



P U T U S A N
Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Vivi Afia Alfmy, Perempuan, Tempat lahir di Magelang, tanggal 30 November 1969, Umur 53 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Kebun Rumput Raya No. K.12, RT. 001, RW. 017, Kelurahan Baros, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Djamaluddin Syarif, S.H. dan Zulkifli M, S.H. masing-masing advokad pada Kantor Advokat Djamaluddin Syarif & Rekan, yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Lr. II, No. 29 A, Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dengan nomor register 161/SK/Pdt/2022/PN.MII, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

Hj. Siti Rabi'Ah Alias Hajja Sitti Rabiah, Perempuan, Tempat lahir di Teluk Kabung, Tanggal 27 Desember 1942, Agama Islam, Pekerjaan Tidak ada, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Kebun Rumput Raya No. K.12, RT. 001, RW. 017, Kelurahan Baros, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Djamaluddin Syarif, S.H. dan Zulkifli M, S.H. masing-masing advokad pada Kantor Advokat Djamaluddin Syarif & Rekan, yang beralamat di Jalan Imam Bonjol Lr. II, No. 29 A, Kelurahan Salobulo, Kecamatan Wara Utara, Kota Palopo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dengan nomor register 161/SK/Pdt/2022/PN.MII, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Lawan:

H. Muh, Harun, HR, Laki - laki, NIK. 7373013011720004, Tempat lahir di Palopo, tanggal 31 November 1972, Agama

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kelapa No. 11, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Dangerakko, Kecamatan Wara, Kota Palopo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Umar Kaso, S.H., M.H. dan Nurdin Rajab, S.H., M.H., masing-masing advokad pada Kantor Advokat Umar-Kaso & Partners, yang beralamat di Jalan Andi Mappanyompa, No. 10, kelurahan Malatunrung, kecamatan Wara Timur, kota Palopo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dengan nomor register 174/SK/Pdt/2022/PN.MII, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I; **Erni Candra**, Perempuan, Tempat lahir di Palopo, tanggal 31 Desember 1981, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kelapa No. 11, RT. 002, RW. 004, Kelurahan Dangerakko, Kecamatan Wara, Kota Palopo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Umar Kaso, S.H., M.H. dan Nurdin Rajab, S.H., M.H., masing-masing advokad pada Kantor Advokat Umar-Kaso & Partners, yang beralamat di Jalan Andi Mappanyompa, No. 10, kelurahan Malatunrung, kecamatan Wara Timur, kota Palopo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili dengan nomor register 174/SK/Pdt/2022/PN.MII, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 18 Oktober 2022 dalam Register Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Maret 2021 pada hari Jumat, dimana Para Penggugat selaku Pemilik lahan dan Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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)



selaku Pengembang sepakat melakukan perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan milik Para Penggugat menjadilahkan Perumahan dihadapan Notaris di Palopo yang bernama EDY HAJI MAISENG, SH. M.Kn, yang tercatat dalam Akta Perjanjian ;

2. Bahwa adapun lahan lokasi perumahan yang diperjanjikan tersebut terletak di Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dengan luas lahan untuk SHM No. 00222/ Puncak Indah/ 2009, Surat Ukur tanggal 27 – 02 – 2009, Nomor 00231 seluas 19.971, m2, serta SHM No. 00221/Puncak Indah/2009, Surat Ukur tanggal 27 – 02 – 2009, dengan No. 00233/Puncak Indah, seluas 19.948 m2 yang keduanya tercatat atas nama VIVI AFIA ALFMY, dan untuk SHM No. 00220/ Puncak Indah/ 2009, Surat Ukur tanggal 27 – 02 – 2009, Nomor 00232, seluas 19.954 m2, yang tercatat atas nama HJ. SITTU RABI'AH, dengan batas-batas keseluruhan objek adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Barat : Jumardin/Muhammad Risal, ST/Jalan
 - Sebelah Timur : Jalan Aspal
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Utara : Jalan Pendidikan
3. Bahwa adapun isi Perjanjian Kerjasama Pengelolaan lahan Perumahan tersebut dimana Para Penggugat selaku pemilik lahan bersedia menyerahkan lahannya untuk dikelola dalam pembangunan perumahan oleh Para Tergugat tersebut selaku pengembang terhitung sejak tanggal terjadinya kesepakatan tersebut tanggal 19 maret 2021, dan adapun dari hasil pembangunan yang dilakukan oleh Para Tergugat bila sudah terbangun sebanyak 4 (empat) unit maka Pengelola mendapat 3 (tiga) unit serta pemilik lahan mendapat 1 (satu) unit ;
4. Bahwa adapun proses pembangunan mulai terhitung setelah surat Kesepakatan pengelolaan lahan perumahan antara Para Penggugat selaku Pemilik lahan dengan Para Tergugat selaku pengembang telah ditandatangani bersama;
5. Bahwa merujuk pada posita poin 4 di atas dimana ternyata proses pembangunan yang telah disepakati seharusnya dimulai sejak penandatanganan bersama surat kesepakatan tersebut namun ternyata sampai saat ini Para Tergugat selaku pengembang sebagaimana termin kesepakatan saat ini telah masuk pada tahapan dalam proses pembangunan;
6. Bahwa dikarenakan dalam proses pembangunan ternyata Para Tergugat selaku Pihak Pengembang tidak tunduk pada kesepakatan yang ada sebagaimana termin saat setelah ditandatangani maka dipandang telah berada pada tahapan dalam proses pembangunan, jelas merugikan hak Para Penggugat, olehnya itu Para Tergugat jelas telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji yang merugikan hak Para Penggugat;
7. Bahwa setelah Para Penggugat melakukan kesepakatan kerjasama sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Notaris No. 21 kepada Para Tergugat, maka pihak notaries telah pula membuatkan Akta Kuasa Para Penggugat kepada keluarganya yang bernama EVERGARDUS A. HAUMAU, SE, M.S , untuk mewakilkan haknya menerima atau menjualkan dari hasil pembagian sebagaimana dimaksudkan dalam Akta Notaris No. 21, tersebut;
8. Bahwa seharusnya Para Tergugat selaku Pengembang sudah melakukan penyerahan bahagian unit rumah kepada pemiliklahan akan tetapi sebagaimana termin kesepakatan yang mana saat ini



telah berada pada tahapan dalam proses pembangunan bahkan termin pada tahapan dalam proses pembangunan sejak penandatanganan telah melebihi satu tahun lamanya meskipun telah dilakukan somasi kepada pihak pengembang sampai sekarang ini sejak gugatan didaftarkan pada Kantor Pengadilan Negeri Malili ;

9. Bahwa akibat dari Para Tergugat selaku Pengembang tidak tunduk sebagaimana termin tentang tahapan dalam proses pembangunan atas lahan perumahan yang telah diserahkan dari Pemilik lahan (Para Penggugat) kepada pengembang (Para Tergugat) tersebut maka Para Penggugat telah melakukan teguran (Somasi) melaluikuasanya kepada Para Tergugat selaku Pengembang dengan teguran Pertama pada tanggal 24 Juni 2022 dan diberikan dirumahnya akan tetapi tidak ada itikad baiknya untuk mengikuti surat teguran tersebut, maka Para Penggugat melalui orang kepercayaan melakukan lagi teguran dengan teguran kedua pada tanggal 05 Juli 2022, akan tetapi lagi-lagi Para tergugat sebagai Pengembang masih tetap tidak ada niatnya untuk melakukan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak Para Penggugat melalui orang kepercayaan melakukan lagi teguran dengan teguran ketiga pada tanggal 20 Juli 2022 ;
10. Bahwa dengan tidak diindahkannya surat teguran yang disampaikan oleh Para Penggugat selaku pemilik lahan melalui kuasanya Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris No. 22 dan 23 kepada Para Tergugat selaku Pengembang, maka Para Penggugat mengalami kerugian dikarenakan belum mendapatkan hasil serta tidak pula Para Penggugat dapat memanfaatkan lahan tersebut disebabkan masih terikat dengan adanya kesepakatan yang telah dibuatkan sebelumnya antara Pemiliklahan (Para Penggugat) bersama Pengembang (Para Tergugat);
11. Bahwa, sebagaimana disebutkan di dalam Akta Notaris Nomor 21, tanggal 19 Maret 2021, Pasal 3 garis datar enam menyebutkan "bahwa dalam proses pembangunan apabila terjadi permasalahan baik sengaja maupun tidak disengaja dari kegiatan pembagunan, Pihak Kedua selaku pengembang tidak bisa memintagantirugi dari Pihak Pertama selaku pemiliklahan dan lahan kembali menjadi hak milik Pihak Pertama selaku pemiliklahan, berdasarkan hal tersebut sangat patut dan beralasan hukum jika Pihak Pertama selaku pemiliklahan mendapatkan kembali hak penuh untuk mengelola dan memanfaatkanlahan tersebut kembali;
12. Bahwa perbuatan ingkar janji para tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata: Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, olehnya patut dan beralasan hukum gugatan para penggugat diajukan ke Pengadilan Negeri Malili;
13. Bahwa, dalam perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan Perumahan Akta Notaris Nomor 21, tanggal 19 Maret 2021, Pasal 5 garis datar 3 dan 4 menyebutkan apabila terjadi ketidak cocokan atau perselisihan dalam kerjasama, Para Pihak menunjuk Permasalahan ini diajukan di Pengadilan Negeri Malili dengan demikian Pengadilan Negeri Malili berwenang untuk memeriksa dan mengadilkan Perkara Tersebut;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Malili Cq. Majelis Hakim yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang Amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Perbuatan Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi kepada Para Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan lahan yang telah diserahkan terletak di Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dengan luas lahan untuk SHM No. 00222/ Puncak Indah/ 2009, Surat Ukur tanggal 27 – 02 – 2009, Nomor 00231 seluas 19.971, m², serta SHM No. 00221/Puncak Indah/2009, Surat Ukur tanggal 27 – 02 – 2009, dengan No. 00233/Puncak Indah, seluas 19.948 m² yang keduanya tercatat atas nama VIVI AFIA ALFMY, dan untuk SHM No. 00220/ Puncak Indah/ 2009, Surat Ukur tanggal 27 – 02 – 2009, Nomor 00232, seluas 19.954 m², yang tercatat atas nama HJ. SITTI RABI'AH, dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat : Jumardin/Muhammad Risal, ST/Jalan
 - Sebelah Timur : Jalan Aspal
 - Sebelah Selatan : Jalan
 - Sebelah Utara : Jalan Pendidikan
4. Kepada Para Penggugat tanpa beban apapun di atasnya;
5. Menyatakan Para Penggugat mendapatkan kembali hak penuh untuk mengelola dan memanfaatkan lahan tersebut kembali.
6. Menghukum Para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Penggugat dan Para Tergugat melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Satrio Pradana Devanto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malili, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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)



Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM KONPENSI:

1. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 1, 2, 3, dan 4 adalah benar adanya.
2. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 5, kami jelaskan bahwa Para Tergugat selaku pengembang sudah memulai proses pembangunan sejak penandatanganan bersama surat kesepakatan. Proses pembangunan dimulai dari penyusunan dan pengurusan berkas-berkas yang berkaitan dengan pengelolaan lahan.
3. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat angka 6 yang menyatakan bahwa Para Tergugat selaku Pihak Pengembang tidak tunduk pada kesepakatan yang ada sebagaimana termin saat setelah ditandatangani maka dipandang telah berada pada tahapan dalam proses pembangunan, jelas merugikan hak Para Penggugat, olehnya itu Para Tergugat jelas telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji yang merugikan hak Para Penggugat. Merupakan gugatan yang mengada-ada, Para Tergugat telah tunduk dan sesuai pada kesepakatan yang telah ditandatangani bersama dan mengenai ingkar janji, Para Tergugat ingkar janji yang mana yang dimaksud dan pasal berapa dalam perjanjian yang mengatakan Para Tergugat ingkar janji. Padahal terdapat pada pasal 4 di Perjanjian bahwa "Pihak Pertama (Para Penggugat) menyanggupi dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua (Para Tergugat) tidak akan membatalkan perjanjian kerjasama" begitupun sebaliknya "Pihak Kedua (Para Tergugat) menyanggupi dan mengikatkan diri kepada Pihak Pertama untuk tidak membatalkan kerjasama ini dan apabila Pihak Kedua membatalkan secara sepihak perjanjian kerjasama ini, maka seluruh biaya yang telah dikeluarkan Pihak Kedua dianggap hangus. Namun faktanya, Pihak Pertamalah (Para Penggugat) yang membatalkan kerjasama dengan mencegat dan melarang Para Tergugat untuk melanjutkan pengelolaan pembangunan perumahan. Mengenai Para Penggugat yang merasa dirugikan, justru Para Tergugatlah yang harusnya merasa dirugikan karena Para Tergugat sudah membeli bahan bangunan termasuk biaya eskapator (alat berat), biaya pengurusan, biaya notaris, biaya operasional dan biaya tukang dan diktaksir biaya keseluruhan pengeluaran Para Tergugat selama Para Tergugat mengerjakan pembangunan perumahan tersebut, sebesar Rp. 893.700.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).
4. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 7 adalah benar adanya.
5. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 8 kami jelaskan bahwa Para Penggugat telah melaksanakan pengelolaan lahan perumahan sesuai dengan kesepakatan bersama. Namun, Para Penggugat tiba-tiba datang dan memberhentikan Para Tergugat untuk melanjutkan pengelolaan lahan perumahan.
6. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 9 yang menyatakan bahwa Para Penggugat telah mengirimkan somasi kepada Para Tergugat. Para Tergugat tidak pernah sekalipun menerima somasi atau surat teguran dari Para Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 10, dimana Para Penggugat merasa dirugikan, kembali kami tegaskan bahwa justru Para Tergugatlah yang harusnya merasa dirugikan karena Para Tergugat sudah membeli bahan bangunan termasuk biaya eskapator (alat berat), biaya pengurusan, biaya notaris, biaya operasional dan biaya tukang dan diktaksir biaya keseluruhan pengeluaran Para Tergugat selama Para Tergugat mengerjakan pembangunan perumahan tersebut, sebesar Rp. 893.700.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).
8. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 11 tentang pasal 3 pada perjanjian, Pihak Kedua (Para Tergugat) berhak meminta ganti rugi dari Pihak Pertama karena kesalahan bukan pada Para Tergugat. Para Penggugatlah yang membatalkan perjanjian secara sepihak dengan melarang dan mencegah Para Tergugat untuk melanjutkan pengelolaan lahan perumahan.
9. Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat pada angka 12 tentang ingkar janji, kembali kami tegaskan bahwa apa yang dilakukan Para Tergugat yang melanggar janji dan pasal berapa dalam perjanjian yang mengatakan Para Tergugat ingkar janji.
10. Bahwa kami akan siap memberikan keterangan dan bukti di Pengadilan Negeri Malili..

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam jawaban dalam konvensi diatas; mohon dianggap isi dan materinya sepanjang berkaitan sebagai satu kesatuan dalil yang saling melengkapi dan mengisi satu sama lainnya dalam uraian rekonsensi ini.
2. Bahwa oleh karena kemauan keras/keinginan tergugat rekonsensi ingin mengambil alih lahan perumahan tersebut, maka segala resiko/konsekuensi dan tanggung jawab hukumnya di bebankan kepada Tergugat Rekonsensi, sehingga wajar dan beralasan menurut hukum apabila Pemohon Kompensi/Tergugat rekonsensi dibebankan untuk membayar ganti rugi yang telah dikelaurkan Para Tergugat dalam mengelola lahan perumahan sebesar Rp. 893.700.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah).
3. Bahwa adapun perincian kerugian yang dialami Tergugat Rekonsensi adalah sebagai berikut:

Kliring	Rp. 90.000.000,-
Sewa Alat Berat Pak Kiwi	Rp. 30.000.000,-
Sewa Alat Berat Pak Awal	Rp. 140.000.000,-
Perbaikan Alat Doser	Rp. 15.000.000,-
Biaya Penginapan Wisma	Rp. 25. 200.000,-
Biaya Kost	Rp. 6.000.000,-
Biaya Makan Pagi, Siang, dan Malam	Rp. 24.000.000,-
Biaya Makan dan Rokok Tukang	Rp. 5.000.000,-
Biaya Gaji Tukang	Rp. 30.000.000,-
Batu dan Pasir	Rp. 50.000.000,-
Batu Bata	Rp. 15.000.000,-
Biaya Notaris Malili	Rp. 3.500.000,-
Biaya Pajak Tanah	Rp. 36.000.000,-
Biaya Insiniur	Rp. 50.000.000,- (Sisa 5 Juta)
Semen 400 Zak	Rp. 22.000.000,-

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Besi 10 (3000 Batang) Besi 6 (1500 Batang)	Rp. 327.000.000,-
Bensin	Rp. 10.000.000,-
Biaya Angkut Semen/Besi Makassar-Malili	Rp. 15.000.000,-
Total	Rp. 893. 700.000,-

Berdasar atas uraian Jawaban konvensi dan Gugatan rekonsensi tersebut diatas, maka kami Memohon kehadiran Majelis Hakim Yang Mulia untuk menjatuhkan Putusan Yang Adil berikut ini :

DALAM KONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat konvensi seluruhnya

DALAM REKONVENSI

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi seluruhnya.
- Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar ganti rugi yaitu pembelian bahan bangunan termasuk biaya eskapator (alat berat), biaya pengurusan, biaya notaris, biaya operasional dan biaya tukang dan diktaksir biaya keseluruhan pengeluaran Para Tergugat selama Para Tergugat mengerjakan pembangunan perumahan tersebut, sebesar Rp. 893.700.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Kliring	Rp. 90.000.000,-
Sewa Alat Berat Pak Kiwi	Rp. 30.000.000,-
Sewa Alat Berat Pak Awal	Rp. 140.000.000,-
Perbaikan Alat Doser	Rp. 15.000.000,-
Biaya Penginapan Wisma	Rp. 25. 200.000,-
Biaya Kost	Rp. 6.000.000,-
Biaya Makan Pagi, Siang, dan Malam	Rp. 24.000.000,-
Biaya Makan dan Rokok Tukang	Rp. 5.000.000,-
Biaya Gaji Tukang	Rp. 30.000.000,-
Batu dan Pasir	Rp. 50.000.000,-
Batu Bata	Rp. 15.000.000,-
Biaya Notaris Malili	Rp. 3.500.000,-
Biaya Pajak Tanah	Rp. 36.000.000,-
Biaya Insinir	Rp. 50.000.000,- (Sisa 5 Juta)
Semen 400 Zak	Rp. 22.000.000,-
Besi 10 (3000 Batang) Besi 6 (1500 Batang)	Rp. 327.000.000,-
Bensin	Rp. 10.000.000,-
Biaya Angkut Semen/Besi Makassar-Malili	Rp. 15.000.000,-
Total	Rp. 893. 700.000,-

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik sedangkan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

- Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 00220 Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertaahan Kabupaten / Kota Luwu Timur, diberi tanda bukti P - 1;
- Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 00221 Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertaahan Kabupaten / Kota Luwu Timur, diberi tanda bukti P - 2;
- Fotokopi Sertipikat Hak Milik No 00222 Yang dikeluarkan oleh Kantor Pertaahan Kabupaten / Kota Luwu Timur, diberi tanda bukti P - 3;
- Fotokopi Persetujuan dan Kuasa menjual No 22 tertanggal 19 Maret 2021, diberi tanda bukti P - 4;
- Fotokopi Persetujuan dan Kuasa menjual No 23 tertanggal 19 Maret 2021, diberi tanda bukti P - 5;
- Fotokopi surat perjanjian kerja sama pengelolaan lahan perumahan nomor 21 tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti P - 6;
- Fotokopi surat teguran/somasi, diberi tanda bukti P - 7;
- Fotokopi surat teguran/somasi, diberi tanda bukti P - 8;
- Fotokopi surat teguran/somasi, diberi tanda bukti P - 9;

Menimbang, bahwa terhadap fotokopi surat-surat tersebut telah diberi meterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Para Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang telah disumpah menurut agama masing-masing dan telah pula didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut:

1. Evergardus Abraham Halimahu, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengerti mengapa dihadirkan dipersidangan yaitu terkait Kontrak kerja sama Pembangunan Perumahan antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat pada Tahun 2021;
 - Bahwa Yang menjadi objek dari perjanjian tersebut terdiri dari sebuah tanah terletak di Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dengan luas keseluruhan 6 Hektar milik Para Penggugat;
 - Bahwa Batas-batas dari Tanah Objek sengketa adalah dikelilingi oleh Jalan Pendidikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Disebelah barat objek sengketa terdapat Rumah yang bukan merupakan bagian dari objek sengketa;
- Bahwa Yang menjadi permasalahan dari adanya Kontrak Kerja sama Pembangunan Perumahan antara Penggugat I dengan Tergugat I adalah karena Tergugat I tidak menjalankan kewajibannya yaitu membangun perumahan di atas objek sengketa dan meninggalkan objek sengketa sejak Bulan November 2021;
- Bahwa Tergugat I sudah mengerjakan beberapa kewajibannya diantaranya adalah *Land Clearing*, Pemasangan beberapa batu dan membangun beberapa pondasi rumah, namun Pondasi yang dibangun melewati batas jalan sehingga oleh Pemerintah Luwu Timur beberapa pondasi perumahan tersebut harus dibongkar;
- Bahwa Selama Tergugat I menggarap Tanah Objek sengketa belum ada Bagunan yang berdiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa yang menjadi alasan Tergugat I tidak menjalankan kewajibannya namun Saksi sempat mendengar cerita bahwa Tergugat I sedang memiliki masalah dengan pihak lain yang mengakibatkan Tergugat I pergi dari Malili;
- Bahwa Sampai Saat ini tidak ada pernyataan dari Para Penggugat atau Pemilik Lahan untuk melarang Tergugat I mengerjakan tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah menghubungi Tergugat I untuk menanyakan terkait permasalahan terkait, namun sampai saat ini Para Tergugat tidak dapat dihubungi oleh Saksi;
- Bahwa Kapasitas Saksi dalam perkara ini adalah sebagai orang yang mengenalkan Para Tergugat dengan Para Penggugat sehingga terbitlah Perjanjian Kerjasama Pengerjaan Perumahan dan Saksi juga sebagai Kuasa yang ditunjuk oleh Para Penggugat sebagai wakil dari Para Penggugat dalam hal melakukan penandatanganan yang diperlukan berhadapan dengan Para Tergugat;
- Bahwa Selain sebagai wakil dari Para Penggugat dalam hal melakukan penandatanganan yang diperlukan berhadapan dengan Para Tergugat, Saksi juga melakukan Pengecekan Progres Pembangunan sampai dengan Pembagian hasil berdasarkan Perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Saksi;
- Bahwa Keadaan tanah objek sengketa saat ini sudah ditumbuhi kembali oleh semak belukar dan hanya terlihat beberapa pondasi perumahan;

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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 Sebelum dilakukan *Land Clearing* tanah objek sengketa berupa kebun yang ditumbuhi pohon rambutan, pohon coklat dan pohon durian;
- Bahwa Setelah dilakukan *Land Clearing* oleh Tergugat I, objek sengketa menjadi bersih dan ada dibagian belakang objek sengketa sudah dibuat bentuk tanah bertingkat, namun saksi tidak mengetahui apa yang dibangun oleh Tergugat I karena setelah itu saksi tidak melihat apa yang dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa Alat yang digunakan oleh Tergugat I mengerjakan Lahan objek sengketa yang sekarang masih berada di objek sengketa adalah alat yang rusak sejak awal, Tergugat I mengerjakan lahan dibantu dengan alat yang di sewa dari pihak lain;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat I sudah tidak menggarap tanah objek sengketa dari salah satu pegawai Tergugat I yaitu bernama Bapak Iwan yang meninformasikan bahwa Tergugat I sedang bermasalah dengan salah satu pihak yang mengakibatkan Tergugat I pergi dari Malili dan meninggalkan proyek;
- Bahwa Berdasarkan kesepakatan Kerjasama antara Para Penggugat dan Para Tergugat ada klausul yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa akan dibalik nama menjadi nama perusahaan untuk kepentingan pembangunan lahan objek sengketa, namun sampai perkara ini disidangkan Tanah objek sengketa belum di balik nama ke nama Perusahaan yang mengerjakan proyek perumahan tersebut;
- Bahwa Tergugat I dalam hal melakukan pembangunan perumahan di atas tanah objek sengketa belum disertai izin dari Pemerintah Kabupaten Luwu Timur;
- Bahwa Saksi pernah dua kali melihat keadaan objek sengketa yaitu pada saat Pertama yaitu Tergugat I mengerjakan Lahan objek sengketa dan kedua pada Bulan Desember 2021 saat Saksi mendapatkan informasi Tergugat I meninggalkan proyek di atas objek sengketa;
- Bahwa Somasi yang dikirim oleh Saksi kepada Tergugat I adalah upaya dari Saksi sebagai orang yang dipercaya oleh Para Penggugat dalam mengurus tentang tanah objek sengketa untuk bertemu dan membicarakan masalah terkait dengan Para Tergugat, karena Para Tergugat sampai saat ini tidak dapat ditemui dan tidak diketahui keberadaannya;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Pekerja Tukang dari Tergugat I berhenti bekerja, karena Saat Saksi melihat kembali objek sengketa sudah tidak ada lagi kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti apa alasan tukang yang bekerja dengan Tergugat I berhenti bekerja, namun saksi mendapatkan cerita bahwa tukang tersebut berhenti bekerja karena sudah tidak mendapat upah dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi secara khusus dikuasakan oleh Para Penggugat untuk mengurus hal-hal terkait melakukan Penjualan Tanah objek sengketa yang diperjanjikan di depan notaris secara terpisah dengan perjanjian Kerjasama antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak menjadi saksi dalam perjanjian kerjasama antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Dalam perkembangan pengerjaan proyek kerjasama antara Para Penggugat dan Para Tergugat, saksi ikut menjadi pemantau secara sukarela karena merasa bertanggung jawab dan balas budi kepada Para Penggugat;
- Bahwa Hubungan Saksi dengan Para Penggugat adalah Saksi pernah dibesarkan oleh orang tua Para Penggugat;
- Bahwa Surat Kuasa Khusus dari Para Penggugat kepada Saksi untuk menjual tanah objek sengketa pada Bulan Maret Tahun 2021. Pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut berbarengan dengan Pembuatan perjanjian Kerjasama antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan terakhir Para Tergugat mengerjakan objek sengketa namun Para Tergugat mulai meninggalkan objek sengketa pada Bulan November Tahun 2021 berdasarkan cerita dari salah satu orang di Malili;
- Bahwa Tanah Objek sengketa terdiri dari tiga sertifikat hak milik. 2 sertifikat atas nama Penggugat I dan 1 sertifikat atas nama Penggugat II. Ketiga sertifikat tersebut sekarang dibawa oleh Saksi;
- Bahwa Maksud dari Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah untuk mengugurkan Perjanjian yang telah dibuat antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Alasan Tergugat I tidak melanjutkan pembangunan di atas objek sengketa karena permasalahan modal dan ada sengketa dengan pihak lain;

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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 Para Penggugat tidak mau mengerjakan objek sengketa karena masih memiliki perjanjian dengan Para Tergugat;
 - Bahwa Di dalam perjanjian tidak diperjanjikan atau diatur mengenai peralihan sertifikat, namun oleh karena adanya keperluan para pihak terkait pengurusan izin;
 - Bahwa Sepengetahuan Saksi izin pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Para Tergugat hanya memiliki izin dari OSS dan belum memiliki izin dari Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Timur;
 - Bahwa Setelah Permasalahan izin, Tergugat I pernah menemui Saksi dan memberikan informasi terkait Pengerjaan Perumahan di atas objek sengketa hendak bekerjasama dengan Andi Esong. Setelah satu minggu Andi Esong bertemu dengan Saksi dan mengatakan bahwa Andi Esong telah dibohongi oleh Tergugat I, namun Saksi tidak tahu Andi Esong dibohongi terkait masalah apa;
 - Bahwa Setelah gugatan sudah masuk ke Pengadilan, Saksi baru bertemu dengan Para Tergugat melalui zoom saat dilakukan mediasi di pengadilan dan sampai saat ini Saksi tidak dapat menghubungi Para Tergugat;
 - Bahwa Sudah ada 3 (tiga) somasi yang dibuat oleh Saksi dan dikirim kepada Para Tergugat di alamat sesuai dengan KTP dan tidak ada tanggapan dari Para Tergugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat saat membangun Tanah Objek sengketa, namun sudah ada Alat Berat di atas objek sengketa;
2. Andi Bungawati, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengerti mengapa dihadirkan dipersidangan yaitu terkait Kontrak kerja sama Pembangunan Perumahan antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat pada Tahun 2021;
 - Bahwa Yang menjadi objek dari perjanjian tersebut terdiri dari sebuah tanah terletak di Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dengan luas keseluruhan 6 Hektar milik Para Penggugat;
 - Bahwa Sebelum dikerjakan oleh Para Tergugat tanah objek sengketa berupa Kebun berisi pohon coklat dan pohon durian dan terdapat rumah tinggal;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian antara Para pihak dari Tergugat I yang datang dan bercerita hendak mendirikan perumahan di dekat rumah Saksi pada bulan Maret Tahun 2021;

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setelah itu Saksi melihat Para Tergugat membangun pondasi perumahan sebanyak 10 unit dan dikerjakan oleh 10 tukang;
- Bahwa 10 (sepuluh) pekerja Tukang yang bekerja setelah itu lama-kelamaan berkurang dan puncaknya sudah tidak ada tukang dan kegiatan di atas objek sengketa pada Bulan September Tahun 2021;
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah menyuruh/memerintahkan Tergugat I untuk berhenti membangun perumahan di objek sengketa. Dan berhentinya kegiatan pembangunan perumahan pada bulan September Tahun 2021 bukan atas perintah Para Penggugat;
- Bahwa Di atas objek sengketa terdapat material bangunan yang ditinggalkan oleh Tergugat I seperti besi, semen dan pasir. Dan material tersebut setelahnya diambil oleh Iwan sebagai mantan pekerja Tergugat I dengan alasan Tergugat I tidak pernah membayar gaji Iwan dan masih memiliki hutang kepada Iwan;
- Bahwa Setelah itu Saksi memberitahukan terkait pengambilan bahan bangunan oleh Iwan kepada Istri Tergugat I dan tanggapan Tergugat I atas kejadian tersebut adalah Tergugat I menyampaikan bahwa Iwan tidak berhak mengambil bahan bangunan tersebut karena bahan bangunan tersebut milik Tergugat I dan Setelah itu Tergugat I tidak bisa dihubungi oleh Saksi;
- Bahwa Saksi juga mencari keberadaan Tergugat I karena Saksi pernah menjadi Marketing dari Perumahan yang hendak dibangun oleh Tergugat I di atas tanah objek sengketa. Dan Saksi didesak oleh beberapa pembeli yang sudah memberikan uang muka perumahan tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa Dari pembeli yang telah memberikan uang muka kepada Tergugat I, belum ada yang melakukan Akad kredit karena bentuk bangunan masih berupa pondasi saja;
- Bahwa Ada beberapa pondasi rumah Perumahan yang dibongkar karena melebihi batas sepadan jalan;
- Bahwa Terkait permasalahan uang muka, Tergugat I awalnya memberitahukan saksi untuk Sabar, namun karena sudah diberikan waktu yang cukup lama dan tetap tidak ada kabar saksi kembali memepertanyakan terkait keberadaan uang muka tersebut. setelah itu Tergugat I menginformasikan untuk mengumpulkan pembeli yang telah memberikan uang muka tersebut karena Tergugat I hendak bertanggung jawab dengan menemui para Pembeli untuk mengembalikan uang muka

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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

tersebut pada bulan November 2021. Namun pada bulan November 2021 Tergugat I tetap tidak datang dan yang datang adalah Andi Aesong yang mengaku sebagai pengacara dari Tergugat I dan setelah itu Saksi menolak adanya Andi Aesong karena yang diinginkan Saksi adalah bertemu langsung dengan Tergugat I untuk membicarakan masalah uang muka. Lalu setelah itu Tergugat I menginformasikan melalui telepon bahwa meminta waktu sampai Bulan February 2022 untuk mengembalikan uang muka tersebut namun sampai saat ini Tergugat I sangat sulit untuk dihubungi;

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di sebelah objek sengketa;
- Bahwa Proses *Land Clearing* yang dilakukan oleh Tergugat I dibantu dengan Alat berat /Ekskavator sewaan memakan waktu selama lebih dari satu bulan;
- Bahwa Alat berat /Ekskavator tersebut disewa kepada pihak lain dan bukan milik Tergugat I;
- Bahwa Dalam pembangunan pondasi memakan waktu lebih dari 3 (tiga) bulan dan diawasi oleh Iwan;
- Bahwa Sekarang tanah objek sengketa sudah kembali ditumbuhi oleh semak belukar;
- Bahwa Ada lebih dari 30 pembeli perumahan yang sudah memberikan uang muka kepada Tergugat I dengan kisaran uang muka paling rendah sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan paling tinggi Rp 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Para Pembeli yang sudah memberikan uang muka tersebut kadang masih datang ke rumah saksi dengan marah-marah ingin uangnya di kembalikan;
- Bahwa Saat melakukan *Land Clearing* tanah objek sengketa dibabat habis sampai bersih dan merapikan beberapa bentuk tanah;
- Bahwa Proses pengerjaan di atas tanah objek sengketa awalnya dilakukan land Clearing menggunakan Eksavator selama kurang lebih satu bulan kemudian dilanjutkan dengan pekerjaan menggali tanah untuk dibangun pondasi dan dilanjutkan dengan membangun pondasi dengan jangka waktu 3 bulan. Ada beberapa bangunan yang sudah naik pondasi namun hanya setinggi dan seluas 1 meter dan ada juga pondasi yang dibongkar;

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melihat rencana pembangunan Perumahan di atas objek sengketa yaitu rencana awal dibangun 20 unit dan langsung dilakukan akad;
- Bahwa Pembayaran uang muka yang dilakukan oleh Pembeli langsung disetorkan atau dikirim kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I juga memiliki masalah dengan Iwan terkait permasalahan LPG sehingga Tergugat I tidak pernah ke Malili;
- Bahwa Terkait tindakan lawan yang mengambil bahan bangunan di atas objek sengketa tidak ada laporan Polisi yang dibuat oleh Para Tergugat;
- Bahwa Saksi sudah melaporkan terkait permasalahan uang muka pembeli yang dibawa oleh Tergugat I kepolisi dan mendapatk jawaban bahwa Tergugat I hendak mengembalikan semua uang muka Pembeli setelah perkara yang sedang disidangk selesai;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya dan gugatan rekonsvensinya telah mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

- Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama H. Muh Harun tertanggal 29 Oktober 2021, diberi tanda bukti T - 1;
- Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama H. Muh Harun 22 September 2021, diberi tanda bukti T - 2;
- Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama H. Muh Harun tertanggal 22 Oktober 2021, diberi tanda bukti T - 3;
- Fotokopi Kwitansi Pembayaran Atas Nama H. Muh Harun tertanggal 20 Januari 2021, diberi tanda bukti T - 4;
- Fotokopi Setoran Tunai Bank BTN ke Erni Candra tanggal 26 Januari 2022, diberi tanda bukti T - 5;
- Fotokopi surat perjanjian kerja sama pengelolaan lahan perumahan nomor 21 tanggal 19 Maret 2022, diberi tanda bukti T - 6;

Menimbang, bahwa Para Tergugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang telah disumpah menurut agama masing-masing dan telah pula didengar keterangannya di persidangan sebagai berikut:

1. Zainal Abidin Said, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi mengerti mengapa dihadirkan dipersidangan yaitu terkait Kontrak kerja sama Pembangunan Perumahan antara Penggugat I dengan Tergugat I yang dibuat di notaris pada 19 Maret 2021;
- Bahwa Letak objek sengketa berada di Desa Puncak Indah kec Malili Kab Luwu Timur di belakang Kantor desa;

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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 Proses pembangunan perumahan tersebut dimulai dengan pengurusan izin Prinsip, Izin Lokasi dan Amdal yang memerlukan waktu berbulan-bulan dan terhadap lahan objek sengketa hanya dapat dikelola dan diberikan izin seluas 3,3 Hektar dan selebihnya adalah termasuk ke dalam area hutan;
- Bahwa Luas Objek sengketa berdasarkan perjanjian yang dibuat oleh Penggugat I dan Tergugat I adalah 5,5 Hektar;
- Bahwa Izin yang diurus pertama kali dalam pembangunan perumahan adaah Izin Prinsip dan memerlukan proses selam 4 – 6 bulan. Setelah itu baru Izin Lokasi dan dilanjutkan dengan pengurusan Amdal yang dimana dalam pengurusan izin Amdal memperhatikan kuota, apabila kuotanya tidak mencukupi maka izin tidak dapat diberikan;
- Bahwa Awalnya objek sengketa hampir seluruhnya adalah area hutan, namun karena dilakukan pengurusan di Pemerintah Provinsi dan diperoleh hasil tanah yang dapat dikelola menjadi seluas 3.3 Hektar;
- Bahwa Selama proses pengurusan izin tersebut Tergugat I sudah melakukan proses pembersihan / *Land Clearing* dengan menyewa Ekskavator pada Objek sengketa;
- Bahwa Terkait IMB pada objek sengketa masih dalam tahap permohonan;
- Bahwa Pada Tahun 2022, awalnya saksi dipercayakan oleh Tergugat I untuk menjadi pengawas dalam proyek pembangunan perumahan tersebut, namun Saksi menolak sehingga akhirnya Sdr Iwan lah yang ditunjuk sebagai Pengawas/Mandor dalam proses Pembangunan Tersebut;
- Bahwa Selama proses pengerjaan objek sengketa, sudah dibangun 23 Unit pondasi perumahan;
- Bahwa Selama proses pengerjaan objek sengketa , Tergugat I membeli material bangunan berupa besi ukuran 10 sejumlah 3000 (tiga ribu) batang berdasarkan cerita dari Tergugat I;
- Bahwa Perkiraan saksi terhadap harga besi yang dibeli oleh Tergugat I adalah sejumlah Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Sebelumnya objek sengketa berbentuk hutan kemudian dilakukan pemerataan (*land Clearing*) dengan menggunakan alat berat oleh Tergugat I;
- Bahwa Biaya untuk melakukan Land Clearing dengan menggunakan Ekskavator adalah sebesar Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah di telepon oleh Saksi Evergardus yang mewakili Penggugat I menyatakan bahwa Penggugat I sudah tidak mau bekerjasama lagi dengan Tergugat I dan Saksi hendak memfasilitasi Tergugat I dan Penggugat I untuk tetap bekerja sama melalui mediasi, namun Saksi Evergardus sebagai wakil dari Penggugat I menolak untuk bertemu;
- Bahwa Sertifikat kepemilikan objek sengketa sekarang masih dalam penguasaan Saksi Evergardus;
- Bahwa Sesuai kesepakatan yang dilakukan bahwa sertifikat atas objek sengketa tersebut seharusnya dilakukan balik nama terlebih dahulu baru setelah itu sertifikat yang sudah di balik nama tersebut di simpan oleh Saksi Evergardus namun yang terjadi Sertifikat atas objek sengketa belum pernah dilakukan balik nama;
- Bahwa Hubungan Saksi Evergardus dengan Para Penggugat adalah Saksi Evergardus merupakan orang yang di percaya oleh Para Penggugat;
- Bahwa Pertama kali Saksi melihat lokasi objek sengketa pada saat objek sengketa sedang dilakukan *Land Clearing*. Sekarang objek sengketa sudah ditumbuhi banyak semak belukar dan Saksi melihat ada beberapa besi yang terpasang untuk pondasi serta sudah tidak ada lagi kegiatan yang dilakukan di atas objek sengketa sekarang;
- Bahwa Pemilihan Kata hutan yang dikatakan saksi adalah berdasarkan surat izin yang dikeluarkan Pemerintah daerah terkait objek sengketa;
- Bahwa Pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I beberapa telah dilakukan pembongkaran karena izin yang diberikan ternyata tidak mencakup beberapa wilayah yang dibangun oleh Tergugat I, sehingga dilakukan pembongkaran terhadap 11 (sebelas) pondasi;
- Bahwa Izin yang telah diurus oleh Tergugat I adalah Izin Prinsip, Izin Lokasi dan Amdal namun belum memiliki IMB;
- Bahwa Hal yang diperjanjikan di dalam perjanjian antara Penggugat I dan Tergugat I adalah akan dibangun perumahan berjumlah 40 unit rumah di atas tanah objek sengketa dengan pembagian 1 (satu) rumah milik Penggugat I dan 3 (tiga) rumah milik Tergugat;
- Bahwa Pada Tahun 2022, Saksi bersama Tergugat I pernah pergi ke rumah Saksi Evergardus untuk melakukan proses baliknama sertifikat atas objek sengketa, namun Saksi Evergardus menolak untuk melakukannya

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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)

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Menurut saksi permasalahan mulai timbul saat Saksi Evergardus memutuskan hubungan dengan Tergugat I dengan alasan sudah lebih dari 1 tahun dimulai dari maret 2021 kontraknya berjalan namun belum ada hasil yang diterima oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya Somasi yang ditujukan kepada Para Tergugat terkait pengelolaan lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu secara mendetail mengenai hal apa yang diperjanjian oleh Para Penggugat dan Para Tergugat, karena Saksi hanya mendengar cerita dari Tergugat I dan tidak pernah membaca Perjanjian tersebut;
- Bahwa Tergugat I pertama kali bergerak di bidang pembangunan perumahan pada tahun 2017 dan pada saat itu Tergugat I sudah memiliki Proyek di Palopo di dua tempat dan pengurusan izinnya sudah terlaksana semua dan jangka waktu pembangunan dari tahun 2018 sampai 2020;
- Bahwa Pembangunan yang dilakukan di atas objek sengketa, dilakukan pengurusan izin lebih dahulu dan didapatkan pada awal 2022 setelah itu pembangunan dimulai pada bulan maret 2022 yaitu pembangunan pondasi sebanyak 23 (dua puluh tiga) unit, namun dibongkar sebanyak 11 (sebelas) unit sehingga sisa pondasi yang berdiri terdapat 12 (dua belas) Unit;
- Bahwa Pada proyek pembangunan di Palopo tidak pernah ada kejadian pembongkaran Bangunan akibat melebihi sempadan jalan;
- Bahwa Saksi bergerak di bidang pembangunan Perumahan sejak Tahun 1994;
- Bahwa Dalam melakukan pembangunan diperlukan insinyur dan Insinyur dalam membangun biasanya disesuaikan dengan gambar yang sudah ada berdasarkan sertifikat tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Terkait pembongkaran tersebut adalah kesalahan dari insinyur dalam menggambar denah yang seharusnya disesuaikan dengan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana sisa bahan bangunan yang telah dibeli oleh Tergugat I tersebut, namun Tergugat I pernah bercerita bahwa sisa bahan bangunan tersebut diambil oleh Iwan;
- Bahwa Kendala Tergugat dalam membangun adalah yang pertama adalah Sertifikat masih berada dalam penguasaan Saksi Evergardus, kedua Saksi Evergardus melarang proses balik nama sertifikat,

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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)



kemudian yang ketiga adalah terkiat permasalahan tanah karena Tergugat I belum memiliki izin prinsip dan terkendala pada modal usaha;

- Bahwa Berdasarkan cerita Tergugat I kepada Saksi, Tergugat I masih ingin melanjutkan proyek antara Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Terakhir Saksi berkontak dengan Tergugat I dengan melewati telepon dan keberadaan Tergugat I sekarang berada di daerah Tenggara;
- Bahwa Saksi Evergardus memutuskan hubungan dengan Para Tergugat untuk tidak melanjutkan proyeknya pada Bulan September 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 180 Rbg, Pasal 211 RV dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka Majelis Hakim bersama dengan Para Pihak telah melakukan pemeriksaan setempat (descente/plaatselijke opneming en onderzoek) pada hari Jum'at, 17 Februari 2023 yang di mana hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh hasil pembuktian di persidangan, para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Konvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat tidak ingkar janji atau wanprestasi terhadap perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan tetapi Para Penggugat yang membatalkan perjanjian itu secara sepihak;

Menimbang, bahwa mengenai tanah yang menjadi objek perjanjian berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 17 Februari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 adalah tanah yang terletak di Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara, Jalan tanah dan Rumah Kayu;
- Sebelah Timur, Jalan Aspal;
- Sebelah Selatan, Jalan Pendidikan;
- Sebelah Barat, Jalan Pendidikan, Rumah Milik M Rizal dan Rumah Jumardin;

Bahwa kondisi lokasi tersebut seluruhnya ditumbuhi ilalang dan terlihat ada beberapa pondasi rumah yang juga ditumbuhi ilalang;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan;
- Bahwa benar dalam perjanjian tersebut Para Tergugat bertindak sebagai developer dan Para Penggugat sebagai pemilik lahan;
- Bahwa benar Para Penggugat telah melakukan somasi pada tanggal 24 Juni 2022 dan pada tanggal 05 Juli 2022 kepada Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok permasalahan apakah Para Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 Rbg yang menyatakan: “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan sebagaimana dalam bukti P-6 berupa surat perjanjian kerja sama pengelolaan lahan perumahan nomor 21 tanggal 19 Maret 2022 dan Para Tergugat dengan tegas dalam jawabannya membenarkan bahwa Para Tergugat dan Para Penggugat memang telah mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut sehingga telah memenuhi persyaratan berdasarkan Pasal 1313 dan 1320 KUHPdata dan perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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 Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji terhadap perjanjian kerjasama tersebut;

Menimbang, bahwa prestasi yang dimaksud dalam surat perjanjian kerja sama pengelolaan lahan perumahan nomor 21 tanggal 19 Maret 2022 tercantum dalam Pasal 1 dan Pasal 2 yang diantaranya pada pokoknya menyebutkan bahwa Pihak Pertama (Para Penggugat) selaku pemilik lahan menyerahkan lahan (sebagaimana tercantum) kepada Pihak Kedua (Para Tergugat) selaku pengembang atau pengelola lahan yang akan dikavling dan dibangun perumahan dan setiap perumahan yang terbangun 4 (empat) unit, pengembang mendapatkan 3 (tiga) unit rumah dan pemilik lahan mendapatkan 1 (satu) unit rumah;

Menimbang, bahwa selain prestasi yang tercantum tersebut juga diatur syarat-syarat tertentu sebagaimana dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mengurai permasalahan dalam ada atau tidaknya ingkar janji yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut maka perlu untuk mengurai pokok permasalahan yaitu apakah Para Tergugat telah gagal untuk memenuhi prestasinya dalam perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan dan dapat dinyatakan lalai?

Menimbang, bahwa menurut doktrin hukum perdata, syarat-syarat seseorang dapat dinyatakan wanprestasi adalah sebagai berikut:

- Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- Terlambat memenuhi prestasi;
- Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUH Perdata mengatur bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa Pasal 1238 KUHPerdata tersebut mensyaratkan harus ada surat teguran tertulis kepada Para Tergugat sebelum Para Tergugat dapat dinyatakan lalai oleh karena pelaksanaan prestasinya telah melewati jatuh tempo yang ditentukan;

Menimbang, bahwa surat perjanjian kerja sama pengelolaan lahan perumahan nomor 21 tanggal 19 Maret 2022 (vide bukti P-6/T-6) yang menjadi



dasar perjanjian antara Para Penggugat dan Para Tergugat tidak mengatur mengenai jangka waktu atau jatuh tempo pelaksanaan prestasi;

Menimbang, bahwa meskipun tidak diatur mengenai jatuh tempo waktu penyelesaian prestasi dalam perjanjian tersebut (vide bukti P-6/T-6), Para Penggugat masih dapat menuntut pembatalan perjanjian apabila merasa adanya perbuatan Para Tergugat yang merugikan terhadap Para Penggugat hak tersebut di atas dikenal sebagai *actio pauliana* sebagaimana diatur juga dalam Pasal 1341 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan Para Tergugat yang merugikan sebagaimana tersebut di atas Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat dalam dupliknya telah mendalilkan bahwa Para Penggugat telah memberikan hak seluas-luasnya kepada Para Tergugat sejak tahun 2021 sampai dengan sekarang ini, akan tetapi setelah sekian waktu lamanya Para Tergugat tidak juga bisa memperlihatkan tindakan keseriusannya dalam mengelola lokasi pembangunan perumahan tersebut dan bahkan sekarang ini kondisi lapangan lokasi pembangunan perumahan tersebut sudah kembali menjadi hutan kecil dan dari sekian waktu lamanya Para Tergugat juga belum memperlihatkan akan hasil bangunan berupa rumah yang telah jadi, akan tetapi hanya sebatas bangunan pondasi saja dan lalu kemudian Para Tergugat meninggalkan lokasi pembangunan perumahan tersebut dan sudah tidak ada pekerjaan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-6, P-7, P-8 dan P-9 serta keterangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat, telah dibuktikan di persidangan bahwa Para Tergugat belum menyelesaikan satu pun rumah di lokasi lahan perumahan tersebut dan tidak ada aktifitas pekerjaan pembangunan rumah di lokasi tersebut sejak akhir tahun 2021;

Maenimbang, bahwa keterangan saksi Zainal Abidin Said bahwa Para Tergugat masih memiliki niat untuk meneruskan prestasi sebagaimana dalam perjanjian dan meminta agar Para Penggugat untuk memberikan kesempatan lagi;

Menimbang, bahwa meskipun saksi Zainal Abidin Said menerangkan demikian, namun Para Tergugat sendiri telah mengajukan dalil dalam jawabannya melalui gugatan rekonsensi bahwa Para Tergugat menuntut agar Para Tergugat membayar ganti rugi yaitu pembelian bahan bangunan termasuk biaya eskapator (alat berat), biaya pengurusan, biaya notaris, biaya operasional dan biaya tukang dan diktaksir biaya keseluruhan pengeluaran Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama Para Tergugat mengerjakan pembangunan perumahan tersebut yang menurut Majelis Hakim bahwa Para Tergugat juga sependapat untuk mengakhiri perjanjian dengan konsekuensi Para Penggugat yang membayar ganti rugi;

Menimbang, bahwa adapun alasan Para Tergugat tidak dapat meneruskan prestasi sebagaimana dalam perjanjian tersebut berdasarkan keterangan saksi Zainal Abidin Said dan bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang dihadirkan Para Penggugat, bahwa Para Tergugat sebelumnya telah membangun beberapa pondasi di sekitar lokasi yang berdekatan dengan jalan namun telah dibongkar karena tidak sesuai dengan aturan sempadan jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah setempat, hingga akhirnya Para Tergugat tidak dapat melanjutkan pekerjaannya karena terkendala oleh biaya;

Menimbang, bahwa setelah adanya pekerjaan yang terhenti tersebut Para Tergugat melakukan somasi/teguran pada tanggal 24 Juni 2022 dan pada tanggal 05 Juli 2022 kepada Para Tergugat (vide bukti P-7, P-8 dan P-9) dan berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat, belum ada satu pun rumah yang berhasil dibangun hingga Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Malili;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Andi Bungawati yang merupakan mantan karyawan Tergugat I sebagai Marketing dari Perumahan yang hendak dibangun dalam perjanjian pengelolaan lahan Para Penggugat, bahwa Ada lebih dari 30 pembeli perumahan yang sudah memberikan uang muka kepada Tergugat I dengan kisaran uang muka paling rendah sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan paling tinggi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Para Pembeli yang sudah memberikan uang muka tersebut kadang masih datang ke rumah saksi dengan marah-marah ingin uangnya di kembalikan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Para Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi untuk segera menguasai tanah/lahannya kembali dari Para Tergugat yang tidak menunjukkan progres dan tidak menanggapi atau mengindahkan adanya somasi/teguran dari Para Penggugat;

Menimbang, bahwa bila Majelis Hakim memperhatikan alasan Para Penggugat mengalami kerugian sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim membenarkan alasan yang demikian, bahwa menurut Majelis Hakim suatu perjanjian khususnya kontrak pengelolaan lahan untuk pembangunan rumah dapat memberikan manfaat kepada pemilik lahan apabila pembangunan tersebut berjalan dan memberikan hasil yang nyata secara jelas, bahwa pada

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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

dasarnya dalam perjanjian pengelolaan lahan milik Para Penggugat tersebut di atas telah ada lebih dari 30 orang pembeli sebagai awal permintaan untuk pembangunan rumah tersebut sehingga muncul prestasi berupa pembangunan rumah yang telah dipesan oleh pembeli yang harus diselesaikan oleh Para Tergugat sebagai pihak pengembang, namun prestasi Para Tergugat sebagaimana dalam perjanjian tersebut yaitu membangun perumahan pada lahan milik Para Penggugat dengan pembagian setiap perumahan yang terbangun 4 (empat) unit, pengembang mendapatkan 3 (tiga) unit rumah dan pemilik lahan mendapatkan 1 (satu) unit rumah, terhenti dan tidak memberikan harapan yang jelas hingga Para Penggugat memberikan teguran;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi syarat *actio pauliana* sebagaimana Pasal Pasal 1341 KUHPerdara, Para Penggugat telah melakukan teguran tertulis kepada Para Tergugat terkait adanya prestasi dalam perjanjian yang terhenti tersebut dan Para Penggugat tidak merespon surat teguran Para Tergugat tersebut sehingga nampak tidak adanya itikad baik dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa alasan prestasi Para Tergugat sebagaimana dalam perjanjian tersebut terhenti oleh karena terkendala kekurangan dana bukan merupakan alasan yang bisa memaafkan tidak terpenuhinya prestasi dalam perjanjian Para Penggugat dan Para Tergugat, oleh karena dana pembangunan rumah adalah mutlak tanggung jawab Para Tergugat sebagai pengembang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Para Tergugat dapat dinyatakan lalai karena tidak memenuhi prestasi dengan sempurna sehingga Para Tergugat harus dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, maka terhadap petitum ke dua patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena adanya wanprestasi/ingkar janji tersebut Para Penggugat menuntut pengembalian lahan milik Para Penggugat sebagaimana dalam Pasal 3 garis datar enam perjanjian perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan tersebut (vide bukti P-6/T-6) menyebutkan bahwa dalam proses pembangunan apabila terjadi permasalahan baik sengaja maupun tidak disengaja dari kegiatan pembangunan, Pihak Kedua selaku pengembang tidak bisa meminta ganti rugi dari Pihak Pertama selaku pemilik lahan dan lahan kembali menjadi hak milik Pihak Pertama selaku pemilik lahan;

Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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)



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian tersebut (vide bukti P-6/T-6) telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah sah menurut hukum sedangkan Para Tergugat telah dinyatakan wanprestasi/ingkar janji, maka lahan kembali menjadi hak milik Pihak Pertama selaku pemilik lahan sebagaimana diatur dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya terhadap petitum ke tiga dan ke empat patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka petitum ke satu patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan dan oleh karena itu gugatan dari Para Penggugat haruslah dikabulkan seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah membatalkan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Tergugat Rekonvensi menjadi lahan Perumahan secara sepihak sehingga menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi yang bertindak sebagai pengembang/developer mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah diberikan waktu seluas-luasnya dari tahun 2021 namun Para Penggugat Rekonvensi tidak juga bisa memperlihatkan tindakan keseriusannya dalam mengelola lokasi pembangunan perumahan tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya maka harus dianggap telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Tergugat Rekonvensi menjadi lahan Perumahan telah batal;
- Bahwa benar Para Penggugat Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensinya mendalilkan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah membatalkan perjanjiannya secara sepihak sehingga menyebabkan kerugian dari pihak Para Penggugat Rekonvensi;



Menimbang, bahwa dalil Para Penggugat Rekonvensi tersebut bermuara pada tuntutan ganti rugi kepada Para Tergugat Rekonvensi, maka untuk menjawab permasalahan tersebut maka perlu untuk melihat mempertimbangkan pokok permasalahan yang menjadi dasar tuntutan ganti rugi tersebut yaitu apakah pembatalan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Penggugat menjadi lahan Perumahan yang dilakukan oleh Penggugat berlawanan dengan hukum atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata dan Pasal 283 Rbg yang menyatakan: “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah tunduk dan sesuai pada kesepakatan yang telah ditandatangani bersama tersebut;

Menimbang, bahwa telah terbukti sebelumnya bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah ingkar janji terhadap perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Tergugat Rekonvensi menjadi lahan Perumahan dan perjanjian tersebut telah batal;

Menimbang, bahwa pembatalan sepihak yang menjadi dasar gugatan rekonvensi atas tuntutan ganti ruginya pada dasarnya adalah upaya Para Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan milik Para Tergugat Rekonvensi menjadi lahan Perumahan, hal ini adalah hak dari Para Tergugat Rekonvensi yang menganggap bahwa perbuatan Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa hak tersebut di atas dikenal sebagai *actio pauliana* sebagaimana diatur juga dalam Pasal 1341 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan rekonvensi yang mempermasalahkan pembatalan sepihak tidak berlandaskan hukum dan Para Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan wanprestasi/ingkar janji maka terhadap tuntutan ganti rugi sebagaimana dalam petitum gugatan rekonvensi sepatutnya ditolak seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dikabulkan seluruhnya dan gugatan rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Para Tergugat berada pada pihak yang kalah dalam perkara ini berdasarkan Pasal 192 Rbg dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah dengan kesungguhan untuk mendapatkan kebulatan pendapat seperti yang tertuang dalam putusan ini;

Memperhatikan, Pasal Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa Perbuatan Para Tergugat Konvensi telah ingkar janji atau wanprestasi kepada Para Penggugat Konvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan lahan yang telah diserahkan terletak di Desa Puncak Indah, Kecamatan Malili, Kabupaten Luwu Timur dengan luas lahan untuk SHM No. 00222/ Puncak Indah/ 2009, Surat Ukur tanggal 27 Februari 2009, Nomor 00231 seluas 19.971, m2, serta SHM No. 00221/Puncak Indah/2009, Surat Ukur tanggal 27 Februari 2009, dengan No. 00233/Puncak Indah, seluas 19.948 m2 yang keduanya tercatat atas nama VIVI AFIA ALFMY, dan untuk SHM No. 00220/ Puncak Indah/ 2009, Surat Ukur tanggal 27 Februari 2009, Nomor 00232, seluas 19.954 m2, yang tercatat atas nama HJ. SITTI RABI'AH, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara, Jalan tanah dan Rumah Kayu;
 - Sebelah Timur, Jalan Aspal;
 - Sebelah Selatan, Jalan Pendidikan;
 - Sebelah Barat, Jalan Pendidikan, Rumah Milik M Rizal dan Rumah Jumardin;

Kepada Para Penggugat Konvensi tanpa beban apapun di atasnya;

4. Menyatakan Para Penggugat Konvensi mendapatkan kembali hak penuh untuk mengelola dan memanfaatkan lahan tersebut kembali.

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 56/Pdt.G/2022/PN MII

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

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan adanya perkara ini, yang sampai hari ini ditaksir sejumlah Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari Selasa, tanggal 2 Mei 2023 oleh kami, Haris Fawanis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ardy Dwi Cahyono, S.H., dan La Rusman, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Ahmad Amin, S.H. sebagai Panitera dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 11 Mei 2023.

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

TTD

Ardy Dwi Cahyono, S.H.

TTD

Haris Fawanis, S.H.

TTD

La Rusman, S.H.

Panitera Pengganti

TTD

Ahmad Amin, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran gugatan	: RP30.000,00
2. PNBP surat kuasa	: Rp10.000,00
3. PNBP relas	: Rp30.000,00
4. Biaya panggilan Tergugat	: Rp720.000,00
5. Pemeriksaan setempat	: Rp810.000,00
6. Meterai	: Rp10.000,00
7. Redaksi	: Rp10.000,00
8. Biaya sumpah	: Rp80.000,00
9. Pemberkasan ATK	: Rp100.000,00
Jumlah	: Rp1.800.000,00

(satu juta delapan ratus ribu rupiah)

Disclaimer

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

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