



P U T U S A N
Nomor 65/PDT/2017/PT BJM.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

SIE MIN, beralamat di Jalan Belitung Laut No.12.RT.10.RW.04 Kelurahan Belitung Utara, Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Jabir Fakhri, SH & Rekan**, Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Kayu Tangi II / Komplek Kejaksaan RT.19.No.52 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2017;
sebagai Pemanding – semula Tergugat ;

M e l a w a n :

S U R A J I, alamat Jalan Manunggal II No.2.RT.028, Kelurahan Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Ishfi Ramadhan, SH.MH, Syahrani, SH.MH, Hj. Fairus, S.Ag, SH.MH dan Iwan Saputra, SH**, semuanya Advokat, anggota lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Universitas Lambung Mangkurat, berkantor di Jalan Brigjen H. Hasan Basry Komplek Unlam Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2017 ;

Sebagai Terbanding – semula Penggugat ;

GIANTO, SH, Notaris / PPAT, beralamat di Jalan Lambung Mangkurat No.6 Kota Banjarmasin;

Sebagai Turut Terbanding – semula Turut Tergugat ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin Nomor 65/Pdt/2017/PT.BJM. tanggal 26 September 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tentang pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) yang terdiri dari rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter serta bangunan ukuran lebar 16 meter dan panjang 70 meter, dengan masa kerja sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan 26 Maret 2016. Dengan harga upah kerja sebesar Rp.1.788.484.793.- (*satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah*), tetapi atas kesepakatan bersama secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat dalam penyelesaian pekerjaan agar dapat diselesaikan secepatnya maka disepakati penyelesaiannya dari tanggal 18 April 2016 sampai dengan tanggal 24 Juni 2016 yaitu selama 67 (enam puluh tujuh) hari ;
3. Menyatakan sudah berakhir/selesai pekerjaan borongan sebagaimana dalam Perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tentang pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) yang terdiri dari rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter serta bangunan ukuran lebar 16 meter dan panjang 70 meter, dengan masa kerja sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan 26 Maret 2016. Dengan harga upah kerja sebesar Rp.1.788.484.793.- (*satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah*), tetapi atas kesepakatan bersama secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat dalam penyelesaian pekerjaan agar dapat diselesaikan secepatnya maka disepakati penyelesaiannya dari tanggal 18 April 2016 sampai dengan tanggal 24 Juni 2016 yaitu selama 67 (enam puluh tujuh) hari ;

Halaman 2 dari 15 halaman, Putusan Nomor 65/PDT/2017/PT.BJM

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

4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik No.03975/2009 Surat Ukur No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 yang merupakan hak milik Penggugat yang dulunya menjadi jaminan dalam Perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tentang pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) dan rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter dengan ukuran bangunan lebar 16 meter dan panjang 70 meter yang sekarang sudah selesai dikerjakan tertanggal 24 Juni 2016 ;
5. Menyatakan Tergugat yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.03975/2009 Surat Ukur No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 hak milik Penggugat kepada Penggugat sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi ;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memiliki, menyimpan dan menguasai Sertifikat Hak Milik No.03975/2009 Surat Ukur No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 untuk menyerahkan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp. 856.000,- (Delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah)**

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi Wanprestasi ;
3. Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi selain dan selebihnya ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara rekonpensi ini sebesar : **N I L I** ;

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

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN Bjm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, ternyata tanggal 17 Juli 2017 Pembanding semula Tergugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 12 Juli 2017, Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN Bjm;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN Bjm., yang menerangkan bahwa permohonan banding Pembanding – semula Tergugat telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Terbanding – semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 19 Juli 2017 ;

Membaca memori banding dari Kuasa Pembanding – semula Tergugat tanggal 14 Agustus 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 16 Agustus 2017;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN Bjm., yang menerangkan bahwa Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Terbanding – semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 23 Agustus 2017;

Membaca Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding – semula Penggugat tanggal 28 Agustus 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 29 Agustus 2017;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm., yang menerangkan bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan salinannya oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Pembanding – semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2017;

Membaca Surat Pemberitahuan Memeriksa dan Mempelajari Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, yang menerangkan bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin telah memberitahukan

Halaman 4 dari 15 halaman, Putusan Nomor 65/PDT/2017/PT.BJM

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)



kepada kuasa Pembanding – semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding – semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 31 Agustus 2017, kepada Kuasa Terbanding – semula Penggugat pada tanggal 6 September 2017 ;

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding – semula Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm., tanggal 12 Juli 2017 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan banding, Kuasa Pembanding – semula Tergugat telah mengajukan memori banding tanggal 14 Agustus 2017 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada halaman 25 yang menyatakan dalam ketentuan pasal **1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** disebutkan bahwa “ **semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat.**”, dan dengan berdasarkan ketentuan pasal tersebut kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam putusannya tanggal 12 Juli 2017 Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm. yaitu dalam point 2 telah menyatakan Sah Perjanjian Akta Nomor : 116 tanggal 28 April 2017, dengan telah dinyatakan **Sah** tersebut, maka untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa antara Pembanding dengan Terbanding dalam perkara a quo harus didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh Pembanding dan Terbanding sebagaimana termuat dalam Akta Nomor : 116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 yang dibuat dihadapan dan oleh GIANITO, S.H. (Turut Terbanding/Turut Tergugat) selaku Notaris / PPAT di Banjarmasin tersebut, tanpa terkecuali termasuk masalah penetapan besaran Uang Denda keterlambatan yang dikenakan kepada masing-masing pihak apabila Lalai melaksanakan kewajibannya juga harus tunduk pada perjanjian tersebut ;
Bahwa didalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yaitu dari halaman 22 sampai 25 juga telah mengambil kesimpulan dan menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat oleh Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Terbanding sebagaimana termuat dalam Akta Nomor : 116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 telah memenuhi ketentuan syarat Sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

2. Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam memutus perkara a quo tidak Konsisten, khususnya mengenai penetapan besaran Uang Denda keterlambatan yang telah disepakati oleh Pembanding dan Terbanding, seharusnya karena Perjanjian Akta Nomor : 116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 yang memuat besaran Uang Denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari telah dinyatakan Sah, maka berkaitan dengan masalah kewajiban Terbanding untuk membayar Uang Denda keterlambatan penyelesaian pekerjaan kepada Pembanding harusnya tunduk pada Isi Perjanjian Akta Nomor : 116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tersebut, bukan justru menghapuskan dan atau menghilangkan sama sekali kewajiban Terbanding tersebut padahal Majelis Hakim telah menyatakan Terbanding terbukti melakukan Wanprestasi ;
3. Bahwa pekerjaan yang dilakukan oleh Terbanding yang dituangkan dalam perjanjian Akta Nomor : 116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tersebut adalah merupakan Pekerjaan Lanjutan yang sebelumnya juga mengalami keterlambatan, sehingga untuk menghindari kejadian yang sama kembali terulang, maka Uang Denda keterlambatan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per-hari diberlakukan dan kewajiban ini berlaku bagi kedua belah pihak yaitu Pembanding dan Terbanding, dengan demikian masing-masing pihak telah menyadari Sanksi Hukum yang akan dikenakan terhadapnya apabila Lalai (Wanprestasi) memenuhi Kewajibannya, karena didalam putusan perkara a quo Terbanding telah dinyatakan Terbukti melakukan Wanprestasi, maka tidak ada alasan Hukum bagi Terbanding untuk lepas dari kewajiban untuk membayar Uang Denda keterlambatan kepada Pembanding yaitu selama 67 hari dikali Rp. 5.000.000,- berjumlah sebesar Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;
4. Bahwakarena pada tanggal 31 Agustus 2016 yaitu saat Pembanding menempati Ruko miliknya yang belum selesai dikerjakan oleh Terbanding dan Terbanding masih menerima Upah dari Pembanding yang setelah

Halaman 6 dari 15 halaman, Putusan Nomor 65/PDT/2017/PT.BJM

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)



diperhitungkan ternyata ada kelebihan pembayaran Upah dari Pembanding kepada Terbanding yang besarnya Rp. 76.935.207,- (tujuh puluh enam juta sembilan ratus tiga puluh lima ribu dua ratus tujuh rupiah), karenanya wajib untuk dikembalikan oleh Terbanding kepada Pembanding, dan mengenai kewajiban ini tidak secara tepat dan benar dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin didalam mengambil putusan tanggal 12 Juli 2017 Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm. tersebut ;

5. Bahwa karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam mengambil putusannya tanggal 12 Juli Nomor : 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm. telah Keliru dan Salah dalam menerapkan hukum, maka sudah sepatutnya menurut hukum putusannya tersebut Dibatalkan ;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding – semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 28 Agustus 2017 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa mencermati dan menyimak isi memori banding tertanggal 14 Agustus 2017 yang telah disampaikan Pembanding kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi melalui Pengadilan Negeri Banjarmasin agar memeriksa dan mengadili perkara yang dimintakan banding oleh Pembanding dengan dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal yang telah dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya, ternyata dalil-dalil, alasan-alasan, dan hal-hal tersebut bukan hal-hal, alasan-alasan yang namun dalil-dalil, alasan-alasan itu telah diperiksa dan diadili dengan pertimbangan yang jelas dan sesuai dengan hukum, terutama tentang alasan sahnya perjanjian, sebagaimana yang termuat dalam halaman 25 putusan nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm, putusan itu tidak terdapat kontradiktif sebagaimana dalil-dalil, alasan-alasan dalam memori bandingnya Pembanding, hal ini dapat disimak dan dicermati dari pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama secara keseluruhan tidak sepenggal-sepenggal sehingga dapat ditarik kesimpulan yang utuh dan sempurna tentang terjadinya perbuatan yang dituduhkan kepada Pembanding yaitu perbuatan ingkar janji tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.03975/2009 SU No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 atas tanah milik Terbanding sebagai jaminan dalam pemborongan pekerjaan bangunan ruko di Jl. A. Yani Km.23 Banjarbaru. (*vide putusannya No.16/Pdt.G/2017/PN.Bjm*).



2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tidak salah dan tidak keliru memberikan keputusan tentang perbuatan Pembanding yang tidak mengembalikan SHM No.03975/2009 SU No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 kepada Terbanding sebagai perbuatan ingkar janji, hal itu didasarkan dari pertimbangan yang menyatakan akan perbuatan Pembanding yang membuatkan Surat Kuasa untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan (*Vide bukti T.2 berupa copy Akta No.117 tanggal 28 April 2016*), sedangkan menurut Hakim tingkat pertama, surat kuasa untuk menjual tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyebutkan, *Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah*. Sehingga dengan demikian isi perjanjian yang termuat dalam Akta No.116 Tahun 2016 tanggal 28 April 2016 sepanjang mengenai jaminan atas tanah milik Terbanding oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan oleh karenanya menurut Majelis Hakim tingkat pertama penguasaan Pembanding atas jaminan (*SHM No.03975/2009 SU No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009*) milik Terbanding tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan pertimbangan tersebut Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat petitum gugatan angka 6 dapat dikabulkan yang pada pokoknya “ *menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memiliki, menyimpan dan menguasai SHM No.03975/2009 SU No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 untuk menyerahkan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat* “ .
3. Bahwa dalil-dalil, alasan-alasan dalam memori banding Pembanding lainnya, ternyata Pembanding tidak mencermati semua pertimbangan Hakim tingkat pertama, seperti tentang denda karena mengenai denda itu telah diberikan pertimbangannya yaitu ada hal-hal yang tidak sesuai dengan norma-norma hukum dan norma kepatutan dan keadilan seperti adanya suatu niatan yang terselubung yang lebih menguntungkan bagi Pembanding yang termuat dalam perjanjian yang dibuat antara Pembanding dengan Terbanding dalam Akta Nomor : 11 Tahun 2016 tanggal 28 April 2016, sebagaimana pertimbangan Hakim dalam putusannya Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm, halaman 30, dalam



pertimbangan Majelis Hakim tersebut, berpendapat jika isi perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 sepanjang mengenai ketentuan denda dinyatakan tidak sah menurut hukum, dan tidak mengikat kepada para pihak dalam perjanjian tersebut. Dan oleh karenanya dalil-dalil, alasan-alasan memori banding Pembanding tentang denda patut untuk ditolak.

Begitu juga tentang dalil-dalil Pembanding tentang adanya kelebihan pembayaran yang harus dikembalikan Terbanding, ternyata juga telah diberikan pertimbangannya pada halaman 39 alinea ke-2 putusan No.16/Pdt.G/2017/PN.Bjm, secara fakta menurut Hakim tingkat pertama jika Pembanding tidak dapat membuktikan mengenai kelebihan pembayaran yang dilakukan oleh Pembanding yang harus dikembalikan oleh Terbanding, dengan menyatakan dalil tersebut untuk ditolak.

Pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama ini sudah sesuai dengan perundang-undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, yaitu :

- ❖ Pasal 283 R.Bg/162 HIR : *barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu.*
- ❖ Yurisprudensi Mahkamah Agung No.985K/Sip/1971 tanggal 12 April 1972 yang menyatakan "*pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan pihak lawan*".
- ❖ Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, "*Salah satu pihak yang mendalilkan sesuatu dan disangkal oleh pihak lawannya maka yang mendalilkan itulah yang harus membuktikan dalilnya tersebut*".

4. Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan hukum sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang, serta berdasarkan fakta-fakta yang telah terungkap dalam persidangan, dari alat-alat bukti tertulis serta dari keterangan saksi-saksi sehingga didapat kesimpulan yang menyebutkan akan adanya kebenaran dalil gugatan Terbanding (Penggugat), sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar dengan menyebutkan semua alasan-alasannya dan kaidah hukumnya sebagaimana anjuran yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No.641 K/Pdt/1993, tanggal 27 Juni 1996, “ Bahwa Hakim diwajibkan karena jabatannya mencukupkan segala hukum, termasuk memberikan pertimbangan yang jelas dan lengkap (*motivering splicht*), tetapi tidak memberikan putusan lebih dari petitemnya ”.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi membaca, meneliti dan mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017, memori banding yang diajukan oleh Kuasa para Pembanding – semula Kuasa para Penggugat, maupun kontra memori banding yang diuajukan oleh Para Terbanding semula Para tergugat, Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017, berita acara persidangan, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding – semula Tergugat, Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding – semula Penggugat yang ternyata telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim tingkat Pertama, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, juga Memori Banding dari Pembanding – semula Tergugat, Kontra Memori banding dari Penggugat tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perlu membetulkan susunan redaksi amar Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;

Menimbang, bahwa karena pembetulan pada susunan redaksi amar putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Bjm, tanggal : 12 Juli 2017, hanya menyangkut susunan amar angka 8 menjadi 9 dan sebaliknya angka 9 menjadi 8 yang tidak mempengaruhi terhadap isi putusan maka

Halaman 10 dari 15 halaman, Putusan Nomor 65/PDT/2017/PT.BJM

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)



Majelis Hakim Tingkat Banding akan membetulkan susunan redaksi amar tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka pertimbangan – pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017 Dalam Kompensi dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan dengan membetulkan pada susunan amar seperti pertimbangan tersebut di atas, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut di bawah ini;

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017, berita acara persidangan, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding – semula Tergugat, Kontra Memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding – semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi tidak dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama dalam rekonsensi, oleh karena dalam pertimbangan – pertimbangan hukumnya tidak tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Majelis Tingkat pertama dalam putusan rekonsensi menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi Wanprestasi dengan alasan berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Kompensi, maka telah ternyata bahwa Tergugat Rekonsensi / Tergugat Kompensi telah melaksanakan isi perjanjian yaitu menyelesaikan pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) yang terdiri dari rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter serta bangunan ukuran lebar 16 meter dan panjang 70 meter, dengan masa kerja sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan 26 Maret 2016 tersebut dengan tidak tepat waktu atau terlambat yaitu selesai pada tanggal 31 Agustus 2016 atau 67 (enam puluh tujuh) hari sejak berakhirnya waktu yang seharusnya selesai seperti yang diperjanjikan yaitu pada tanggal 24 Juni 2016 adalah bertentangan / kontradiksi dengan pertimbangan majelis hakim dalam putusan kompensi, yang berpendapat pekerjaan pembangunan ruko sebagaimana perjanjian yang termuat di dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tersebut sudah selesai pada tanggal 31 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa menyikapi hal tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dengan telah dikabulkannya gugatan konpensi dalam perkara ini, maka isi perjanjian yang termuat dalam Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016, sepanjang mengenai ketentuan denda tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga tidak mengikat kepada para pihak dalam perjanjian tersebut ;

Menimbang, bahwa karena isi perjanjian yang termuat dalam Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016, sepanjang mengenai ketentuan denda tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan tidak sah menurut hukum, sehingga tidak mengikat kepada para pihak dalam perjanjian tersebut, maka Pengugat Rekonpensi dalam gugatan rekonpensi perkara ini sudah tidak mempunyai dasar hukum lagi untuk menggugat Tergugat Rekonpensi, karena itu pula Penggugat Rekonpensi tidak berhak lagi untuk menahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.03975/2009 SU No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 atas tanah milik Terbanding, sehingga oleh karena itu, gugatan penggugat rekonpensi harus ditolak untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 16Pdt.G/2017/PN Bjm, tanggal 12 Juli 2017, dalam rekonpensi tidak dapat dipertahankan dalam Peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dibatalkan, sehingga oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonpensi harus di Tolak untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menimbang, bahwa pihak Pembanding / Penggugat Rekonpensi – semula Tergugat, berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Pasal 190 (1) Rbg, pasal 192(1) Rbg, dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan;



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Penggugat Rekonpensi – semula Tergugat ;

DALAM KONPENSI :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 16/Pdt.G/2017/ PN Bjm. tanggal 12 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut, dengan membetulkan susunan amar sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tentang pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) yang terdiri dari rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter serta bangunan ukuran lebar 16 meter dan panjang 70 meter, dengan masa kerja sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan 26 Maret 2016. Dengan harga upah kerja sebesar Rp.1.788.484.793.- (*satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah*), tetapi atas kesepakatan bersama secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat dalam penyelesaian pekerjaan agar dapat diselesaikan secepatnya maka disepakati penyelesaiannya dari tanggal 18 April 2016 sampai dengan tanggal 24 Juni 2016 yaitu selama 67 (enam puluh tujuh) hari ;
3. Menyatakan sudah berakhir/selesai pekerjaan borongan sebagaimana dalam Perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tentang pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) yang terdiri dari rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter serta bangunan ukuran lebar 16 meter dan panjang 70 meter, dengan masa kerja sejak bulan Oktober 2014 sampai dengan 26 Maret 2016. Dengan harga upah kerja sebesar Rp.1.788.484.793.- (*satu milyar tujuh ratus delapan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus sembilan puluh tiga rupiah*), tetapi atas kesepakatan bersama secara lisan antara Penggugat dengan Tergugat dalam penyelesaian pekerjaan agar dapat diselesaikan secepatnya maka disepakati penyelesaiannya dari tanggal 18 April 2016 sampai dengan tanggal 24 Juni 2016 yaitu selama 67 (enam puluh tujuh) hari ;



4. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik No.03975/2009 Surat Ukur No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 yang merupakan hak milik Penggugat yang dulunya menjadi jaminan dalam Perjanjian Akta No.116 tahun 2016 tanggal 28 April 2016 tentang pekerjaan bangunan terbuat dari beton bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) dan rumah monyet dengan ukuran lebar 15.8 meter dan panjang 18 meter dengan ukuran bangunan lebar 16 meter dan panjang 70 meter yang sekarang sudah selesai dikerjakan tertanggal 24 Juni 2016 ;
5. Menyatakan Tergugat yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.03975/2009 Surat Ukur No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 hak milik Penggugat kepada Penggugat sebagai perbuatan ingkar janji/ wanprestasi ;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memiliki, menyimpan dan menguasai Sertifikat Hak Milik No.03975/2009 Surat Ukur No.01520/Sungai Sipai/2009 tanggal 09 Juni 2009 untuk menyerahkan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp. 856.000,- (Delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah)**
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi/Pembanding untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi /Tergugat Konpensi/Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam rekonpensi ini sebesar :
N I L A I ;

DALAM KONPENSI/REKONPENSI

- Menghukum Pembanding – semula Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada HARI SELASA, TANGGAL 14 NOPEMBER 2017, oleh kami : PERMADI WIDHIYATNO, SH.M.Hum, selaku Hakim Ketua, MAMAN MOHAMAD AMBARI, SH.MH dan SUTRIADI YAHYA, SH.MH, masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 21 Nopember 2017, oleh Hakim Ketua dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut serta H. M. SABERANI Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Ketua,

PERMADI WIDHIYATNO, S.H.M.Hum.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

MAMAN MOHAMAD AMBARI, SH.MH

SUTRIADI YAHYA, SH.M.H.

Panitera Pengganti

H. M. SABERANI

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan	Rp. 6.000,00
2. Redaksi putusan	Rp. 5.000,00
3. Pemberkasan	Rp. <u>139.000,00</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00
(seratus lima puluh ribu Rupiah)	