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), karena pada dasarnya hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat berdasarkan pada suatu perjanjian yang berbentuk akta otentik, jika dilihat dari dasar dan dalil gugatan yang diajukan atau disampaikan oleh Penggugat, jelas terlihat sangat kabur dan tidak jelas karena bagaimana mungkin suatu hubungan yang berdasarkan atas suatu persetujuan atau kesepakatan yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, dilakukan gugatan dengan dasar yang tidak berdasarkan pada suatu perjanjian. Bahwa berdasarkan pada alasan tersebut di atas sudah jelas gugatan ini kabur atau tidak jelas, dan mengalami cacat formil dalam suatu gugatan. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya;

*Halaman 16 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



**C. Eksepsi Kapasitas Hukum, Kedudukan Hukum (*Legal Standing*)**

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena tidak memiliki kedudukan hukum. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat terhadap objek tanah tersebut, mengingat tanah tersebut bukan milik dan bukan atas nama dari Penggugat, Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar untuk melakukan gugatan kepada Tergugat karena mengenai objek tanah tersebut yang pada dasarnya bukan atas nama dan bukan milik dari Penggugat, dan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum baik sebagai pemilik atau memiliki kuasa untuk melakukan langkah hukum atau upaya hukum dari pemilik tanah yaitu ahli waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Berdasarkan hukum, sertifikat tanah itu adalah milik orang yang namanya tertulis di dalam sertifikat tersebut. Dan karena tanah itu milik dari para ahli waris dan para ahli waris telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat. Dengan demikian, patut dan dibenarkan oleh hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dan kedudukan hukum (*legal standing*) dalam membuat dan mengajukan gugatan ke pengadilan. Sehingga, mohon Majelis Hakim gugatan Penggugat sepatutnya ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima. Dan mengenai rumah itu adalah milik dari para ahli waris tersebut di atas dan milik dari Turut Tergugat II. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

**D. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

*Halaman 17 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



Bahwa karena di dalam hal ini jual beli rumah telah bekerja sama dengan pihak Bank BTN, karena dalam perkara ini pihak Bank BTN tidak diikutsertakan maka jelas gugatan ini kurang pihak, karena jika ada pihak dari Bank BTN maka, semua bisa mendengar dan mengetahui jawaban, bantahan dan tanggapan semua pihak dalam perkara ini. Kemudian bahwa pihak yang ditarik Penggugat tidak lengkap karena di atas tanah tersebut sudah berdiri atau dibangun beberapa rumah dan telah dijual ke beberapa orang, yaitu perumahan yang terletak di Jalan Semangat Baru Komplek Alfatina RT. 004 RW. 001, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, namun kenapa hanya pembeli Turut Tergugat II yang ditarik dalam perkara *a quo*, kenapa tidak menarik atau mengikut sertakan pembeli rumah yang lain. Semua bangunan rumah yang terbangun ada 10 (sepuluh) buah rumah yaitu yang berada di gang A1 Nomor 1 (Turut Tergugat II), Nomor 2 (kosong), Nomor 3 (kosong), Nomor 4 (kosong), Nomor 5 (kosong), di gang B1 Nomor 1 (rumah yang didiami Penggugat), Nomor 2 (Hartinah), Nomor 3 (Rio Permadi), Nomor 4 (Syaiful Fuad), dan di gang B2 Nomor 1 (kosong). Penggugat tidak memasukkan pembeli rumah yang lain seperti Hartinah, Rio Permadi, dan Syaiful Fuad di dalam gugatannya. Karena ada beberapa pihak pembeli yang menempati rumah di atas tanah tersebut namun, tidak ditarik atau tidak diikut sertakan dalam perkara ini sudah sangat jelas dan terang gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu kurang pihak dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian sudah seharusnya dan sepantasnya gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

#### **E. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*)**

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat hukum *error in persona* (salah orang yang ditarik sebagai Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I selaku Komisaris dari PT. Ronna Jaya Mandiri bukan

*Halaman 18 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



selaku Direksi yang bertugas menjalankan Perusahaan dalam hal ini PT. Ronna Jaya Mandiri, karena menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 1 angka (5) berbunyi: *"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar"*. Jadi, berdasarkan penjelasan pasal diatas yang bertugas bertindak untuk dan atas nama perusahaan itu adalah Direksi bukan Komisaris, sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu salah orang/pihak yang ditarik dalam perkara, dengan demikian sudah seharusnya dan sepantasnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima, atau ditolak;

#### **F. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Beritikad Baik**

Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat saat ini masih berjalan di tingkat Kasasi yaitu di Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dan Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya telah menyatakan Tergugat dan Pembanding yang dalam hal ini selaku Penggugat telah terbukti bersalah melakukan *Wanprestasi* kepada Penggugat dan Terbanding yang dalam hal ini selaku Tergugat, dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya

*Halaman 19 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*



Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 17 Oktober 2023, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 14 Maret 2024 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024, dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 13 Juni 2024. Tergugat saat ini dimenangkan dan perkara tersebut masih berproses di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan masih belum diputus atau belum keluar putusannya. Dan pada saat ini perkara antara Penggugat dan Tergugat juga masih ada yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dengan nomor perkara 13/Pdt.G/2024/PN Kik. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

#### **G. Eksepsi Gugatan Penggugat *Exceptio Domini***

Bahwa objek tanah tersebut dan/atau milik dari pemilik tanah yang namanya tercantum atau tertulis pada seluruh SHM (Sertifikat Hak Milik) itu milik para ahli waris, bukan milik dari Penggugat, hal tersebut sangat jelas dan terang terbukti berdasarkan seluruh SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut tidak bertuliskan nama Penggugat tetapi bertuliskan nama ahli waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

#### **H. Eksepsi Gugatan Penggugat *Excepsio Litis Pendentis***

Bahwa karena sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang masih jalan pemeriksaannya oleh pengadilan, yaitu telah di diperiksa Pengadilan Tinggi dan masih dalam tahap

*Halaman 20 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





pemeriksaan di Mahkamah Agung yaitu perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 17 Oktober 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 14 Maret 2024 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Klk tanggal 13 Juni 2024. Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat sedang diperiksa di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia. Sehingga, dengan demikian sudah seharusnya gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dan dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

Berdasarkan uraian di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

*Halaman 21 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*



1. Bahwa semua uraian Eksepsi di atas dianggap tercatat dan terulang kembali dalam bagian pokok perkara ini sepanjang analog dan relevan;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan Penggugat, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa mengingat *adagium* atau asas yang ada dalam ilmu hukum yang berbunyi *similia similibus* yang artinya : "Dalam perkara yang sama harus diputus hal yang sama pula", mengingat beberapa kali sengketa antara Tergugat dan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Kuala Kapuas dengan nomor perkara yang berbeda di mana dalam putusan pengadilan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 17 Oktober 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 14 Maret 2024 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Klk tanggal 13 Juni 2024. Pada saat ini sebagai Tergugat yang dulu sebagai Penggugat selalu dimenangkan, dengan demikian dalam perkara ini juga semestinya diputus dengan hal yang demikian karena mengingat *adagium* atau asas hukum yang Tergugat sebutkan di atas;

*Halaman 22 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*



4. Bahwa Penggugat tidak menghargai dan tidak menghormati proses pemeriksaan sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang saat ini sedang diperiksa di Mahkamah Agung Republik Indonesia, seandainya Penggugat menghargai dan menghormati proses pemeriksaan sengketa yang sedang diperiksa di Mahkamah Agung tidak mungkin Penggugat berulang kali mengajukan gugatan dengan pokok perkara yang sama, seharusnya Penggugat menunggu hasil putusan yang sedang diperiksa di Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, dengan terus menerus Penggugat mengajukan gugatan padahal sudah beberapa kali dikalahkan melalui Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas, dan Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya, dan tidak menunggu hasil dari putusan kasasi dari *Judex Juris* pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang saat ini diperiksa di Mahkamah Agung, sehingga nantinya putusan dari Yang Mulia Hakim Agung tersebut bersifat berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Di sini terlihat jelas dan terbukti Penggugat tidak menghargai dan tidak menghormati proses pemeriksaan sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang sedang diperiksa di Mahkamah Agung Republik Indonesia;

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 1 (satu), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. karena sudah jelas berdasarkan SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut tertulis dengan jelas bukan atas nama Penggugat tetapi atas nama Para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Dan berdasarkan pada surat kuasa untuk menjual yang dulu pernah diberikan oleh ahli waris kepada Penggugat namun sekarang sudah dicabut dan dibatalkan oleh para ahli waris, dan berdasarkan pada akta perjanjian tertulis dengan jelas Penggugat selaku penyedia lahan bukan sebagai pemilik, dengan demikian sudah secara jelas dan terang dalil yang disampaikan oleh Penggugat itu tidak benar dan tidak berdasar dan dalil yang diajukan ini tidak beralasan hukum,

*Halaman 23 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



dengan demikian sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 2 (dua), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa Tergugat memang tidak pernah membeli kepada Penggugat karena Penggugat bukan sebagai pemilik, bagaimana mungkin melakukan pembelian kepada orang yang bukan sebagai pemilik, karena semua itu milik dari para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael dan pemilik tanah telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat yang mana sampai dengan saat ini masih berlaku. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Tergugat jelaskan terlebih dahulu bahwa faktanya sesuai dengan perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 14 Januari 2019 kemudian diperbaharui dengan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, antara Ahmad Lukman sebagai Pihak Pertama (Penggugat) selaku Direktur CV. ALFATINA (penyedia lahan) dan Muhammad Fauzan sebagai Pihak Kedua (Tergugat) selaku Direktur PT. RONNA JAYA MANDIRI (pengembang yang akan melakukan proyek pembangunan perumahan), yang isinya pada Pasal 1, mengenai "Perjanjian kerja sama operasional pembangunan proyek perumahan dan area jalan Semangat Baru, RT. 004, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, seluas 11.445 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) sebanyak 40 (empat puluh) unit type 36 dengan

*Halaman 24 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga penjualan perumahan sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah), termasuk di dalamnya jalan untuk fasilitas umum (fasum) dan fasilitas khusus (fasus)". Bahwa di dalam akta perjanjian kerjasama tersebut sudah jelas tertulis jumlah unit rumah/kavling tanah yang diperjanjikan untuk di buat perumahan yaitu sebanyak 40 unit rumah/kavling tanah. Tergugat telah memulai proses pembangunan rumah secara bertahap sesuai dengan kewajiban Tergugat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pasal 3, yaitu Tergugat membangun pada tahap awal sebanyak 4 (empat) unit rumah untuk dipasarkan/dijual. Dan pada Pasal 6 (Profit Sharing), yaitu kesepakatan perjanjian kerjasama mengenai pembagian unit rumah, bahwa dari 40 kavling tanah/unit yang diperjanjikan terbagi sebanyak 27 unit yang dibangun Tergugat untuk dipasarkan dan dijual, dan 13 unit dibangun Tergugat untuk Penggugat sepenuhnya dengan perbandingan 2 : 1 artinya setiap 2 unit rumah type 36 yang dibangun oleh Tergugat, maka Tergugat juga akan membangunkan 1 unit rumah type 36 juga untuk Penggugat. Dan keuntungan dari rumah yang terjual dibagi sesuai dengan perjanjian kerjasama yang telah disepakati yaitu dengan perbandingan 2:1, 2 (dua) unit rumah untuk Tergugat, 1 (satu) unit rumah untuk Penggugat dan begitu seterusnya. Karena pada saat berjalannya kerjasama tersebut ada perbuatan dari Penggugat yang tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama dan perbuatan itu sangat merugikan Tergugat, yaitu Penggugat tidak melakukan kewajibannya dalam pembuatan atau pembangunan jalan yang layak, perbuatan itu terbukti salah karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022 terbukti Penggugat telah melakukan cidera janji atau *wanprestasi*, dengan demikian karena pada dasarnya Penggugat yang telah terbukti bersalah merugikan Tergugat dan dalil-dalil yang diajukan ini tidak beralasan hukum. Dengan

*Halaman 25 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

8. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 4 (empat), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa Tergugat telah memiliki kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu:

1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, dan yang dijual oleh Tergugat itu merupakan hak dari Tergugat, dan proses penjualannya dilakukan berdasarkan hukum dan melalui pejabat yang berwenang. Dan pada dasarnya menurut perjanjian kerjasama yang dibuat dalam bentuk akta otentik dan juga masih berlaku sampai dengan sekarang, berdasarkan pada perjanjian kerjasama Tergugat seharusnya masih memiliki hak yaitu 1 (satu) unit rumah lagi yang merupakan hak dari Tergugat, itu jelas berdasarkan perjanjian kerjasama dan pembagian unit rumah sudah diatur jelas di dalam akta otentik tersebut. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa yang melakukan pembangunan di atas tanah tersebut adalah perusahaan dari Tergugat, dan Tergugat mendapatkan hak untuk melakukan penjualan berdasarkan perjanjian kerjasama, dan Tergugat juga telah diberikan kuasa untuk menjual dari ahli waris selaku pemilik tanah, dan harus diingat nama sertifikat bukan nama Penggugat dan di dalam perjanjian kerjasama tertulis dengan jelas Penggugat hanya sebagai PENYEDIA LAHAN, bukan sebagai pemilik, dan jual beli yang dilakukan itu sudah berdasarkan hukum karena dilakukan melalui Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris / PPAT, karena berdasarkan hukum pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, dan dalil yang disampaikan oleh Penggugat itu tidak

*Halaman 26 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





berdasar, silahkan Penggugat lihat kembali perjanjian kerjasama dilihat dengan jelas mengenai pembagian rumah yang merupakan hak, dan dilihat dari faktanya sekarang siapa yang telah mendapatkan atau mengambil pembagian rumah yang tidak sesuai dengan perjanjian itu adalah Penggugat sendiri sehingga tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

10. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 6 (enam), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa karena Penggugat mengatakan sertifikat itu berganti nama secara tidak sah maka untuk menguji itu adalah merupakan kewenangan dari PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) di Palangkaraya, karena untuk menguji sah atau tidaknya suatu KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara) merupakan kewenangan dari PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara). Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

11. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat menjual rumah yang merupakan bagian atau hak dari Tergugat itu jelas berdasarkan perjanjian kerjasama yang dibuat melalui atau dihadapan Pejabat yang berwenang dan perjanjian itu berbentuk akta otektik yang mana isi dari perjanjian tersebut tidak dapat diragukan dan tidak dapat dibantahkan. Kemudian Tergugat menyampaikan dan membantah dalil dari Penggugat yang mengatakan fakta hukum tidak terkait perjanjian kerjasama, itu dalil yang tidak tepat dan tidak dapat dibenarkan karena perjanjian kerjasama itu berlaku sampai dengan sekarang dan mengikat para pihak, dan dari Perjanjian kerjasama itu Tergugat dapat menuntut melalui Pengadilan mengenai perbuatan Penggugat yang telah

*Halaman 27 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



melakukan perbuatan *wanprestasi* atau cidera janji, dan itu terbukti berdasarkan putusan dari Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya. Kemudian Tergugat mengatakan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) milik dari Penggugat itu tidak tepat dan tidak benar, karena IMB itu di atas objek tanah milik Para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu:

1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, sehingga tanah yang menjadi objek dari IMB itu adalah tanah milik orang yaitu milik ahli waris bukan milik Penggugat, dan harus dilihat dan kembali berdasarkan perjanjian kerjasama antara Tergugat dan Penggugat jelas tertulis pada perjanjian kerjasama itu kewajiban dalam pengurusan izin itu adalah kewajiban dari Penggugat yaitu ada pada Pasal 3 (tiga). Dengan demikian, IMB (Izin Mendirikan Bangunan) itu bukan milik Penggugat tetapi milik dari ahli waris atau milik dari perusahaan yang melakukan pembangunan rumah di atas tanah tersebut. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

12. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 8 (delapan), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Karena justru Tergugat lah yang mengalami kerugian materiil dan immateriil karena tidak bisa lagi melanjutkan pembangunan perumahan dan tidak bisa lagi melakukan penjualan sehingga menyebabkan kerugian yang sangat besar. Serta dengan Penggugat menggugat Tergugat berkali-kali membuat kerugian baik secara materiil dan immateriil. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

13. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 9 (sembilan), poin 10 (sepuluh), poin 11 (sebelas), poin 12 (dua belas), dan poin 13 (tiga belas). Bahwa dalil tersebut tidak jelas sehingga tidak perlu dijawab dan dikesampingkan saja, karena dalam dalil poin

*Halaman 28 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



ini tidak perlu ditanggapi karena Penggugat terlalu berbelit-belit dalam menyampaikan dalil gugatannya sehingga dalil ini patut ditolak dan dipertimbangkan untuk dikesampingkan;

14. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada poin 14 (empat belas), poin 15 (lima belas), poin 16 (enam belas), dan poin 17 (tujuh belas). Bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar, karena permintaan tersebut tidak dapat dibenarkan karena tidak ada dasar Penggugat melakukan permintaan tersebut, karena yang telah terbukti bersalah melakukan perbuatan yang merugikan orang yaitu Penggugat karena telah terbukti melakukan cidera janji atau *wanprestasi*, karena itu berdasarkan putusan pengadilan maka tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Penggugat orang yang telah bersalah dan merugikan Tergugat yang dahulu sebagai Penggugat, berdasarkan hal tersebut maka menurut hukum dan keadilan sudah seharusnya dalil gugatan Penggugat dikesampingkan dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak seluruhnya.

#### **DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa semua uraian pada bagian jawaban/eksepsi dan dalam pokok perkara sebagaimana terurai diatas mohon dianggap tercatat dan terulang kembali dalam Rekonvensi ini sepanjang analog dan relevan;
2. Bahwa pada bulan September 2018 Tergugat Rekonvensi datang ke rumah Penggugat Rekonvensi di jalan Garis 1, Desa Semangat Bakti RT. 001, Kecamatan Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Provinsi Kalimantan Selatan, menawarkan lahan atau tanah miliknya untuk dikerjasamakan di Jalan Semangat Baru RT 004, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah. Pada saat itu Tergugat Rekonvensi memperlihatkan kepada Penggugat Rekonvensi sertipikat tanah yang tertera atas nama Samuel P. M. Patianom dengan luas tanah 11.445 m<sup>2</sup>;

*Halaman 29 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



3. Bahwa setelah beberapa kali pertemuan antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi terjadi kesepakatan untuk melakukan perjanjian kerjasama di Notaris Nor Aniah, S.H., M. Kn. Sebelum dituangkan ke dalam perjanjian di hadapan notaris dan Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada notaris tersebut akan melakukan pembalikan nama sertifikat tanah yang atas nama Samuel P. M. Patianom ke nama Tergugat Rekonvensi dan menyerahkan semua ke pengurusan balik nama sertifikat kepada notaris tersebut. Penggugat Rekonvensi melihat dan menyaksikan kesepakatan Tergugat Rekonvensi dengan notaris untuk pengurusan balik nama sertifikat tanah ke nama Tergugat Rekonvensi, menyaksikan hal tersebut Penggugat Rekonvensi merasa aman untuk status kepemilikan tanah sehingga sepakat untuk membuat perjanjian kerjasama dengan Tergugat Rekonvensi dihadapan notaris;

4. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi melakukan perjanjian kerja sama berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 14 Januari 2019 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, yaitu Ahmad Lukman (Tergugat Rekonvensi) selaku pihak pertama (pemilik tanah) dan Muhammad Fauzan (Penggugat Rekonvensi) sebagai pihak kedua (pengembang yang akan melakukan proyek pembangunan perumahan);

5. Bahwa dalam pelaksanaannya Tergugat Rekonvensi telah melanggar perjanjian (wanprestasi) dengan tidak membalik nama sertifikat tanah ke namanya (Ahmad Lukman) dan Tergugat Rekonvensi juga membuat perizinan perumahan menggunakan nama CV. ALFATINA, yang dimana nama tersebut bukan atas nama para pihak yang bekerja sama di dalam perjanjian tersebut;

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi kemudian memperbaharui perjanjian kerjasamanya berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor

*Halaman 30 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, antara Ahmad Lukman sebagai Pihak Pertama (Tergugat Rekonvensi) selaku Direktur CV. ALFATINA (penyedia lahan) dan Muhammad Fauzan sebagai Pihak Kedua (Penggugat Rekonvensi) selaku Direktur PT. RONNA JAYA MANDIRI (pengembang yang akan melakukan proyek pembangunan perumahan), yang isinya mengenai "Perjanjian Kerja Sama operasional pembangunan proyek perumahan dan area Jalan Semangat Baru, RT. 004, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas seluas 11.445 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) sebanyak 40 (empat puluh) unit type 36 dengan harga penjualan perumahan sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah), termasuk di dalamnya jalan untuk fasilitas umum (fasum) dan fasilitas khusus (fasus)", semua hak dan kewajiban masing-masing sudah tertuang di dalam isi perjanjian kerjasama dan harus ditaati, vide Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 1, tanggal 21 Mei 2021, Pasal 1;

7. Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat Rekonvensi memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu salah satunya Tergugat Rekonvensi harus melakukan pembalikan nama sertifikat tanah yang atas nama Samuel P. M. Patianom ke nama Tergugat Rekonvensi dan Tergugat mengurus semua perizinan yang berkaitan dengan perumahan;

8. Bahwa Tergugat Rekonvensi kemudian melakukan pembalikan nama sertifikat tetapi nama kepemilikan sertifikat dari nama yang sebelumnya yaitu Samuel P. M. Patianom berubah menjadi nama ahli warisnya yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Dan sertifikatnya tidak dibalik nama lagi oleh Tergugat Rekonvensi dari nama ahli waris Samuel P. M. Patianom ke sertifikat atas nama Tergugat Rekonvensi sesuai dengan yang diperjanjikan, disini jelas terlihat Tergugat Rekonvensi sudah memiliki iktikad tidak baik dan melakukan wanprestasi lagi;

*Halaman 31 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



9. Bahwa di dalam perjanjian kerjasama tersebut lahan tanah yang seluas 11.445 m<sup>2</sup> terbagi sebanyak 40 kavling tanah/unit yang diperjanjikan Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, dan ada 6 kavling tanah/unit yang tidak diperjanjikan dan itu hak milik Tergugat Rekonvensi sepenuhnya;

10. Bahwa Tergugat Rekonvensi membaliknama sertifikat dari nama ahli waris Samuel P. M. Patianom yaitu Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael ke nama Tergugat Rekonvensi, yaitu hanya 6 kavling tanah/unit yaitu kavling tanah yang tidak diperjanjikan, yang milik Tergugat Rekonvensi sepenuhnya langsung di balik nama sertifikat ke nama Tergugat Rekonvensi, tetapi untuk 40 kavling tanah yang diperjanjikan tidak di balik nama ke nama Tergugat Rekonvensi. Dan juga 1 unit rumah di Komplek Alfatina Blok B1/01 yang sertifikat nya juga langsung di balik nama ke nama Tergugat Rekonvensi yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4925, atas nama Ahmad Lukman yang terletak di jalan Cilik Riwut, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, dengan luas 120 m<sup>2</sup>, yang sekarang menjadi tempat tinggal Tergugat Rekonvensi, disini juga jelas terlihat Tergugat Rekonvensi sudah melanggar perjanjian kerjasama dan tidak memiliki iktikad baik tersebut;

11. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga telah melakukan wanprestasi, dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pasal 6 (Profit Sharing), yaitu dalam kesepakatan perjanjian kerjasama mengenai pembagian unit rumah, bahwa dari 40 kavling tanah/unit yang diperjanjikan terbagi sebanyak 27 unit yang dibangun Penggugat Rekonvensi untuk dipasarkan dan dijual, dan 13 unit dibangun Penggugat Rekonvensi untuk Tergugat Rekonvensi sepenuhnya dengan perbandingan 2 : 1 artinya setiap 2 unit rumah type 36 yang dibangun oleh Penggugat Rekonvensi dan laku terjual maka Penggugat Rekonvensi juga akan membangunkan 1 unit rumah type 36 juga untuk Tergugat Rekonvensi. Tetapi kenyataannya saat pembagian rumah malah

*Halaman 32 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





Tergugat Rekonvensi mengambil 2 unit rumah sedangkan Penggugat Rekonvensi baru dapat 3 unit rumah yang terjual, yang mana seharusnya sesuai perjanjian Tergugat Rekonvensi bisa mendapatkan 2 unit rumah dimana Penggugat Rekonvensi membangun 4 unit rumah dan laku terjual;

12..Bahwa Penggugat Rekonvensi telah memberikan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi untuk tahap awal kegiatan pembangunan *vide* Perjanjian Kerja Sama Nomor 1 tanggal 21 Mei 2021, Pasal 3 poin A. Uang tersebut harusnya Tergugat Rekonvensi gunakan untuk pembuatan jalan lingkungan atau dilokasi tanah kavling yang dikerjasamakan, perbaikan jembatan dengan layak fungsi, dan menjamin tidak terhambatnya proses pembangunan. Namun kenyataannya dilapangan Tergugat Rekonvensi lagi-lagi melakukan wanprestasi dalam pelaksanaannya. Tergugat Rekonvensi tidak membangunkan jalan lingkungan perumahan dengan layak fungsi sehingga jalan lingkungan jauh dari kata layak fungsi dan bisa di bilang malah kurang layak. Hal ini jadinya menghambat para pekerja Penggugat Rekonvensi melakukan pengerjaan pembangunan rumah yang kesulitan mengangkut matrial bahan bangunan di karenakan jalan yang masih belum layak di lewati dan ada yang belum ada jalannya menuju lokasi perumahan tersebut;

13.Bahwa pembangunan rumah terhenti karena kesulitannya Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembangunan rumah akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana di dalam perjanjian kerjasama yaitu mengenai pembuatan jalan, dan perbuatan cidera janji itu sudah terbukti berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022;

*Halaman 33 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



14. Bahwa atas perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi dan berdasarkan KUHPerdara Pasal 1243 jo Pasal 1246, adalah patut dan dibenarkan oleh hukum apabila Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua kerugian Penggugat Rekonvensi baik kerugian yang nyata (kerugian materiil) dan kerugian immateriil dengan perincian sebagai berikut :

- Uang untuk tahap awal pembangunan/uang tanda jadi yang diserahkan Penggugat Rekonvensi ke Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk kegiatan pembangunan perumahan dan promosi yaitu sebesar Rp. 801.961.161,- (delapan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah), karena Penggugat Rekonvensi sudah menjual 3 unit rumah dengan harga Rp 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) per unit maka Penggugat Rekonvensi mendapatkan pemasukan uang sebesar  $3 \times \text{Rp. } 142.000.000,- = \text{Rp. } 426.000.000,-$  (empat ratus dua puluh enam juta rupiah). Biaya keseluruhan yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi adalah Rp. 801.961.161 – Rp. 426.000.000 = Rp. 375.961.161,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah);
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi dari hasil penjualan perumahan dengan waktu 3-4 bulan, tetapi tidak berjalan/terhenti akibat perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi yaitu dari 27 unit rumah karena sudah laku terjual 3 unit rumah dan tersisa 24 unit rumah dengan keuntungan bersih untuk 1 unit rumah sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). Total kerugian Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar 24 unit rumah  $\times \text{Rp } 33.000.000,- = \text{Rp. } 792.000.000,-$  (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

*Halaman 34 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



- Jadi total kerugian materiil Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp 200.000.000,- + Rp. 375.961.161,- + Rp. 792.000.000,- = Rp. 1.367.961.161,- (satu milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah).

- Kerugian immateriil, berupa terkurasnya tenaga, waktu dan pikiran Penggugat Rekonvensi serta tidak bisa lagi meneruskan pembangunan perumahan yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan angka-angka, namun demi kepastian tuntutan ganti kerugian immateriil ini, maka Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi agar dihukum membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya seluruh tuntutan Penggugat Rekonvensi, mohon Pengadilan Negeri Kapuas meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda yang diakui Tergugat Rekonvensi sebagai miliknya, berupa 35 (tiga puluh lima) buah Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, yang merupakan milik Tergugat Rekonvensi, yaitu:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 4575 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Handel Semangat, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 575 m<sup>2</sup>;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 4578 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 575 m<sup>2</sup>;
- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 4594 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di

Halaman 35 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup>;

4) Sertipikat Hak Milik Nomor 4595 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup> ;

5) Sertipikat Hak Milik Nomor 4596 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 576 m<sup>2</sup>;

6) Sertipikat Hak Milik Nomor 4611 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup> ;

7) Sertipikat Hak Milik Nomor 4612 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup> ;

8) Sertipikat Hak Milik Nomor 4910 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

9) Sertipikat Hak Milik Nomor 4912 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

10) Sertipikat Hak Milik Nomor 4926 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

11) Sertipikat Hak Milik Nomor 4927 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di

*Halaman 36 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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

Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

12) Sertipikat Hak Milik Nomor 4928 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 120 m<sup>2</sup> ;

13) Sertipikat Hak Milik Nomor 4953 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

14) Sertipikat Hak Milik Nomor 4954 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

15) Sertipikat Hak Milik Nomor 4955 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

16) Sertipikat Hak Milik Nomor 4956 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

17) Sertipikat Hak Milik Nomor 4957 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

18) Sertipikat Hak Milik Nomor 4958 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

19) Sertipikat Hak Milik Nomor 4965 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di

*Halaman 37 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

20) Sertipikat Hak Milik Nomor 4966 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

21) Sertipikat Hak Milik Nomor 4967 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

22) Sertipikat Hak Milik Nomor 4968 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

23) Sertipikat Hak Milik Nomor 4969 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

24) Sertipikat Hak Milik Nomor 4988 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 167 m<sup>2</sup>;

25) Sertipikat Hak Milik Nomor 4989 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

26) Sertipikat Hak Milik Nomor 4990 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

27) Sertipikat Hak Milik Nomor 4991 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di

*Halaman 38 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

28) Sertipikat Hak Milik Nomor 4992 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 168 m<sup>2</sup>;

29) Sertipikat Hak Milik Nomor 4993 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

30) Sertipikat Hak Milik Nomor 5008 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 167 m<sup>2</sup>;

31) Sertipikat Hak Milik Nomor 5009 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

32) Sertipikat Hak Milik Nomor 5010 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

33) Sertipikat Hak Milik Nomor 5011 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 167 m<sup>2</sup>;

34) Sertipikat Hak Milik Nomor 5012 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

35) Sertipikat Hak Milik Nomor 5013 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di

*Halaman 39 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat,  
Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

16. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,00- (tiga juta rupiah) sehari setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

17. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mohon kepada Pengadilan Negeri Kapuas menjatuhkan putusan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

## **DALAM KONVENSI**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat mohon Pengadilan Negeri Kapuas Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatannya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan dari Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor : 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas;
- Menyatakan gugatan Penggugat seluruhnya ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 40 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**DALAM REKONVENSİ**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon Pengadilan Negeri Kapuas Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.
2. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi berdasarkan dari Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi *wanprestasi* atau cidera janji.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi, berupa :

4.1 Uang untuk tahap awal pembangunan/uang tanda jadi yang diserahkan Penggugat Rekonvensi ke Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

4.2 Biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk kegiatan pembangunan perumahan dan promosi yaitu sebesar Rp. 801.961.161,-(delapan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah), karena Penggugat Rekonvensi sudah menjual 3 unit rumah dengan harga Rp 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) per unit maka Penggugat Rekonvensi mendapatkan pemasukan uang sebesar  $3 \times \text{Rp. } 142.000.000,- = \text{Rp. } 426.000.000,-$ . Biaya keseluruhan yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi adalah  $\text{Rp. } 801.961.161 - \text{Rp. } 426.000.000 = \text{Rp. } 375.961.161,-$  (tiga ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah);

4.3 Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi dari hasil penjualan perumahan dengan waktu 3-4

*Halaman 41 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



bulan, tetapi tidak berjalan/terhenti akibat perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi yaitu dari 27 unit rumah karena sudah laku terjual 3 unit rumah dan tersisa 24 unit rumah dengan keuntungan bersih untuk 1 unit rumah sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). Total kerugian Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar 24 unit rumah x Rp 33.000.000,- = Rp. 792.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

4.4 Jadi total kerugian materiil Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp 200.000.000,- + Rp. 375.961.161,- + Rp. 792.000.000,- = Rp. 1.367.961.161,- (satu milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah).

4.5 Kerugian immateriil, berupa terkurasnya tenaga, waktu dan pikiran Penggugat Rekonvensi serta tidak bisa lagi meneruskan pembangunan perumahan yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan angka-angka, namun demi kepastian tuntutan ganti kerugian immateriil ini, maka Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi agar dihukum membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara *a quo*.

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan.

7. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara.

Atau, memberikan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*).

*Halaman 42 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekonpensi memberikan Jawaban sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **A. Eksepsi Kompetensi Absolut (Eksepsi Gugatan Tidak Tepat atau Salah Tempat Pengadilan untuk Mengajukan Gugatan)**

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat salah tempat Pengadilan dalam mengajukan gugatan, karena di dalam gugatan Penggugat mengatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap suatu KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara), maka menurut hukum kewenangan Pengadilan yang memeriksa dan mengadili mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) yang dalam hal ini adalah kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Palangkaraya. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima dan menyatakan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas tidak berwenang mengadili perkara ini;

### **B. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscur Libel*)**

Bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), karena pada dasarnya hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat berdasarkan pada suatu perjanjian yang berbentuk akta otentik, jika dilihat dari dasar dan dalil gugatan yang diajukan atau disampaikan oleh Penggugat, jelas terlihat sangat kabur dan tidak jelas karena bagaimana mungkin suatu hubungan yang berdasarkan atas suatu persetujuan atau kesepakatan yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn. di Kabupaten Kapuas dilakukan gugatan dengan dasar yang tidak berdasarkan pada suatu perjanjian. Bahwa berdasarkan pada alasan tersebut di atas sudah jelas gugatan ini

*Halaman 43 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### **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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kabur atau tidak jelas, dan mengalami cacat formil dalam suatu gugatan. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya;

**C. Eksepsi Kapasitas Hukum, Kedudukan Hukum (*Legal Standing*)**

Gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena tidak memiliki kedudukan hukum. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat terhadap objek tanah tersebut, mengingat tanah tersebut bukan milik dan bukan atas nama dari Penggugat. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar untuk melakukan gugatan kepada Tergugat karena mengenai objek tanah tersebut yang pada dasarnya bukan atas nama dan bukan milik dari Penggugat, dan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum baik sebagai pemilik atau memiliki kuasa untuk melakukan langkah hukum atau upaya hukum dari pemilik tanah yaitu ahli waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Berdasarkan hukum, sertifikat tanah itu adalah milik orang yang namanya tertulis di dalam sertifikat tersebut. Dan karena tanah itu milik dari para ahli waris dan para ahli waris telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat. Dengan demikian patut dan dibenarkan oleh hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dan kedudukan *hukum (legal standing)* dalam membuat dan mengajukan gugatan ke pengadilan. Sehingga, mohon Majelis Hakim gugatan Penggugat sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Dan mengenai rumah itu adalah milik dari para ahli waris tersebut di atas dan milik dari Turut Tergugat II. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepiantasnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

*Halaman 44 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





**D. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**

Bahwa karena di dalam hal ini jual beli rumah telah bekerjasama dengan pihak Bank BTN, karena dalam perkara ini pihak Bank BTN tidak diikutsertakan maka jelas gugatan ini kurang pihak, karena jika ada pihak dari Bank BTN maka, semua bisa mendengar dan mengetahui jawaban, bantahan dan tanggapan semua pihak dalam perkara ini. Kemudian bahwa pihak yang ditarik Penggugat tidak lengkap karena di atas tanah tersebut sudah berdiri atau dibangun beberapa rumah dan telah dijual ke beberapa orang, yaitu perumahan yang terletak di Jalan Semangat Baru Komplek Alfatina RT. 004 RW. 001, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, namun kenapa hanya pembeli Turut Tergugat II yang ditarik dalam perkara *a quo*, kenapa tidak menarik atau mengikut sertakan pembeli rumah yang lain. Semua bangunan rumah yang terbangun ada 10 (sepuluh) buah rumah yaitu yang berada di gang A1 Nomor 1 (Turut Tergugat II), Nomor 2 (kosong), Nomor 3 (kosong), Nomor 4 (kosong), Nomor 5 (kosong), di gang B1 Nomor 1 (rumah yang didiami Penggugat), Nomor 2 (Hartinah), Nomor 3 (Rio Permadi), Nomor 4 (Syaiful Fuad), dan di gang B2 Nomor 1 (kosong). Penggugat tidak memasukkan pembeli rumah yang lain seperti Hartinah, Rio Permadi, dan Syaiful Fuad di dalam gugatannya. Karena ada beberapa pihak pembeli yang menempati rumah di atas tanah tersebut namun, tidak ditarik atau tidak diikut sertakan dalam perkara ini sudah sangat jelas dan terang gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu kurang pihak dalam perkara *a quo*, sehingga dengan demikian sudah seharusnya dan sepantasnya gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

**E. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*)**

*Halaman 45 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat hukum *error in persona* (salah orang yang ditarik sebagai Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I selaku Komisaris dari PT. Ronna Jaya Mandiri bukan selaku Direksi yang bertugas menjalankan Perusahaan dalam hal ini PT. Ronna Jaya Mandiri, karena menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 1 angka (5) berbunyi: “Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar”. Jadi, berdasarkan penjelasan pasal diatas yang bertugas bertindak untuk dan atas nama perusahaan itu adalah Direksi bukan Komisaris, sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu salah orang/pihak yang ditarik dalam perkara, dengan demikian sudah seharusnya dan sepantasnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima, atau ditolak;

Berdasarkan uraian di atas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa semua uraian Eksepsi di atas dianggap tercatat dan terulang kembali dalam bagian pokok perkara ini sepanjang analog dan relevan;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil dari Penggugat dalam gugatan Penggugat, terkecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa Turut Tergugat I hanya menjawab dalil pada poin yang tercantum dengan jelas dan tegas menyebutkan Turut Tergugat I saja, dan tidak

*Halaman 46 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



menanggapi atau mengkesampingkan dan menolak semua dalil yang tidak secara jelas dan tegas menyebut Turut Tergugat I ;

4. Bahwa Turut Tergugat I terlebih dahulu juga menyampaikan kedudukan Turut Tergugat I selaku Komisaris dari PT. Ronna Jaya Mandiri berdasarkan hukum dan/atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada dasarnya tidak memiliki kewenangan bertindak untuk mewakili perusahaan baik di luar ataupun di dalam Pengadilan, karena kewenangan itu berada pada Direksi berdasarkan Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 1 angka (5) berbunyi: *"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar"*. Dengan demikian Penggugat menarik Komisaris PT. Ronna Jaya Mandiri dalam hal ini dijadikan sebagai Turut Tergugat I adalah tidak tepat, tidak benar dan tidak berdasar;

5. Bahwa dari gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak ada satupun yang menyatakan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga sampai pada ditarik dalam perkara ini;

6. Bahwa karena tidak ada satupun dalil yang menyatakan perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, memperlihatkan dengan jelas dan terang bahwa sangat kabur atau tidak jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

7. Bahwa Turut Tergugat I bingung karena tidak ada perbuatan atau tidak ada dalil yang menyatakan kesalahan Turut Tergugat I, karena pada dasarnya Turut Tergugat I memang tidak melakukan perbuatan apa pun, justru Turut Tergugat I yang telah dirugikan oleh Penggugat karena yang pertama perusahaan Turut Tergugat I yang dirugikan, dan yang kedua mengenai biaya, waktu dan tenaga yang dirugikan karena ditarik dalam suatu gugatan namun tidak dijelaskan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, di sini jelas dan terang Penggugat telah melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum karena telah merugikan biaya, waktu dan tenaga dari Turut Tergugat I;

8. Bahwa Turut Tergugat ingin menyampaikan kembali untuk diingat kembali bahwa secara fakta dan secara hukum Penggugat sekarang yang dahulu sebagai Tergugat adalah orang yang telah terbukti secara nyata telah dikatakan bersalah melakukan cedera janji atau *Wanprestasi* kepada Tergugat itu secara jelas tertulis dan tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 17 Oktober 2023, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 14 Maret 2024 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Klk tanggal 13 Juni 2024. Tergugat saat ini dimenangkan dan perkara tersebut masih berproses di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan masih belum diputus atau belum keluar putusannya. Dan pada saat ini perkara antara Penggugat dan Tergugat juga masih ada yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dengan nomor perkara 13/Pdt.G/2024/PN Klk. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

## **DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa semua uraian pada bagian jawaban/eksepsi dan dalam pokok perkara sebagaimana terurai diatas mohon dianggap tercatat dan terulang kembali dalam Rekonvensi ini sepanjang analog dan relevan;

*Halaman 48 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*



2. Bahwa pada mulanya Penggugat II Rekonvensi tidak kenal dengan Tergugat Rekonvensi, terjadinya pengenalan karena Tergugat Rekonvensi yang awal mulanya mendatangi Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa perjanjian kerjasama terjadi antara perusahaan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi itu terjadi diakibatkan atas permintaan dari Tergugat Rekonvensi yang beberapa kali mendatangi ke perusahaan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa akibat dari perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu CV. Alfatina diwakili Direktornya mengakibatkan perusahaan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi yaitu PT. Ronna Jaya Mandiri mengalami kerugian;
5. Bahwa kerugian itu terjadi akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak membuat jalan yang baik dan layak fungsi, sehingga pada saat itu mengakibatkan tidak dapat dilakukan pembangunan rumah di lokasi yang diperjanjikan karena sangat sulitnya pekerja bangunan melakukan pekerjaannya akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya pada perjanjian kerjasama;
6. Bahwa Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi telah beberapa kali mengingatkan Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan kewajibannya yaitu membuat jalan yang baik dan layak fungsi agar memudahkan Penggugat Rekonvensi dalam pembuatan rumah, dan hal itu memang kewajiban dari Tergugat Rekonvensi, tetapi hal tersebut tidak dituruti/tidak dihiraukan oleh Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa Perusahaan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi diwakili Direktur (Penggugat Rekonvensi) telah melakukan peringatan dan juga telah melakukan upaya mediasi dengan Tergugat Rekonvensi agar melaksanakan kewajibannya, namun upaya tersebut juga tidak berhasil membuat Tergugat Rekonvensi melaksanakan kewajibannya;
8. Bahwa pada akhirnya perusahaan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi diwakili Direktur (Penggugat Rekonvensi) telah

*Halaman 49 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan upaya hukum perdata yaitu mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dan terbukti berdasarkan putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Tergugat Rekonvensi terbukti secara sah telah melakukan cidera janji (*wanprestasi*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022;

9. Bahwa atas perbuatan *wanprestasi* Tergugat Rekonvensi dan berdasarkan KUHPERdata Pasal 1243 *jo* Pasal 1246, adalah patut dan dibenarkan oleh hukum apabila Penggugat II Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua kerugian Penggugat II Rekonvensi baik kerugian yang nyata (kerugian materiil) dan kerugian immateriil dengan perincian sebagai berikut :

- Uang untuk tahap awal pembangunan/uang tanda jadi yang diserahkan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi ke Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi untuk kegiatan pembangunan perumahan dan promosi yaitu sebesar Rp. 801.961.161,- (delapan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah), karena Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi sudah menjual 3 unit rumah dengan harga Rp 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) per unit maka Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi mendapatkan pemasukan uang sebesar  $3 \times \text{Rp. } 142.000.000,- = \text{Rp. } 426.000.000,-$  (empat ratus dua puluh enam juta rupiah). Biaya keseluruhan yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi adalah  $\text{Rp. } 801.961.161 - \text{Rp. } 426.000.000 = \text{Rp. } 375.961.161,-$  (tiga ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah);
- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi dari hasil penjualan perumahan dengan

*Halaman 50 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





waktu 3-4 bulan, tetapi tidak berjalan/terhenti akibat perbuatan wanprestasi Tergugat Rekonvensi yaitu dari 27 unit rumah karena sudah laku terjual 3 unit rumah dan tersisa 24 unit rumah dengan keuntungan bersih untuk 1 unit rumah sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). Total kerugian Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar 24 unit rumah x Rp 33.000.000,- = Rp. 792.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

- Jadi total kerugian materiil Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp 200.000.000,- + Rp. 375.961.161,- + Rp. 792.000.000,- = Rp. 1.367.961.161,- (satu milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah).

- Kerugian immateriil, berupa terkurasnya tenaga, waktu dan pikiran Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi serta tidak bisa lagi meneruskan pembangunan perumahan yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan angka-angka, namun demi kepastian tuntutan ganti kerugian immateriil ini, maka Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi agar dihukum membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya seluruh tuntutan Penggugat II Rekonvensi, mohon Pengadilan Negeri Kapuas meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda yang diakui Tergugat Rekonvensi sebagai miliknya, berupa 35 (tiga puluh lima) buah Sertipikat Tanah Hak Milik atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, yang merupakan milik Tergugat Rekonvensi, yaitu:

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 4575 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Handel Semangat, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 575 m<sup>2</sup>;
- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 4578 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek

*Halaman 51 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 575 m<sup>2</sup>;

3) Sertipikat Hak Milik Nomor 4594 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup>;

4) Sertipikat Hak Milik Nomor 4595 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup> ;

5) Sertipikat Hak Milik Nomor 4596 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 576 m<sup>2</sup>;

6) Sertipikat Hak Milik Nomor 4611 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup> ;

7) Sertipikat Hak Milik Nomor 4612 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 484 m<sup>2</sup> ;

8) Sertipikat Hak Milik Nomor 4910 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

9) Sertipikat Hak Milik Nomor 4912 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

10) Sertipikat Hak Milik Nomor 4926 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat

*Halaman 52 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

11) Sertipikat Hak Milik Nomor 4927 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup> ;

12) Sertipikat Hak Milik Nomor 4928 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 120 m<sup>2</sup> ;

13) Sertipikat Hak Milik Nomor 4953 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

14) Sertipikat Hak Milik Nomor 4954 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

15) Sertipikat Hak Milik Nomor 4955 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

16) Sertipikat Hak Milik Nomor 4956 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

17) Sertipikat Hak Milik Nomor 4957 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

18) Sertipikat Hak Milik Nomor 4958 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek

*Halaman 53 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

19) Sertipikat Hak Milik Nomor 4965 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

20) Sertipikat Hak Milik Nomor 4966 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

21) Sertipikat Hak Milik Nomor 4967 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

22) Sertipikat Hak Milik Nomor 4968 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

23) Sertipikat Hak Milik Nomor 4969 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 121 m<sup>2</sup>;

24) Sertipikat Hak Milik Nomor 4988 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 167 m<sup>2</sup>;

25) Sertipikat Hak Milik Nomor 4989 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

26) Sertipikat Hak Milik Nomor 4990 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat

*Halaman 54 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

27) Sertipikat Hak Milik Nomor 4991 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

28) Sertipikat Hak Milik Nomor 4992 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 168 m<sup>2</sup>;

29) Sertipikat Hak Milik Nomor 4993 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

30) Sertipikat Hak Milik Nomor 5008 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 167 m<sup>2</sup>;

31) Sertipikat Hak Milik Nomor 5009 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

32) Sertipikat Hak Milik Nomor 5010 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

33) Sertipikat Hak Milik Nomor 5011 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 167 m<sup>2</sup>;

34) Sertipikat Hak Milik Nomor 5012 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek

*Halaman 55 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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

Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

35) Sertipikat Hak Milik Nomor 5013 atas nama 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, terletak di jalan Komplek Alfatina Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, luas 119 m<sup>2</sup>;

11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat II Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,00- (tiga juta rupiah) sehari setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

12. Bahwa Penggugat II Rekonvensi juga mohon kepada Pengadilan Negeri Kapuas menjatuhkan putusan serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

## **DALAM KONVENSI**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Turut Tergugat I mohon Pengadilan Negeri Kapuas Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatannya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*).

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Penggugat seluruhnya ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankeljik verklaard*);

Halaman 56 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## **DALAM REKONVENSI**

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat II Rekonvensi mohon Pengadilan Negeri Kapuas Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapuas yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi *wanprestasi* atau cidera janji.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian kepada Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi, berupa :

3.1 Uang untuk tahap awal pembangunan/uang tanda jadi yang diserahkan Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi ke Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

3.2 Biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi untuk kegiatan pembangunan perumahan dan promosi yaitu sebesar Rp. 801.961.161,- (delapan ratus satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah), karena Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi sudah menjual 3 unit rumah dengan harga Rp 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah) per unit maka Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi mendapatkan pemasukan uang sebesar 3 x Rp. 142.000.000,- = Rp. 426.000.000,-. Biaya keseluruhan yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi adalah Rp. 801.961.161 – Rp. 426.000.000 = Rp. 375.961.161,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah);

3.3 Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi dari hasil penjualan perumahan dengan waktu 3-4 bulan, tetapi tidak berjalan/terhenti akibat perbuatan

*Halaman 57 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



wanprestasi Tergugat Rekonvensi yaitu dari 27 unit rumah karena sudah laku terjual 3 unit rumah dan tersisa 24 unit rumah dengan keuntungan bersih untuk 1 unit rumah sebesar Rp. 33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). Total kerugian Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar 24 unit rumah x Rp 33.000.000,- = Rp. 792.000.000,- (tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah);

3.4 Jadi total kerugian materiil Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp 200.000.000,- + Rp. 375.961.161,- + Rp. 792.000.000,- = Rp. 1.367.961.161,- (satu milyar tiga ratus enam puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh satu ribu seratus enam puluh satu rupiah).

3.5 Kerugian immateriil, berupa terkurasnya tenaga, waktu dan pikiran Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi serta tidak bisa lagi meneruskan pembangunan perumahan yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan angka-angka, namun demi kepastian tuntutan ganti kerugian immateriil ini, maka Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi agar dihukum membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara *a quo*;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sehari, setiap Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

6. Menyatakan putusan pengadilan ini serta merta dilaksanakan walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara.

Atau, memberikan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Tergugat II Kompensi tidak pernah hadir dipersidangan sehingga tidak mengajukan Jawaban:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Tergugat III Kompensi memberikan Jawaban sebagai berikut:

Dengan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli Nomor : 03/2022 tanggal 10-01-2022.
2. Kuasa Untuk Menjual Nomor: 3,- tanggal 14 Desember 20
3. KTP atas nama : Greescia Lepong Bulan dan Muhammad Fauzan

Keterangan singkat :

- Bahwa benar atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4911/Selat Dalam, luas 121 M2 (seratus duapuluh satu meter persegi), sebidang tanah yang diuraikan dalam Surat Ukur nomor: 04797/2019 tanggal 13 Juli 2019, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 15.02.01.04.05060 dan terdaftar atas nama :

1. WANTI PAULINA
2. JENNIFER CLAUDIA
3. VINCENT MICHAEL.

telah dilaksanakan jual-beli dihadapan Turut Tergugat III.

- Bahwa berdasarkan permintaan Bank yang merupakan rekanan/mitra kerja dari Turut Tergugat III yakni PT. Bank Tabungan Negara (pesero) Tbk., meminta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4911/Selat Dalam untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan Baliknama ke atas nama GREESCIA LEPONG BULAN, karena pembelian tanah dan bangunan tersebut akan dibiayai bank dengan fasilitas KPR BTN.
- Bahwa sesuai peraturan yang berlaku bahwa Turut Tergugat III baru akan melaksanakan akad untuk Jual Beli apabila pajak-pajak terhadap negara sudah terpenuhi yaitu Pajak Penghasilan (Pph 21) dan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah terbayar dan divalidasi oleh instansi yang terkait.

Halaman 59 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat dilaksanakannya akad Jual Beli pemilik sertifikat yakni : WANTI PAULINA, JENNIFER CLAUDIA, VINCENT MCHAEAL tidak menghadap kepada Turut Tergugat III karena sudah menguasakannya kepada MUHAMMAD FAUZAN (Tergugat) berdasarkan akta KUASA UNTUK MENJUAL, Nomor: 3 tanggal 14-12-2021 (empatbelas Desember duaribu duapuluh satu), yang dibuat dihadapan NOOR ANIAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kapuas.
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan pada tanggal 10-01-2022 (sepuluh Januari duaribu duapuluh dua) yang dihadiri dan ditandatangani oleh MUHAMMAD FAUZAN, selaku Kuasa dari Penjual (pemilik sertifikat) dan GREESCIA LEPONG BULAN, selaku pembeli.
- Bahwa setelah dilaksanakan akad Jual-beli, Turut Tergugat III mendaftarkan peralihan hak tersebut pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Kapuas untuk dibaliknama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4911/Selat Dalam tersebut keatas nama GREESCIA LEPONG BULAN.
- Bahwa Turut Tergugat III tidak memahami dasar dan alasan Penggugat untuk meminta pembatalan Akta Jual-Beli karena Penggugat bukanlah para pihak dalam jual-beli tersebut maupun dalam kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4911/Selat Dalam tersebut.
- Bahwa saya selaku Turut Tergugat III dalam menjalankan tugas jabatan telah melaksanakan sesuai prosedur dan aturan hukum yang berlaku.

Demikianlah jawaban dan uraian yang telah Turut Tergugat III kemukakan di atas, saya Turut Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Hakim, untuk dapat memahami duduk permasalahan yang sebenarnya dan dapat mengadili serta memutus dengan sebenar-benarnya dan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi tersebut, Turut Tergugat IV Kompensi memberikan Jawaban sebagai berikut:

### **I. DALAM EKSEPSI**

Bahwa sebelum menyampaikan Eksepsi dalam perkara *a quo*, terlebih dahulu Turut Tergugat IV membantah dan menolak semua dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Para Penggugat kecuali yang secara

*Halaman 60 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat IV. Selanjutnya Eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara.

## **GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

Bahwa pada Gugatan Penggugat sebagaimana posita gugatan halaman 4 poin 1 menerangkan dasar kepemilikan tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 atas nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 13 Februari 2021. Dalam hal ini Penggugat tidak menjelaskan mengenai data pemberi kuasa, penerima kuasa, dan apa yang dikuasakan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tersebut.

Bahwa Penggugat sebagaimana pada posita gugatan halaman 5 poin 7 Penggugat menyebutkan adanya Perikatan/Perjanjian Kerjasama Nomor 1 tanggal 21 Mei 2021, namun tidak memberikan penjelasan mengenai para pihak, isi dan keterkaitannya terhadap perkara *a quo*.

Bahwa atas dasar uraian tersebut di atas, patutlah gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak jelas/kabur/*Obscuur Libel* dimana surat gugatan tidak terang isinya/gugatan tidak jelas mengenai dasar kepemilikan tanah Penggugat, sebagaimana gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil karena dalil gugatan tidak terang dan jelas.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Turut Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi termuat dan terulang kembali dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat IV.
3. Bahwa pada posita gugatan halaman 4 poin 1 Penggugat menerangkan dasar kepemilikan tanah dengan Sertipikat Nomor 4911

*Halaman 61 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



atas nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 13 Februari 2021 yang tidak dijelaskan mengenai data pemberi kuasa, penerima kuasa, dan apa yang dikuasakan berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut.

4. Bahwa pada posita gugatan halaman 5 poin 7 Penggugat menyebutkan adanya Perikatan/Perjanjian Kerjasama Nomor 1 tanggal 21 Mei 2021, namun tidak memberikan penjelasan mengenai para pihak, isi dan keterkaitannya terhadap perkara *a quo*.

5. Bahwa pada posita gugatan halaman 5 poin 6, poin 10, poin 11, Turut Tergugat IV menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4911/Selat Dalam tanggal 29 Agustus 2019 Surat Ukur Nomor 4797/2019 tanggal 18 Juli 2019 Luas 121 M<sup>2</sup> dengan Pemilik Pertama yaitu Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael yang kemudian beralih kepada Greescia Lepong Bulan (Turut Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3 tanggal 10 Januari 2022 yang dibuat oleh Erika Lismayani, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku.

6. Bahwa Turut Tergugat IV dalam melaksanakan peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli berdasarkan dasar hukum sebagai berikut :

- Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :  
*"Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah".*
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan*

*Halaman 62 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





*akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

➤ Ketentuan lebih lanjut mengenai jual beli hak atas tanah diatur dalam PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas PMNA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

➤ Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli”.*

➤ Pasal 99 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :*

- a. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi*

*Halaman 63 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



*ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

*b. bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

*c. bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform;*

*d. bahwa yang bersangkutan bersedia menang-gung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar”.*

➤ Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :  
*“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

➤ Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :  
*“Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan*

*Halaman 64 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



*dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan”.*

➤ Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *“PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku”.*

➤ Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : *“PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan”.*

➤ Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

*“Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :*

- a) *surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;*
- b) *surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;*

*Halaman 65 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



- c) akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d) bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e) bukti identitas penerima hak;
- f) sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
- g) izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- h) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i) bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang".

7. Bahwa Turut Tergugat IV yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas akan mematuhi dan menjalankan sesuai apa yang diperintahkan dalam Putusan Perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Klk yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

- A. DALAM EKSEPSI
  - Menerima Eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
  - Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 66 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN KIk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 4911/Selat Dalam Surat Ukur Nomor 4797/2019 Luas 121 M<sup>2</sup> atas nama Greescia Lepong Bulan (Turut Tergugat II);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat IV memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi, Turut Tergugat III Kompensi dan Turut Tergugat IV Kompensi maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 9 Juli 2024, yang mana intinya Penggugat tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, maka Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi dan Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi, serta Turut Tergugat IV Kompensi telah mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 16 Juli 2024, yang mana intinya Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi dan Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi, serta Turut Tergugat IV Kompensi tetap pada jawabannya. Sedangkan Turut Tergugat III Kompensi tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Rincian Biaya tertanggal 10 Desember 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Pernyataan tertanggal 14 Desember 2021, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari Asli Surat Pernyataan tertanggal 5 Agustus 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

Halaman 67 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik



4. Fotocopy dari fotocopy hasil print out foto, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Akta kuasa untuk menjual tanggal 13 Februari 2021 untuk Penggugat (Ahmad Lukman), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Greescia Lempong Bulan tertanggal 02 Desember 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Surat Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Pemerintah Kabupaten Kapuas, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Pengantar Bukti Surat Tergugat/Penggugat Rekonsensi dalam Perkara Perdata No. 12/ Pdt.G/2023/PN Klk tertanggal 13 September 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat Somasi tertanggal 7 Januari 2022, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan di persidangan dan ternyata fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kecuali bukti P-3 berupa fotokopi dari asli;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonsensi tidak mengajukan Saksi walaupun haknya telah diberikan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonsensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Klk tanggal 04 Agustus 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.1;
2. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT PLK tanggal 29 September 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.2;

*Halaman 68 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Kik tanggal 07 Februari 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.3;
4. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 25/PDT/2023/PT PLK tanggal 06 April 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.4;
5. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 16 Juni 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.5;
6. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/PDT/2023/PT PLK tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.6;
7. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 31 Oktober 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.7;
8. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 14 Maret 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.8;
9. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.9;
10. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 13 Juni 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.10;
11. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 15 Juli 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.11;
12. Fotocopy dari asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Ronna Jaya Mandiri Nomor 86, tanggal 25 Januari 2013, di Notaris Gianto, S.H., Notaris di Kota Banjarmasin, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.12;

*Halaman 69 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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

13. Fotocopy dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-13574.AH.01.01. Tahun 2023 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 18 Maret 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.13;
14. Fotocopy dari asli Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Ronna Jaya Mandiri Nomor 03, Tanggal 24 Februari 2024, di Notaris Juwita Intan Sari, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Barito Kuala, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.14;
15. Fotocopy dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0047109 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Ronna Jaya Mandiri, Tanggal 25 Februari 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.15;
16. Fotocopy dari fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 1, tanggal 14 Januari 2019, di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., Notaris Kuala Kapuas, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.16;
17. Fotocopy dari fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 1, Tanggal 21 Mei 2021, di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Kapuas, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.17;
18. Fotocopy dari fotokopi Akta Kesepakatan Bersama Nomor 1, Tanggal 14 Desember 2021, di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Kapuas, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.18;
19. Fotocopy dari fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 3, Tanggal 14 Desember 2021, di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Kapuas, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.19;
20. Fotocopy dari asli Site Plan Perumahan Alfatina, Komplek Alfatina jalan Semangat Baru RT 04 RW 01, Selat Dalam, Kecamatan Selat,

*Halaman 70 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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)



Kabupaten Kuala Kapuas, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.20;

21. Fotocopy dari Print out Foto Screenshoot Aplikasi Sentuh Tanahku dari Kementerian ATR/BPN Mengenai Letak Bidang-Bidang Tanah Perumahan dan Bidang Tanah Fasum dan Fasos di Perumahan Komplek Alfatina di jalan Semangat Baru RT 04 RW 01, Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kuala Kapuas, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda T/P Rekon.21;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T/P Rekon.16, T/P Rekon.17, T/P Rekon.18, T/P Rekon.19 yang merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan dan T/P Rekon.21 berupa print out screen shot aplikasi;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat Konpensi / Penggugat Rekopensi tidak mengajukan Saksi walaupun haknya telah diberikan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Turut Tergugat I Konensi / Penggugat II Rekopensi tidak mengajukan Saksi walaupun haknya telah diberikan oleh Majelis Hakim;

1. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN Kik tanggal 04 Agustus 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.1;
2. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT PLK tanggal 29 September 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.2;
3. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Kik tanggal 07 Februari 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.3;
4. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 25/PDT/2023/PT PLK tanggal 06 April 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.4;

*Halaman 71 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 16 Juni 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.5;
6. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/PDT/2023/PT PLK tanggal 16 Agustus 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.6;
7. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 31 Oktober 2023, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.7;
8. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 27/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 14 Maret 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.8;
9. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.9;
10. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 13 Juni 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.10;
11. Fotocopy dari print out Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 13/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 15 Juli 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.11;
12. Fotocopy dari asli Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Ronna Jaya Mandiri Nomor 86, tanggal 25 Januari 2013, di Notaris Gianto, S.H., Notaris di Kota Banjarmasin, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.12;
13. Fotocopy dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-13574.AH.01.01. Tahun 2013 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan, tanggal 18 Maret 2013, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.13;
14. Fotocopy dari asli Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Ronna Jaya Mandiri Nomor 03, Tanggal 24 Februari 2024, di Notaris Juwita Intan Sari, S.H., M.Kn., Notaris

*Halaman 72 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



di Kabupaten Barito Kuala, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.14;

15. Fotocopy dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0047109 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT Ronna Jaya Mandiri, Tanggal 25 Februari 2024, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.1/P.II Rekon.15;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan di persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya;

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

1. Fotocopy dari asli Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 03/2022 Tanggal 10 Januari 2022, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.III.1;
2. Fotocopy dari fotokopi Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor: 03 Tanggal 14 Desember 2021 yang dibuat oleh NOR ANIAH, S.H., M.Kn., selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.III.2;
3. Fotocopy dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 4911/Selat Dalam Atas nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia, Vincent Michael, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.III.3;
4. Fotocopy dari fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4911, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.III.4;

Menimbang, bahwa keseluruhan bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan di persidangan dan ternyata fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, kecuali bukti TT.III.1 merupakan fotokopi dari asli;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Turut Tergugat III Kompensi tidak mengajukan Saksi walaupun haknya telah diberikan oleh Majelis Hakim;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik No. 4911, selanjutnya pada fotocopy bukti Surat tersebut diberi tanda TT.IV.I;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup, kemudian telah dicocokkan di persidangan dan ternyata fotokopi dari asli;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Turut Tergugat IV Kompensi tidak mengajukan Saksi walaupun haknya telah diberikan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena persoalan hukum dalam perkara ini adalah menyangkut mengenai tanah, maka untuk mengetahui letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa tersebut Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi objek sengketa pada tanggal 28 Agustus 2024, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi, Turut Tergugat IV Kompensi telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis pada tanggal 11 September 2024, sedangkan Turut Tergugat III Kompensi tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi, Turut Tergugat III Kompensi, Turut Tergugat IV Kompensi menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dalam perkara ini serta mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

## DALAM KONPENSI

*Halaman 74 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*





## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa mengenai tata cara penyelesaian / memutus eksepsi, Pasal 162 **Rechtreglementvoor de Buitengewesten** (Rbg) memberikan pedoman sebagai berikut: "*Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali mengenai ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara*";

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena pada dasarnya hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat berdasarkan pada suatu perjanjian yang berbentuk akta otentik, jika dilihat dari dasar dan dalil gugatan yang diajukan atau disampaikan oleh Penggugat, jelas terlihat sangat kabur dan tidak jelas karena bagaimana mungkin suatu hubungan yang berdasarkan atas suatu persetujuan atau kesepakatan yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, dilakukan gugatan dengan dasar yang tidak berdasarkan pada suatu perjanjian;
3. Eksepsi Kapasitas Hukum, Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) karena tidak memiliki kedudukan hukum. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat terhadap objek tanah tersebut, mengingat tanah tersebut bukan milik dan bukan atas nama dari Penggugat, Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar untuk melakukan gugatan kepada Tergugat karena mengenai objek tanah

Halaman 75 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut yang pada dasarnya bukan atas nama dan bukan milik dari Penggugat, dan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum baik sebagai pemilik atau memiliki kuasa untuk melakukan langkah hukum atau upaya hukum dari pemilik tanah yaitu ahli waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Berdasarkan hukum, sertifikat tanah itu adalah milik orang yang namanya tertulis di dalam sertifikat tersebut. Dan karena tanah itu milik dari para ahli waris dan para ahli waris telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat. Dengan demikian, patut dan dibenarkan oleh hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dan kedudukan hukum (*legal standing*) dalam membuat dan mengajukan gugatan ke pengadilan;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena di dalam hal ini jual beli rumah telah bekerja sama dengan pihak Bank BTN, karena dalam perkara ini pihak Bank BTN tidak diikutsertakan maka jelas gugatan ini kurang pihak, karena jika ada pihak dari Bank BTN maka, semua bisa mendengar dan mengetahui jawaban, bantahan dan tanggapan semua pihak dalam perkara ini. Kemudian bahwa pihak yang ditarik Penggugat tidak lengkap karena di atas tanah tersebut sudah berdiri atau dibangun beberapa rumah dan telah dijual ke beberapa orang, yaitu perumahan yang terletak di Jalan Semangat Baru Komplek Alfatina RT. 004 RW. 001, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, namun kenapa hanya pembeli Turut Tergugat II yang ditarik dalam perkara *a quo*, kenapa tidak menarik atau mengikut sertakan pembeli rumah yang lain;

5. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*) karena yang ditarik sebagai Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I selaku Komisaris dari PT. Ronna Jaya Mandiri bukan selaku Direksi yang bertugas menjalankan Perusahaan dalam hal ini PT. Ronna Jaya Mandiri. yang bertugas bertindak untuk dan atas nama perusahaan itu adalah Direksi bukan Komisaris, sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu salah orang/pihak yang ditarik dalam perkara;

Halaman 76 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Beritikad Baik karena sengketa antara Penggugat dan Tergugat saat ini masih berjalan di tingkat Kasasi yaitu di Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dan Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya telah menyatakan Tergugat dan Pembanding yang dalam hal ini selaku Penggugat telah terbukti bersalah melakukan *Wanprestasi* kepada Penggugat dan Terbanding yang dalam hal ini selaku Tergugat. Tergugat saat ini dimenangkan dan perkara tersebut masih berproses di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan masih belum diputus atau belum keluar putusannya. Dan pada saat ini perkara antara Penggugat dan Tergugat juga masih ada yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dengan nomor perkara 13/Pdt.G/2024/PN Klk;

7. Eksepsi Gugatan Penggugat *Exceptio Domini* karena objek tanah tersebut dan/atau milik dari pemilik tanah yang namanya tercantum atau tertulis pada seluruh SHM (Sertifikat Hak Milik) itu milik para ahli waris, bukan milik dari Penggugat. Berdasarkan seluruh SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut tidak bertuliskan nama Penggugat tetapi bertuliskan nama ahli waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael;

8. Eksepsi Gugatan Penggugat *Excepsio Litis Pendentis* karena sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang masih jalan pemeriksaannya oleh pengadilan, yaitu telah di diperiksa Pengadilan Tinggi dan masih dalam tahap pemeriksaan di Mahkamah Agung yaitu perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor

Halaman 77 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk

### 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

12/Pdt.G/2023/PN KIk tanggal 17 Oktober 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN KIk tanggal 14 Maret 2024 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN KIk tanggal 13 Juni 2024. Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat sedang diperiksa di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi tersebut, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) karena pada dasarnya hubungan hukum antara Tergugat dan Penggugat berdasarkan pada suatu perjanjian yang berbentuk akta otentik, jika dilihat dari dasar dan dalil gugatan yang diajukan atau disampaikan oleh Penggugat, jelas terlihat sangat kabur dan tidak jelas karena bagaimana mungkin suatu hubungan yang berdasarkan atas suatu persetujuan atau kesepakatan yaitu berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, dilakukan gugatan dengan dasar yang tidak berdasarkan pada suatu perjanjian;
3. Eksepsi Kapasitas Hukum, Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) karena tidak memiliki kedudukan hukum. Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum/kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat terhadap objek tanah tersebut, mengingat tanah tersebut bukan milik dan bukan atas nama dari Penggugat, Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar untuk melakukan gugatan kepada Tergugat karena mengenai objek tanah tersebut yang pada dasarnya bukan atas nama dan bukan milik dari Penggugat, dan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum baik sebagai pemilik atau memiliki kuasa untuk melakukan langkah hukum atau upaya hukum dari pemilik tanah yaitu ahli waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent

Halaman 78 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN KIk**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Michael. Berdasarkan hukum, sertifikat tanah itu adalah milik orang yang namanya tertulis di dalam sertifikat tersebut. Dan karena tanah itu milik dari para ahli waris dan para ahli waris telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat. Dengan demikian, patut dan dibenarkan oleh hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum dan kedudukan hukum (*legal standing*) dalam membuat dan mengajukan gugatan ke pengadilan;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) karena di dalam hal ini jual beli rumah telah bekerja sama dengan pihak Bank BTN, karena dalam perkara ini pihak Bank BTN tidak diikutsertakan maka jelas gugatan ini kurang pihak, karena jika ada pihak dari Bank BTN maka, semua bisa mendengar dan mengetahui jawaban, bantahan dan tanggapan semua pihak dalam perkara ini. Kemudian bahwa pihak yang ditarik Penggugat tidak lengkap karena di atas tanah tersebut sudah berdiri atau dibangun beberapa rumah dan telah dijual ke beberapa orang, yaitu perumahan yang terletak di Jalan Semangat Baru Komplek Alfatina RT. 004 RW. 001, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, namun kenapa hanya pembeli Turut Tergugat II yang ditarik dalam perkara *a quo*, kenapa tidak menarik atau mengikutsertakan pembeli rumah yang lain;

5. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*) karena yang ditarik sebagai Turut Tergugat I, karena Turut Tergugat I selaku Komisaris dari PT. Ronna Jaya Mandiri bukan selaku Direksi yang bertugas menjalankan Perusahaan dalam hal ini PT. Ronna Jaya Mandiri. yang bertugas bertindak untuk dan atas nama perusahaan itu adalah Direksi bukan Komisaris, sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu salah orang/pihak yang ditarik dalam perkara;

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Tergugat IV Kompensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*) karena sebagaimana posita gugatan halaman 4 poin 1 menerangkan dasar

Halaman 79 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 atas nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 13 Februari 2021. Dalam hal ini Penggugat tidak menjelaskan mengenai data pemberi kuasa, penerima kuasa, dan apa yang dikuasakan berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tersebut. Sebagaimana pada posita gugatan halaman 5 poin 7 Penggugat menyebutkan adanya Perikatan/Perjanjian Kerjasama Nomor 1 tanggal 21 Mei 2021, namun tidak memberikan penjelasan mengenai para pihak, isi dan keterkaitannya terhadap perkara a quo;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi tersebut dan Turut Tergugat III Kompensi, maka Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dalam repliknya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan ini sudah sangat jelas tujuannya, yaitu pencoretan nama turut Tergugat II. Sudah kewajiban dan atau tugas turut Tergugat IV untuk mencoretnya. Dalam jawaban Tergugat IV tinggal menunggu keputusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II;
2. Gugatan ini sudah sangat jelas disampaikan peristiwa hukumnya. Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Undang- Undang. Jika Tergugat menolak atau tidak sependapat maka Penggugat sarankan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Pidana yang dapat menyatakan, bahwa Perbuatan Tergugat menjual tanah yang bukan miliknya itu bukan tindakan PMH;
3. Gugatan ini sudah sangat jelas disampaikan peristiwa hukumnya. Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Undang- Undang. Jika Tergugat menolak atau menyangkal maka Penggugat sarankan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Pidana yang dapat menyatakan, bahwa Perbuatan Tergugat menjual tanah yang bukan miliknya itu adalah bukan tindakan dan atau perbuatan PMH, kapan perlu hadirkan saksi dari BPN dan Wanti Paulina cs;

*Halaman 80 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Gugatan ini sudah sangat jelas disampaikan peristiwa hukumnya. Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Undang- Undang, Jika Tergugat menolak atau tidak sependapat maka Penggugat sarankan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Pidana yang dapat menyatakan, bahwa Perbuatan Tergugat menjual tanah yang bukan miliknya itu bukan tindakan PMH. Untuk pencoretan nama turut Tergugat II adalah kewajiban dan tugas turut Tergugat IV di Kantor BPN sesuai kewenangannya;

5. Dapat dilihat turut Tergugat I dalam Rekonvensi benar pemilik modal yang dijalankan Tergugat sesuai Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang saham luar biasa Perseroan PT.RONNA JAYA MANDIRI;

6. Gugatan ini sudah sangat jelas disampaikan peristiwa hukumnya. Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Undang- Undang, Jika Tergugat menolak atau tidak sependapat maka Penggugat sarankan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Pidana yang dapat menyatakan, bahwa Perbuatan Tergugat menjual tanah yang bukan miliknya itu bukan tindakan PMH, dan jika gugatan ini sama dengan yang diajukan Tergugat 4 Maret 2022 maka Penggugat minta kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Perdata, jika gugatan ini sama dengan gugatan Tergugat tanggal 4 maret 2022 itu;

7. Gugatan ini sudah sangat jelas disampaikan peristiwa hukumnya. Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Undang- Undang. Jika Tergugat menolak atau menyangkal maka Penggugat sarankan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Pidana yang dapat menyatakan, bahwa Perbuatan Tergugat menjual tanah yang bukan miliknya itu adalah bukan tindakan dan atau perbuatan PMH, kapan perlu hadirkan saksi dari BPN dan Wanti Paulina cs;

8. Gugatan ini sudah sangat jelas disampaikan peristiwa hukumnya. Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Melawan Undang- Undang, Jika Tergugat menolak atau tidak sependapat maka Penggugat sarankan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Pidana

*Halaman 81 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

### 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

yang dapat menyatakan, bahwa Perbuatan Tergugat menjual tanah yang bukan miliknya itu bukan tindakan PMH, maka Penggugat minta kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi ahli Perdata, jika gugatan ini sama dengan gugatan Tergugat tanggal 4 maret 2022 itu;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi tersebut, Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Kompensi telah mengajukan duplik yang isinya pada pokoknya menyatakan Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Kompensi tetap pada dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Kompensi serta Replik dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dan duplik dari Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Kompensi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Kompensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 136 HIR/162 Rbg eksepsi merupakan jawaban atau tangkisan Tergugat yang tidak berhubungan dengan pokok perkara, yang menilai sehubungan dengan sejauh mana kewenangan pengadilan dalam menangani suatu perkara, yang terdiri dari kewenangan absolut, yaitu kewenangan menurut bidang atau materi pemeriksaan perkara, dan kewenangan relatif, yaitu kewenangan menurut letak geografis, yang menentukan sejauh mana cakupan wilayah hukum pengadilan yang bersangkutan, selanjutnya apakah terdapat cacat pada formalitas (bentuk) gugatan, seperti tata cara penulisan gugatan, hubungan antara posita dengan petitum, selanjutnya cacat pada proses pembentukan gugatan, yang nampak pada suatu kondisi yang ada sebelum waktunya (prematur) atau telah dan pernah diadili di waktu sebelumnya (*ne bis in idem*) dan/atau cacat pada materialitas gugatan (penerapan gugatan dalam kondisi nyata), yang berarti hubungan antara isi gugatan dengan pembuktian di persidangan, yang membuat gugatan tersebut kabur;

Halaman 82 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, tangkisan yang bukan merupakan tangkisan kompetensi akan dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim bersamaan dengan pokok perkaranya dalam putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Konpensasi serta Replik dari Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekompensi dan duplik dari Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Konpensasi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

## 1. Eksepsi Kompetensi Absolut;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Konpensasi mengenai Kewenangan Absolut telah diputus oleh Majelis Hakim pada persidangan hari Rabu, tanggal 7 Agustus 2024 yang amarnya berbunyi:

### MENGADILI:

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

## 2. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), Eksepsi Kapasitas Hukum, Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*), Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Beritikad Baik, Eksepsi Gugatan Penggugat *Exceptio Domini*, Eksepsi Gugatan Penggugat *Exceptio Litis Pendentis*;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi di atas setelah Majelis Hakim mempelajari secara keseluruhan eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat

Halaman 83 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik

#### 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 teruat 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

materi yang termuat dalam eksepsi Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), Eksepsi Kapasitas Hukum, Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*), Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Beritikad Baik, Eksepsi Gugatan Penggugat *Exceptio Domini*, Eksepsi Gugatan Penggugat *Excepsio Litis Pendentis* tersebut telah memasuki pokok perkara sehingga baru akan dapat diketahui setelah melihat dan memperhatikan persesuaian alat bukti satu dengan yang lainnya, baik berupa bukti surat, pemeriksaan terhadap objek sengketa, serta setelah mendengar keterangan saksi-saksi. Dengan demikian eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), Eksepsi Kapasitas Hukum, Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Orang (*Error In Persona*), Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Beritikad Baik, Eksepsi Gugatan Penggugat *Exceptio Domini*, Eksepsi Gugatan Penggugat *Excepsio Litis Pendentis* tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Konpensasi ditolak, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekompensi telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekompensi, Turut Tergugat II Konpensasi, Turut Tergugat III Konpensasi, Turut Tergugat IV Konpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekompensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekompensi mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah dengan sertipikat No.4911 yang masih nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael, yang beralamat di jalan Semangat Baru Komplek Alfatina digang A.1 kavling Nomor 1. RT.004

Halaman 84 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.001. Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah Penggugat memiliki Akta Kuasa Menjual No.3 tanggal 13 Februari 2021. Sertipikat No.4911 tercantum di No.2. dan Penggugat sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) ditanah sertipikat No.4911;

2. Penggugat tidak pernah menjual tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) yang beralamat di jalan Semangat Baru Komplek Alfatina di Gang A.1 kavling Nomor 1. RT.004 RW.001. Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah kepada Tergugat selaku Direktur maupun turut Tergugat I selaku komisaris PT. RONNA JAYA MANDIRI, baik melalui Akta Jual beli (AJB) dan atau pembayaran tunai;

3. Bahwa Perbuatan Tergugat melakukan hal perbuatan melawan hukum : Tergugat telah mengambil milik Penggugat tanpa Hak yang dibenarkan oleh hukum kesusilaan dalam masyarakat, berupa Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), terbukti Tergugat telah menjual tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bnagunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), yang beralamat diatas tanpa Hak yang dibenarkan oleh hukum kesusilaan dalam masyarakat kepada turut Tergugat II, buktinya Tergugat telah menjual tanah Penggugat diatas;

4. Bahwa perbuatan Tergugat melakukan hal perbuatan melawan hukum : Telah menjual dan mengalihkan hak Penggugat dan atau membalik nama sertipikat No. 4911 kepada pihak lain/pihak turut Tergugat II tanpa alas hak yang dibenarkan oleh Hukum kesusilaan dalam Masyarakat. terbukti sertipikat No.4911 dan turut Tergugat II adalah selaku pembeli/pihak ketiga (akibat kelalaiannya)/ikut serta, kemudian namanya tercantum dalam Sertipikat No. 4911/selaku pembeli dan atau hubungan hukumnya; ikut serta dalam proses balik nama (objek sengketa) perkara *a quo* pada bulan November 2021;

Halaman 85 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik





5. Bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat ; melakukan hal perbuatan melawan hukum: menjual /mengalihkan hak tanpa hak /membalik nama kepada turut Tergugat II tanpa alas hak objek Sertipikat No.4911 melalui mekanisme pemalsuan keterangan didepat turut Tergugat III;

6. Sertipikat No.4911 sudah berganti nama pada bulan Februari 2022 dikantaor turut Tergugat IV ; secara tidak sah, bahwa perbuatan tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat dan melanggar kewajiban hukum serta melanggar norma kesusilaan; bahwa akibat perbuatan Tergugat secara sengaja mengelapkan Sertipikat No.4911 a quo dan atau menjual objek a gou, dan menyalahi wewenangnya secara kewajiban hukum dan atau akibat kelalaian turut Tergugat II, dan atau ikut serta; maka terjadi peristiwa perbuatan: PMH ini dan menyebabkan kerugian pada penggugat baik secara materiil dan immateriil;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekompensi tersebut, Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekompensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa mengingat beberapa kali sengketa antara Tergugat dan Penggugat yang diajukan ke Pengadilan Kuala Kapuas dengan nomor perkara yang berbeda di mana dalam putusan pengadilan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 17 Oktober 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Klk tanggal 14 Maret 2024 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024 dan

*Halaman 86 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 13 Juni 2024. Pada saat ini sebagai Tergugat yang dulu sebagai Penggugat selalu dimenangkan, dengan demikian dalam perkara ini juga semestinya diputus dengan hal yang demikian karena mengingat *adagium* atau asas hukum yang Tergugat sebutkan di atas;

2. Bahwa Penggugat tidak menghargai dan tidak menghormati proses pemeriksaan sengketa antara Penggugat dan Tergugat yang saat ini sedang diperiksa di Mahkamah Agung Republik Indonesia, seandainya Penggugat menghargai dan menghormati proses pemeriksaan sengketa yang sedang diperiksa di Mahkamah Agung tidak mungkin Penggugat berulang kali mengajukan gugatan dengan pokok perkara yang sama, seharusnya Penggugat menunggu hasil putusan yang sedang diperiksa di Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut;

3. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 1 (satu), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. karena sudah jelas berdasarkan SHM (Sertifikat Hak Milik) tersebut tertulis dengan jelas bukan atas nama Penggugat tetapi atas nama Para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael. Dan berdasarkan pada surat kuasa untuk menjual yang dulu pernah diberikan oleh ahli waris kepada Penggugat namun sekarang sudah dicabut dan dibatalkan oleh para ahli waris, dan berdasarkan pada akta perjanjian tertulis dengan jelas Penggugat selaku penyedia lahan bukan sebagai pemilik, dengan demikian sudah secara jelas dan terang dalil yang disampaikan oleh Penggugat itu tidak benar dan tidak berdasar dan dalil yang diajukan ini tidak beralasan hukum, dengan demikian sudah seharusnya dan sepiantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

4. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 2 (dua), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa Tergugat memang tidak pernah membeli kepada Penggugat karena Penggugat bukan sebagai pemilik, bagaimana mungkin melakukan pembelian kepada orang yang bukan sebagai pemilik, karena semua itu milik dari para Ahli Waris dari

*Halaman 87 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael dan pemilik tanah telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat yang mana sampai dengan saat ini masih berlaku. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Tergugat jelaskan terlebih dahulu bahwa faktanya sesuai dengan perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 14 Januari 2019 kemudian diperbaharui dengan Akta Perjanjian Kerja Sama Nomor: 1, tanggal 21 Mei 2021 di Notaris Nor Aniah, S.H., M.Kn., yang berkantor di Kabupaten Kapuas, antara Ahmad Lukman sebagai Pihak Pertama (Penggugat) selaku Direktur CV. ALFATINA (penyedia lahan) dan Muhammad Fauzan sebagai Pihak Kedua (Tergugat) selaku Direktur PT. RONNA JAYA MANDIRI (pengembang yang akan melakukan proyek pembangunan perumahan), yang isinya pada Pasal 1, mengenai "Perjanjian kerja sama operasional pembangunan proyek perumahan dan area jalan Semangat Baru, RT. 004, Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah, seluas 11.445 m2 (sebelas ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) sebanyak 40 (empat puluh) unit type 36 dengan harga penjualan perumahan sebesar Rp. 142.000.000,- (seratus empat puluh dua juta rupiah), termasuk di dalamnya jalan untuk fasilitas umum (fasum) dan fasilitas khusus (fasus)". Bahwa di dalam akta perjanjian kerjasama tersebut sudah jelas tertulis jumlah unit rumah/kavling tanah yang diperjanjikan untuk di buat perumahan yaitu sebanyak 40 unit rumah/kavling tanah. Tergugat telah memulai proses pembangunan rumah secara bertahap sesuai dengan kewajiban Tergugat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pasal 3, yaitu Tergugat membangun pada tahap awal sebanyak 4 (empat) unit rumah untuk dipasarkan/dijual. Dan pada Pasal 6 (Profit Sharing), yaitu kesepakatan perjanjian kerjasama mengenai pembagian unit rumah, bahwa dari 40 kavling tanah/unit yang diperjanjikan terbagi sebanyak

*Halaman 88 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27 unit yang dibangun Tergugat untuk dipasarkan dan dijual, dan 13 unit dibangun Tergugat untuk Penggugat sepenuhnya dengan perbandingan 2 : 1 artinya setiap 2 unit rumah type 36 yang dibangun oleh Tergugat, maka Tergugat juga akan membangunkan 1 unit rumah type 36 juga untuk Penggugat. Dan keuntungan dari rumah yang terjual dibagi sesuai dengan perjanjian kerjasama yang telah disepakati yaitu dengan perbandingan 2:1, 2 (dua) unit rumah untuk Tergugat, 1 (satu) unit rumah untuk Penggugat dan begitu seterusnya. Karena pada saat berjalannya kerjasama tersebut ada perbuatan dari Penggugat yang tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama dan perbuatan itu sangat merugikan Tergugat, yaitu Penggugat tidak melakukan kewajibannya dalam pembuatan atau pembangunan jalan yang layak, perbuatan itu terbukti salah karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022 terbukti Penggugat telah melakukan cidera janji atau *wanprestasi*, dengan demikian karena pada dasarnya Penggugat yang telah terbukti bersalah merugikan Tergugat dan dalil-dalil yang diajukan ini tidak beralasan hukum. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

6. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 4 (empat), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa Tergugat telah memiliki kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, dan yang dijual oleh Tergugat itu merupakan hak dari Tergugat, dan proses penjualannya dilakukan berdasarkan hukum dan melalui pejabat yang berwenang;

7. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa yang melakukan pembangunan di atas tanah tersebut adalah perusahaan dari Tergugat, dan Tergugat mendapatkan hak untuk melakukan penjualan berdasarkan perjanjian kerjasama, dan Tergugat juga telah diberikan kuasa untuk menjual

*Halaman 89 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari ahli waris selaku pemilik tanah, dan harus diingat nama sertifikat bukan nama Penggugat dan di dalam perjanjian kerjasama tertulis dengan jelas Penggugat hanya sebagai PENYEDIA LAHAN, bukan sebagai pemilik, dan jual beli yang dilakukan itu sudah berdasarkan hukum karena dilakukan melalui Pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris / PPAT, karena berdasarkan hukum pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum, dan dalil yang disampaikan oleh Penggugat itu tidak berdasar, silahkan Penggugat lihat kembali perjanjian kerjasama dilihat dengan jelas mengenai pembagian rumah yang merupakan hak, dan dilihat dari faktanya sekarang siapa yang telah mendapatkan atau mengambil pembagian rumah yang tidak sesuai dengan perjanjian itu adalah Penggugat sendiri sehingga tidak sesuai dengan perjanjian kerjasama;

8. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 6 (enam), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Bahwa karena Penggugat mengatakan sertifikat itu berganti nama secara tidak sah maka untuk menguji itu adalah merupakan kewenangan dari PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara) di Palangkaraya, karena untuk menguji sah atau tidaknya suatu KTUN (Keputusan Tata Usaha Negara) merupakan kewenangan dari PTUN (Pengadilan Tata Usaha Negara). Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

9. Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh), bahwa dalil tersebut mengada-ngada dan tidak benar. Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat menjual rumah yang merupakan bagian atau hak dari Tergugat itu jelas berdasarkan perjanjian kerjasama yang dibuat melalui atau dihadapan Penjabat yang berwenang dan perjanjian itu berbentuk akta otektik yang mana isi dari perjanjian tersebut tidak dapat diragukan dan tidak dapat dibantahkan. Kemudian Tergugat menyampaikan dan membantah dalil dari Penggugat yang mengatakan fakta hukum tidak terkait perjanjian kerjasama, itu dalil yang tidak tepat dan tidak dapat dibenarkan karena perjanjian kerjasama itu berlaku sampai dengan sekarang dan mengikat para pihak, dan dari

*Halaman 90 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian kerjasama itu Tergugat dapat menuntut melalui Pengadilan mengenai perbuatan Penggugat yang telah melakukan perbuatan *wanprestasi* atau cidera janji, dan itu terbukti berdasarkan putusan dari Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya. Kemudian Tergugat mengatakan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) milik dari Penggugat itu tidak tepat dan tidak benar, karena IMB itu di atas objek tanah milik Para Ahli Waris dari Samuel P. M. Patianom yaitu 3 (tiga) orang yaitu: 1. Wanti Paulina, 2. Jennifer Claudia, dan 3. Vincent Michael, sehingga tanah yang menjadi objek dari IMB itu adalah tanah milik orang yaitu milik ahli waris bukan milik Penggugat, dan harus dilihat dan kembali berdasarkan perjanjian kerjasama antara Tergugat dan Penggugat jelas tertulis pada perjanjian kerjasama itu kewajiban dalam pengurusan izin itu adalah kewajiban dari Penggugat yaitu ada pada Pasal 3 (tiga). Dengan demikian, IMB (Izin Mendirikan Bangunan) itu bukan milik Penggugat tetapi milik dari ahli waris atau milik dari perusahaan yang melakukan pembangunan rumah di atas tanah tersebut. Dengan demikian, sudah seharusnya dan sepantasnya dalil gugatan Penggugat ini dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi tersebut, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I terlebih dahulu juga menyampaikan kedudukan Turut Tergugat I selaku Komisaris dari PT. Ronna Jaya Mandiri berdasarkan hukum dan/atau berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada dasarnya tidak memiliki kewenangan bertindak untuk mewakili perusahaan baik di luar ataupun di dalam Pengadilan, karena kewenangan itu berada pada Direksi berdasarkan Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 1 angka (5) berbunyi: *"Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar"*. Dengan demikian

Halaman 91 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menarik Komisaris PT. Ronna Jaya Mandiri dalam hal ini dijadikan sebagai Turut Tergugat I adalah tidak tepat, tidak benar dan tidak berdasar;

2. Bahwa dari gugatan yang disampaikan oleh Penggugat tidak ada satupun yang menyatakan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I sehingga sampai pada ditarik dalam perkara ini;

3. Bahwa karena tidak ada satupun dalil yang menyatakan perbuatan apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I, memperlihatkan dengan jelas dan terang bahwa sangat kabur atau tidak jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut;

4. Bahwa Turut Tergugat I bingung karena tidak ada perbuatan atau tidak ada dalil yang menyatakan kesalahan Turut Tergugat I, karena pada dasarnya Turut Tergugat I memang tidak melakukan perbuatan apa pun, justru Turut Tergugat I yang telah dirugikan oleh Penggugat karena yang pertama perusahaan Turut Tergugat I yang dirugikan, dan yang kedua mengenai biaya, waktu dan tenaga yang dirugikan karena ditarik dalam suatu gugatan namun tidak dijelaskan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat I, di sini jelas dan terang Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan biaya, waktu dan tenaga dari Turut Tergugat I;

5. Bahwa Turut Tergugat ingin menyampaikan kembali untuk diingat kembali bahwa secara fakta dan secara hukum Penggugat sekarang yang dahulu sebagai Tergugat adalah orang yang telah terbukti secara nyata telah dikatakan bersalah melakukan cidera janji atau *Wanprestasi* kepada Tergugat itu secara jelas tertulis dan tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/2022/PN.Klk, tanggal 04 Agustus 2022 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 76/PDT/2022/PT.PLK, tanggal 29 September 2022, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 30/Pdt.G/2022/PN Klk, tanggal 07 Februari 2023 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 25/PDT/2023/PT PLK, tanggal 06 April 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 8/Pdt.G/2023/PN Klk, tanggal 16 Juni 2023 *jo* Putusan Pengadilan

*Halaman 92 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Palangkaraya Nomor 56/PDT/2023/PT PLK, tanggal 23 Juli 2023 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 17 Oktober 2023, Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 29/Pdt.G/2023/PN Kik tanggal 14 Maret 2024 jo Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 29/PDT/2024/PT PLK tanggal 14 Mei 2024 dan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Nomor 6/Pdt.G/2024/PN Kik tanggal 13 Juni 2024. Tergugat saat ini dimenangkan dan perkara tersebut masih berproses di tingkat Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dan masih belum diputus atau belum keluar putusannya. Dan pada saat ini perkara antara Penggugat dan Tergugat juga masih ada yang sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas dengan nomor perkara 13/Pdt.G/2024/PN Kik. Dengan demikian, sudah seharusnya gugatan Penggugat dikesampingkan, dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi tersebut, Turut Tergugat III Kompensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4911/Selat Dalam, luas 121 M2 (seratus duapuluh satu meter persegi), sebidang tanah yang diuraikan dalam Surat Ukur nomor: 04797/2019 tanggal 13 Juli 2019, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 15.02.01.04.05060 dan terdaftar atas nama :

1. WANTI PAULINA
2. JENNIFER CLAUDIA
3. VINCENT MICHAEL

telah dilaksanakan jual-beli dihadapan Turut Tergugat III;

- Bahwa berdasarkan permintaan Bank yang merupakan rekanan/mitra kerja dari Turut Tergugat III yakni PT. Bank Tabungan Negara (pesero) Tbk., meminta Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4911/Selat Dalam untuk dibuatkan Akta Jual Beli dan Baliknama ke atas nama GREESCIA LEPONG BULAN, karena pembelian tanah dan bangunan tersebut akan dibiayai bank dengan fasilitas KPR BTN;

*Halaman 93 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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 sesuai peraturan yang berlaku bahwa Turut Tergugat III baru akan melaksanakan akad untuk Jual Beli apabila pajak-pajak terhadap negara sudah terpenuhi yaitu Pajak Penghasilan (Pph 21) dan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah terbayar dan divalidasi oleh instansi yang terkait;
- Bahwa pada saat dilaksanakannya akad Jual Beli pemilik sertifikat yakni : WANTI PAULINA, JENNIFER CLAUDIA, VINCENT MCHAEAL tidak menghadap kepada Turut Tergugat III karena sudah menguasakannya kepada MUHAMMAD FAUZAN (Tergugat) berdasarkan akta KUASA UNTUK MENJUAL, Nomor: 3 tanggal 14-12-2021 (empatbelas Desember duaribu duapuluh satu), yang dibuat dihadapan NOOR ANIAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Kapuas;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan pada tanggal 10-01-2022 (sepuluh Januari duaribu duapuluh dua) yang dihadiri dan ditandatangani oleh MUHAMMAD FAUZAN, selaku Kuasa dari Penjual (pemilik sertifikat) dan GREESCIA LEPONG BULAN, selaku pembeli;
- Bahwa setelah dilaksanakan akad Jual-beli, Turut Tergugat III mendaftarkan peralihan hak tersebut pada Kantor ATR/BPN Kabupaten Kapuas untuk dibaliknama Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4911/Selat Dalam tersebut keatas nama GREESCIA LEPONG BULAN;
- Bahwa Turut Tergugat III tidak memahami dasar dan alasan Penggugat untuk meminta pembatalan Akta Jual-Beli karena Penggugat bukanlah para pihak dalam jual-beli tersebut maupun dalam kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4911/Selat Dalam tersebut;
- Bahwa saya selaku Turut Tergugat III dalam menjalankan tugas jabatan telah melaksanakan sesuai prosedur dan aturan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi tersebut, Turut Tergugat IV Konpensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada posita gugatan halaman 4 poin 1 Penggugat menerangkan dasar kepemilikan tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 atas nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael berdasarkan Akta Kuasa

*Halaman 94 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual Nomor 3 tanggal 13 Februari 2021 yang tidak dijelaskan mengenai data pemberi kuasa, penerima kuasa, dan apa yang dikuasakan berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut;

2. Bahwa pada posita gugatan halaman 5 poin 7 Penggugat menyebutkan adanya Perikatan/Perjanjian Kerjasama Nomor 1 tanggal 21 Mei 2021, namun tidak memberikan penjelasan mengenai para pihak, isi dan keterkaitannya terhadap perkara *a quo*;

3. Bahwa pada posita gugatan halaman 5 poin 6, poin 10, poin 11, Turut Tergugat IV menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4911/Selat Dalam tanggal 29 Agustus 2019 Surat Ukur Nomor 4797/2019 tanggal 18 Juli 2019 Luas 121 M<sup>2</sup> dengan Pemilik Pertama yaitu Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael yang kemudian beralih kepada Greescia Lepong Bulan (Turut Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3 tanggal 10 Januari 2022 yang dibuat oleh Erika Lismayani, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan dan prosedur yang berlaku;

4. Bahwa Turut Tergugat IV dalam melaksanakan peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli berdasarkan dasar hukum;

5. Bahwa Turut Tergugat IV yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas akan mematuhi dan menjalankan sesuai apa yang diperintahkan dalam Putusan Perkara Nomor 17/Pdt.G/2024/PN.Klk yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht van Gewijsde*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonsensi, Turut Tergugat III Konpensasi, dan Turut Tergugat IV Konpensasi maka Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi mengajukan replik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatannya dan menolak segala dalil jawaban Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonsensi, Turut Tergugat III Konpensasi, Turut Tergugat IV Konpensasi. Dan sebaliknya terhadap replik Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonsensi, dan Turut Tergugat IV Konpensasi

Halaman 95 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Klk

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya menyatakan bahwa tetap pada dalil-dalil jawabannya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan hal-hal yang diakui dan yang disangkal oleh para pihak, maka yang menjadi inti pokok permasalahan tersebut adalah :

1. Apakah tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 4911 yang terletak di Jalan Semangat baru komplek Alfatina Gang A1 No.1 RT.004 RW.001 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah adalah milik Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi?
2. Apakah Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi dan Turut Tergugat II Konpensasi telah melakukan perbuatan melawah hukum kepada Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 KUHPerdara Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi, Turut Tergugat III Konpensasi, dan Turut Tergugat IV dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-9 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T/P.Rekon.1 sampai dengan T/P Rekon.21 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I Konpensasi / Penggugat II Rekonpensasi telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT.1/P.II Rekon.1 sampai dengan TT.1/P.II Rekon.15 dan tidak mengajukan Saksi;

*Halaman 96 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT.III.1 sampai dengan TT.III.4 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti TT.IV.I dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok-pokok dalil gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi, Majelis Hakim memandang perlu mempertimbangkan lebih dahulu mengenai syarat formil gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi mendalilkan sebagaimana didalam posita gugatannya pada point 1 bahwa Penggugat memiliki tanah dengan sertipikat No.4911 yang masih nama Wanti Paulina, Jennifer Claudia dan Vincent Michael, yang beralamat dijalan Semangat Baru Komplek Alfatina digang A.1 kavling Nomor 1. RT.004 RW.001. Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat, Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah dan Penggugat memiliki Akta Kuasa Menjual No.3 tanggal 13 Februari 2021. Sertipikat No.4911 tercantum di No.2. dan Penggugat sudah memilik Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) ditanah sertipikat No.4911;

Menimbang, bahwa kemudian setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi pada posita point 3, point 4, point 5 pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi telah mengambil Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi telah telah menjual tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bnagunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi telah telah mengalihkan hak Penggugat dan atau membalik nama sertipikat No. 4911 kepada pihak lain/pihak turut Tergugat II tanpa alas hak yang dibenarkan oleh Hukum kesusilaan dalam Masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum point 7 gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi menuntut Menghukum turut

*Halaman 97 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat No.4911) milik Penggugat kepada Penggugat bila perlu dapat menggunakan bantuan aparaturnya Negara dalam keadaan baik dan tanpa beban hak apapun juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan posita-posita dan petitum-petitum yang menjadi pokok dalam gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi tersebut di atas, tidak ada satu pun posita yang menjelaskan tentang hubungan hukum antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dengan materi/objek sengketa maupun hubungan hukum apa yang terjadi di antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi I, Turut Tergugat I Kompensi/Penggugat II Rekompensi, Turut Tergugat III Kompensi serta Turut Tergugat IV Kompensi dengan materi/objek sengketa berupa Sertipikat Nomor 4911 yang berada di jalan Semangat Baru kompleks Alfatina digang A1 kavling nomor 1. RT.004 RW01 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) sebagaimana diminta Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dalam petitum point 7. Selain itu, dalam surat gugatan Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi juga tidak ada satu pun posita yang menjelaskan apa yang menjadi dasar dari Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi menuntut untuk dikembalikan kepadanya tanah objek sengketa dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat No.4911) yang menurut Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi dikuasai oleh Tergugat Kompensi/Penggugat Rekompensi, serta meminta Turut Tergugat II Kompensi untuk menyerahkan satu buah Sertipikat nomor 4911 di jalan Semangat Baru kompleks Alfatina digang A1 kavling nomor 1. RT.004 RW01 Kelurahan Selat Dalam, Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas, Provinsi Kalimantan Tengah dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911) yang diakui adalah milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi tanpa adanya rujukan untuk memastikan kepemilikannya serta tidak jelas apa hubungan hukum antara Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi dengan Tergugat Kompensi /

*Halaman 98 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi, Turut Tergugat I Konpensi/Penggugat II Rekonpensi, Turut Tergugat III Konpensi serta Turut Tergugat IV Konpensi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan tidak dirincinya dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) hubungan hukum antara para pihak tersebut tentunya menimbulkan ketidakjelasan (*obscuur libel*) terhadap isi dan maksud dari gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa kemudian setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi pada posita point 3 dalil gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi mendalilkan bahwa, "Perbuatan Tergugat melakukan hal perbuatan melawan hukum : Tergugat telah mengambil milik Penggugat tanpa Hak yang dibenarkan oleh hukum kesusilaan dalam masyarakat, berupa Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bangunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), terbukti Tergugat telah menjual tanah dengan Sertipikat Nomor 4911 dan Izin Mendirikan Bnagunan Rumah type 36 (IMB Sertipikat Nomor 4911), yang beralamat diatas tanpa Hak yang dibenarkan oleh hukum kesusilaan dalam masyarakat kepada turut Tergugat II, buktinya Tergugat telah menjual tanah Penggugat diatas, dan bukti ini diperkuat dengan alat bukti yang dihadirkan Tergugat pada tanggal 13 September 2023, berupa Bukti T/P.Rekon.12 yaitu berupa fotocopy dari Asli. Surat setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tanggal 23 November 2021 Atas Nama GREESCIA LEPONG BULAN. SHM 4911. Jln Komplek Alfatina Gg A1 1, bukti fotocopy bermaterai sudah masuk dalam bukti Perkara No.12/Pdt.G/2023/PN KIk, di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II, dan jawaban turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2023 dalam perkara No.29/Pdt.G/2023/PN KIk di Pengadilan Negeri Kuala Kapuas Kelas II, turut Tergugat II telah mengaku bahwa : "pembelian tau nya dengan pihak developer" (TERGUGAT saat ini)";

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi mengaitkan perkara *a quo* dengan perkara nomor 29/Pdt.G/2023/PN KIk dan perkara nomor 12/Pdt.G/2023/PN KIk dan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonensi mengajukan bukti P-8 berupa Pengantar Bukti Surat Tergugat/Penggugat

Halaman 99 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN KIk**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekovensi dalam Perkara Perdata No. 12/ Pdt.G/2023/PN KIk tertanggal 13 September 2023 yang menjadi acuan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi terhadap objek sengketa tersebut sudah pernah diajukan oleh Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi I dalam bentuk asli. Dan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi I menyatakan bahwa Turut Tergugat II telah membuat pengakuan berdasarkan jawaban dari Turut Tergugat II didalam perkara nomor 29/Pdt.G/2023/PN KIk adalah suatu hal yang tidak dapat dibenarkan oleh hukum formil maupun materiil, karena setiap perkara yang diajukan dalam persidangan berdiri sendiri, sedangkan para pihak dalam perkara *a quo* tidak mengajukan kembali bukti-bukti yang dimaksud untuk dipertimbangkan dalam perkara *a quo*. Majelis Hakim tidak bisa serta merta menarik bukti-bukti yang diajukan dalam perkara lain untuk dipergunakan dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo* dan hal yang demikian tersebut tentunya menimbulkan ketidakjelasan dan kerancuan (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka oleh karena dalil posita gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi

tidak menguraikan dasar hukum dan hubungan hukum antara Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dengan Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonpensasi, Turut Tergugat I Konpensasi/Penggugat II Rekonpensasi, Turut Tergugat III Konpensasi serta Turut Tergugat IV Konpensasi, maka gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi mengandung cacat formil karena gugatan kabur (*obscur libel*);

Menimbang, oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi mengandung cacat formil karena gugatan kabur (*obscur libel*) maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), maka terhadap pokok perkara, Majelis Hakim menganggap sudah cukup dan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini dianggap telah

Halaman 100 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN KIk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

### DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pasal 157 ayat (1) RBg memberikan pengertian singkat tentang Rekonsensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya, dan gugatan Rekonsensi itu diajukan Tergugat kepada Pengadilan Negeri pada saat berlangsungnya proses pemeriksaan gugatan yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai gugatan rekonsensi ini, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dalil-dalil Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi dan Penggugat II Rekonsensi / Turut Tergugat I Konpensi baik dalam bagian posita maupun petitum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konpensi dan Penggugat II Rekonsensi / Turut Tergugat I Konpensi memiliki keterkaitan dengan dalil-dalil dalam gugatan konpensi yang diajukan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam gugatan konpensi, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, yang menyatakan bahwa gugatan konpensi yang diajukan oleh Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonsensi adalah gugatan gugatan kabur (*obscuur libel*), sehingga gugatan tersebut memiliki cacat formil dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 dengan kaidah hukum sesuai dengan sifat accesoir yang melekat pada gugatan Rekonsensi dan Intervensi terhadap gugatan Konpensi, maka apabila gugatan Konpensi dinyatakan *niet ontvankelijke verklaard* dengan sendirinya, gugatan rekonsensi dan intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima;

*Halaman 101 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dengan adanya keterkaitan antara gugatan konpensi dengan gugatan rekompensi, dan kemudian gugatan konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka putusan dalam gugatan konpensi adalah bersifat negatif, oleh karenanya maka putusan dalam gugatan rekompensi ini bersifat *accessoir* mengikuti putusan dalam gugatan konpensi, sehingga dengan demikian maka dengan sendirinya menurut hukum gugatan rekompensi ini harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekompensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka menurut ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg Penggugat Konpensi / Tergugat Rekompensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang sampai dengan putusan ini dijatuhkan besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 157 ayat (1) RBg, Pasal 192 ayat (1) RBg, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM KONPENSI

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konpensi / Penggugat Rekompensi, Turut Tergugat I Konpensi / Penggugat II Rekompensi dan Turut Tergugat IV Konpensi seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi / Tergugat Rekompensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### DALAM REKONPENSI

Halaman 102 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor **17/Pdt.G/2024/PN Kik**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonsi / Tergugat Konpensi dan Penggugat II Rekonsi / Turut Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.006.000,00 (satu juta enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kapuas, pada hari Senin, tanggal 23 September 2024, oleh kami, Arief Kadarmo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Wuri Mulyandari, S.H. dan Inggit Suci Pratiwi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 27 September 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Agus Hairuddin, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wuri Mulyandari, S.H.

Arief Kadarmo, S.H.,M.H.

Inggit Suci Pratiwi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Agus Hairuddin, S.H.

Halaman 103 dari 104 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2024/PN Kik

#### 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	Pendaftaran Gugatan	Rp 30.000,00
2	Biaya Proses	Rp 100.000,00
3	Biaya Panggilan	Rp 196.000,00
4	PNPB	Rp 60.000,00
5	Biaya Transportasi Pemeriksaan Setempat	Rp 600.000,00
6	Redaksi	Rp 10.000,00
7	Materai	Rp 10.000,00
	Jumlah	Rp1.006.000,00

(satu juta enam ribu rupiah)