



**PUTUSAN**

**Nomor 93/Pdt.G/2023/PN Bjn**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**1.1.** Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Zainal Abidin**, Lahir di Banjarmasin, tanggal 14 Agustus 1972, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jl. Wildan Sari VII A Rt. 7 No. 44 Kelurahan Telaga Biru, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai Penggugat;

Lawan:

**1. Rolna, SE.**, Lahir di Batu Licin, tanggal 25 Januari 1971, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, Alamat: Jl. BDB I/8 Komplek KPN Rt. 11 RW 13 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adv. Taufik Machfuyana S.Hut., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Advokat Machfuyana dan Patners yang beralamat di Jalan Pramuka No. 21B RT 19 Kelurahan Pemurus Luar Kecamatan Banjarmasin Timur Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan surat kuasa Khusus Nomor : 001/MP-PER/XI/2023 tanggal 6 November 2023, sebagai Tergugat I;

**2. Hidayatullah**, Lahir di Banjarmasin, tanggal 30 Agustus 1990, Pekerjaan Wiraswasta, Beetempat tinggal di Jl. Simpang Kuin Selatan Gg. Aneka Karya Rt 19 Kelurahan Kuin Selatan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai Tergugat II;

**3. Jodian**, Lahir di Banjarmasin, tanggal 8 Mei 1978, Pekerjaan Karyawan Swasta, Bertempat tinggal di Jl. Keramat Raya No. 10A Rt. 10 Kelurahan Sungai Bilu Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai Turut Tergugat I;

**4. Rahmat Hidayat**, Lahir di Banjarmasin, tanggal 31 Desember 1995, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jl. Tembus Perumnas Rt. 41 Rw. 003 (Pasar Kasturi) Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin

Hal 1 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjn



Utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, sebagai Turut  
Tergugat II;

**1.2.** Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**2. TENTANG DUDUK PERKARA**

**2.1.** Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 10 Oktober 2023 dengan Nomor Register 93/Pdt.G/2023/PN Bjm telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Penggugat**

Penggugat adalah warga negara Republik Indonesia, sebagai mitra dari Tergugat I. Penggugat bersama-sama Tergugat I telah membuat kesepakatan lisan, untuk mengelola tanah milik Tergugat I yang objek tanahnya dengan luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) berupa legalitas tanah Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) = (yang terletak di Rt. 31 Jalan Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara). Kerjasama dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I yang disepakati di akhir tahun 2015 direalisasikan dengan merujuk pada tanda diberikannya Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 11 Maret 2016 (Bukti P.8) untuk Mengurus Permohonan IMB dan Pengurusan Pemisahan Sertifikat. Dan Kerjasama dengan kesepakatan lisan ini dengan dimulainya realisasi pengerjaan proyek kerjasama pada akhir tahun 2015. Dengan dasar tersebut kemudian dalam pelaksanaan proyek kerjasama ini melibatkan pula pihak Tergugat II selaku Pemodal dan juga melibatkan pula Turut Tergugat I yang juga membantu dana dalam pelaksanaan proyek kerjasama yang diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat I. Dalam kerjasama antara Penggugat dan Tergugat I diantaranya meliputi; untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I dan membangun sebanyak 5 (lima) buah rumah, yang mana nantinya setelah dibangun 4 (empat)

Hal 2 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

buah rumah untuk Penggugat atau Pemodal dan 1 (satu) buah rumah untuk Tergugat I.

## II. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Tergugat I

Tergugat I adalah warga negara Republik Indonesia, pemilik sebidang tanah yang objek tanahnya dengan luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) berupa legalitas tanah Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) = (yang terletak di Rt. 31 Jalan Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara). Tergugat I bersama-sama Penggugat telah membuat kesepakatan lisan, untuk mengelola tanah milik Tergugat I yang objek tanahnya dengan luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) berupa legalitas tanah Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1). Kerjasama dengan kesepakatan lisan antara Tergugat I dan Penggugat yang disepakati di akhir tahun 2015 direalisasikan dengan merujuk pada tanda diberikannya Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 11 Maret 2016 (Bukti P.8) untuk Mengurus Permohonan IMB dan Pengurusan Pemisahan Sertifikat. Dan kerjasama dengan kesepakatan lisan ini dengan dimulainya realisasi pengerjaan proyek kerjasama pada akhir tahun 2015. Dalam kerjasama antara Tergugat I dan Penggugat diantaranya meliputi; untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I dan membangun sebanyak 5 (lima) buah rumah, yang mana nantinya setelah dibangun 4 (empat) buah rumah untuk Penggugat atau Pemodal dan 1 (satu) buah rumah untuk Tergugat I.

## III. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Tergugat II

Tergugat II adalah warga negara Republik Indonesia, Pemodal yang diajak Penggugat, untuk mengelola tanah milik Tergugat I yang objek tanahnya dengan luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) berupa legalitas tanah Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I. Tergugat II selaku Pemodal yang diajak Penggugat untuk dilibatkan Penggugat dalam mengerjakan objek kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa Tergugat II memiliki perjanjian tertulis hanya antara Penggugat dan Tergugat II dengan (Bukti P.2).

## IV. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Turut Tergugat I

Hal 3 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



Turut Tergugat I adalah warga negara Republik Indonesia, Turut Tergugat I juga membantu dana untuk Penggugat ketika menembuskan jalan yang dibangun oleh Penggugat agar tersambung menuju kavling tanah milik Tergugat I yang dibangun rumah oleh Tergugat II di atas tanah yang objek tanahnya dengan luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) berupa legalitas tanah Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) sesuai dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I.

Turut Tergugat I dengan Penggugat ada memiliki perjanjian tertulis hanya antara Penggugat dan Turut Tergugat I dengan (Bukti P.3).

#### V. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Turut Tergugat II

Turut Tergugat II adalah warga negara Republik Indonesia, salah satu ahli waris Almarhum Haji Zainal atau Zainal Kasturi yang menjual tanah miliknya kepada Penggugat seluas 330 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh meter persegi) = (yang berada di RT 31 Jalan Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara), untuk jalan menembus tanah kavling milik Tergugat I. Kedudukannya sebagai subjek hukum pelengkap saja yang tidak ada permasalahan dengan Penggugat dan tidak menguasai objek sengketa yang dipermasalahkan antara Penggugat dan Tergugat I atau dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I.

#### VI. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa seperti yang diuraikan pada Sub Judul Kedudukan Hukum Pihak Berperkaranya; Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II, memiliki hubungan hukum yang jelas. Antara Penggugat dan Tergugat I ada kesepakatan lisan kerjasama untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I dan membangun sebanyak 5 (lima) buah rumah, yang mana nantinya setelah dibangun 4 (empat) buah rumah untuk Penggugat atau Pemodal dan 1 (satu) buah rumah untuk Tergugat I. Pada tanggal 6 Juni 2023 Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya Adv. Taufik Machpuyana, S. Hut., S.H., M.H. menyampaikan sepucuk surat (Bukti P.4) kepada Penggugat Surat Nomor: 002/MP-SOM/VI/2023 Perihal: Permintaan Pengembalian Sertifikat Hak Milik, diantaranya;

Hal 4 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 06190, yang Penggugat sebut SHM 06190 = (Bukti P.1.a).
2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 06191, yang Penggugat sebut SHM 06191 = (Bukti P.1.b).
3. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 06192, yang Penggugat sebut SHM 06192 = (Bukti P.1.c).
4. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 06193, yang Penggugat sebut SHM 06193 = (Bukti P.1.d).
5. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 06194, yang Penggugat sebut SHM 06194 = (Bukti P.1.e).

Bahwa ke-5 (kelima) SHM tersebut, sebagai catatan penting adalah hasil Pemecahan dari Induk SHM No. 161 Tahun 1993 = (Bukti P.1), dengan Surat Ukur No. 1950/1992 - dengan batas-batas; Utara = PD. Bangun Banua, Timur = Rencana Jalan, Selatan = PD. Bangun Banua, Barat = Haji Zainal = (salah satu ahliwarisnya Rahmat Hidayat = Turut Tergugat II).

Bagaimana bisa serta merta saja Tergugat I hendak minta dikembalikan kepada Penggugat sejumlah ke-5 (kelima) SHM hasil pemecahan dari Induk SHM No. 161 Tahun 1993 = (Bukti P.1) yang tentu ada biaya-biaya saat Penggugat membetulkan patok-patok letak objek yang tepat terhadap tanah kavling milik Tergugat I sebelum permohonan pemecahan SHM Induk = (Bukti P.1) tersebut, dan biaya-biaya untuk proses permohonan pemecahannya. Dan tentu ada perhitungan biaya-biaya lainnya pula yang dikeluarkan Penggugat. Belum lagi jalan yang dibuat oleh Penggugat dengan mengganti rugi tanah jalanan kepada Haji Zainal atau Zainal Kasturi seluas 330 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh meter persegi) dan membangun fasilitas jalan di depan tanah kavling milik Tergugat I berupa Induk SHM No. 161 Tahun 1993 = (Bukti P.1). Dan di atas tanah tersebut ada 2 (dua) buah rumah berdiri hasil dari Tergugat II yang membangunnya masing-masing pada SHM 06190 dengan kondisi bangunan 75% dan pada SHM 06191 dengan kondisi bangunan 50%. Dan 1 (satu) kavling Penggugat ada membeli material dan pemasangan pondasi rumah untuk Tergugat I pada SHM 06192 dengan kondisi progres permulaan 5%,

Hal 5 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ada biaya-biaya lainnya yang kemudian dijelaskan secara rinci pada bagian point-point dalam Posita ini selanjutnya;

2. Bahwa kelanjutan dari surat yang disampaikan 6 Juni 2023 oleh Tergugat I kepada Penggugat (Bukti P.4) – kemudian Tergugat I telah membuat Laporan Polisi Nomor: LP/B/94/VI/2023/SPKT/POLDA KALIMANTAN SELATAN pada tanggal 13 Juni 2023. Sehingga terbitlah Surat Perintah Penyelidikan Nomor: SP.Lidik/77.c-2.1/VIII/RES.1.24/2023/Ditreskrimum, tanggal 4 Agustus 2023, yang kemudian dengan adanya Laporan Polisi ini pada tanggal 1 September 2023 disampaikan Pihak Kepolisian Surat Nomor: B/670-2.1/IX/RES.1.24/2023/Ditreskrimum untuk Undangan wawancara klarifikasi perkara agar berhadir pada Hari Kamis, 7 September 2023 kepada Penggugat (Bukti P.5);

3. Bahwa dengan uraian pada point 2 (dua) posita tersebut di atas, Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan kepada Penggugat. Bahwa sebenarnya Penggugat tidak keberatan untuk menyerahkan kepada Tergugat I Sertifikat Hak Milik, antara lain; SHM 06190, SHM 06191, SHM 06192, SHM 06193, dan, SHM 06194, berjumlah 5 (lima) persil buku asli/otentik sertifikat, dengan catatan; dilakukan dulu perhitungan biaya-biaya yang selama ini dikeluarkan oleh Penggugat dan Tergugat II. Agar Tergugat I membayar kepada Penggugat dan Tergugat II berupa biaya-biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat dan Tergugat II. Sebelum Penggugat menguraikan biaya-biaya yang sudah dikeluarkan Penggugat, agar fakta hukumnya jelas, maka Penggugat uraikan dulu kronologi awal pada Posita point berikut {Point 4 (empat)} dan point-point selanjutnya;

4. Bahwa pada sekira pertengahan tahun 2015 ketika Penggugat mengecek rutin tanah kavling milik Penggugat sendiri dan mengecek tanah orang lain yang dijagakan Penggugat yang terletak di Kelurahan Alalak Utara di wilayah sekitar belakang Kantor Polsek Banjarmasin Utara, ke bagian batas Komplek Mutiara dan Perumahan Simpang Gusti VI {area lahan kosong kurang lebih 10 (sepuluh) hektar}, yang letaknya diantara semak belukar yang belum terdapat jalan, Penggugat ada melihat plank bertuliskan “Tanah Rolna

Hal 6 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



SHM No. 161, Luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi), serta ada tertera nomor Handphone". Lalu Penggugat pada sekitar akhir tahun 2015 mengundang Rolna = Tergugat I pemilik plank tersebut untuk datang ke Banjarmasin yang kemudian datang bersama suaminya. Seperti yang sudah dijanjikan Penggugat uang tiket Tergugat I bersama suaminya diganti Penggugat bila sampai di Banjarmasin dan biaya tiket pulang kembali ke Jakarta ditanggung lagi oleh Penggugat;

5. Bahwa ketika berada di Banjarmasin Tergugat I dan suaminya maka dapat berkesempatan bersama-sama Penggugat, untuk mengecek tanah milik Tergugat I. Ketika itu Penggugat memberitahukan kepada Tergugat I bahwa pemasangan patok dan pemasangan plank tanda tanah milik Tergugat I berada pada kavling milik orang atau salah letak, karena lokasi objeknya berada diluar dari kavlingan ex. PD. Bangun Banua. Sedangkan tanah milik Tergugat I sudah diketahui Penggugat adalah berasal dari tanah kavling ex. PD. Bangun Banua. Maka Penggugat bersedia untuk menempatkan pada posisi yang benar sesuai dengan nomor kavling dan blok kavling pada peta kavling ex. PD. Bangun Banua yang mana Penggugat menguasai peta dan lapangan sekitar lahan kosong seluas area 10 (sepuluh) hektar yang berada di wilayah sekitar belakang Kantor Polsek Banjarmasin Utara, ke bagian batas Komplek Mutiara dan Perumahan Simpang Gusti VI baik kavlingan ex. PD. Bangun Banua maupun kavlingan milik perorangan.

6. Bahwa ketika berada di lokasi itu Tergugat I mengatakan ingin menjual tanahnya tersebut. Penggugat menanggapi dengan mengatakan "*tidak laku*", karena berada di tengah semak belukar dan tidak ada jalannya. Dan bahkan bila musim hujan berair sangat dalam. Terkecuali dibuatkan fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I. Dan apabila bila membuat jalan terpendek atau terdekat ke tanah milik Tergugat I harus membeli tanah milik orang lain yang bernama Haji Zainal atau Zainal Kasturi seorang pemilik Pasar Citra Kasturi yang berada di Jalan Tembus Perumnas Banjarmasin Utara. Rencana jalan dibuat tidak dari muara jalan yang rencana jalan kavlingan ex PD. Bangun Banua yang melalui depan Kantor Polsek Banjarmasin Utara karena jalurnya sangat panjang. Jadi jalan terpendek atau

Hal 7 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



terdekat bisa dibuat melalui jalan Simpang Gusti VI di RT. 31 Kelurahan Alalak Utara untuk dapat mengakses hingga sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I. Dan perhitungan panjangnya jalan yang dibuat sampai ke ujung Kavling tersebut sepanjang 130 (seratus tiga puluh) meter. Sehingga Penggugat menawarkan kerjasama saja untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan dan membangun rumah. Dan secara lisan disepakati kedua pihak; Penggugat dan Tergugat I. Kemudiannya kerjasama dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I yang disepakati di akhir tahun 2015 direalisasikan dengan merujuk pada tanda diberikannya Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 11 Maret 2016 (Bukti P.8) untuk Mengurus Permohonan IMB dan Pengurusan Pemisahan Sertifikat. Dan Kerjasama dengan kesepakatan lisan ini dengan dimulainya realisasi pengerjaan proyek kerjasama pada akhir tahun 2015.

7. Bahwa pada saat membetulkan letak posisi objek tanah milik Tergugat I, untuk lebih akurat maka Penggugat mengajak Tergugat I datang ke Kantor PD. Bangun Banua dengan rekomendasi yang diarahkan oleh Haji Zainal atau Zainal Kasturi, karena peta besar ada pada PD. Bangun Banua yang semula mengkavling dan menjual tanah kavling-kavling mereka di Kelurahan Alalak Utara kepada para nasabahnya termasuk Tergugat I. Sedangkan di lapangan Penggugat sendiri yang mengarahkan anak buah/pekerja untuk membersihkan lahan dan mencari patok-patok batas kavlingan sampai menemukan letak objek tanah milik Tergugat I sesuai dengan patok-patok tanah perbatasannya;

8. Bahwa untuk menembuskan jalan untuk masuk dari jalur jalan Simpang Gusti VI ke rencana jalan kavlingan ex PD. Bangun Banua yang berjarak sepanjang 130 (seratus tiga puluh) meter sampai ke ujung kavling akhir tanah milik Tergugat I, maka Penggugat mengganti rugi tanah seluas 330 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh meter persegi) = (di RT. 31 Jl. Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara Banjarmasin Utara) milik Haji Zainal atau Zainal Kasturi dengan melakukan pembayaran pertama sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 5 Februari 2016, yang kemudiannya

Hal 8 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disusul dengan pembayaran kedua sebesar Rp 63.000.000,00 (enam puluh tiga juta rupiah) pada 15 Juli 2016 dan pembayaran akhir pelunasan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Januari 2017 (Bukti P.6). Sehingga ganti rugi tanah tersebut untuk membuka jalan dari pembayaran DP. awal sampai pembayaran akhir pelunasan seluruhnya berjumlah Rp 153.000.000,00 (seratus lima puluh tiga juta rupiah). Atas ganti rugi tanah tersebut Penggugat langsung mengarahkan 8 (delapan) orang pekerja harian tetap yang ditarik Penggugat karena sehari-hari ada pekerjaan jual-beli bongkaran kayu dan ulin bekas. Penggugat mengerjakan tanah ini untuk membangun Gudang untuk penyimpanan material bangunan dan peralatan kerja pada awal tahun 2016. Dan Penggugat langsung mengurug untuk membuat jalan. Bahwa objek tanah tersebut antara Penggugat dan Haji Zainal atau Zainal Kasturi tidak ada permasalahan. Begitu pula dengan ahli warisnya.

9. Bahwa luas tanah kavling milik Tergugat I yang objek tanahnya dengan luas 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) berupa legalitas tanah Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) dengan ukuran lebar kali panjang adalah lebar = 45 m<sup>1</sup> x Panjang = 20 m<sup>1</sup>, yang kemudian antara Penggugat dan Tergugat I disepakati untuk dibagi lima persil. Adapun urutan kavlingnya dari utara ke selatan sebagai berikut;

1. SHM 06192 = (Bukti P.1.c) = Luas = 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi);
2. SHM 06190 = (Bukti P.1.a) = Luas = 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi);
3. SHM 06191 = (Bukti P.1.b) = Luas = 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi);
4. SHM 06193 = (Bukti P.1.d) = Luas = 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi);
5. SHM 06194 = (Bukti P.1.e) = Luas = 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi);

Bahwa untuk menjelaskan peta situasi 5 (lima) persil SHM tersebut dapat dilihat pada Bukti Pemetaan Digital (Bukti P.7).

Hal 9 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



Bahwa bila terbangun rumah keseluruhan di atas 5 (lima) persil SHM tersebut di atas, maka bagian hasil untuk Tergugat I adalah persil SHM 06192, dan 4 (empat) persil lainnya adalah menjadi hak milik Penggugat atau Pemodal.

**10.** Bahwa sebelum dipecah sebanyak 5 (lima) persil SHM dari SHM Induknya, maka asli/otentik Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) diserahkan Tergugat I kepada Penggugat, yang kemudian selanjutnya Tergugat I memberikan Surat Kuasa kepada Penggugat pada tanggal 11 Maret 2016 untuk berurusan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan Pemecahan Sertifikat Induk (Bukti P.8). Kemudian Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) setelah selesai pemecaman menjadi;

- 1.** SHM 06192 = (Bukti P.1.c) = Luas = 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi); dibuat Penggugat pondasi bangunan progres 5%.
- 2.** SHM 06190 = (Bukti P.1.a) = Luas = 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi); dibangun Tergugat II bangunan rumah 75%.
- 3.** SHM 06191 = (Bukti P.1.b) = Luas = 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi); dibangun Tergugat II bangunan rumah 50%.
- 4.** SHM 06193 = (Bukti P.1.d) = Luas = 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi); masih berupa tanah kosong.
- 5.** SHM 06194 = (Bukti P.1.e) = Luas = 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi); masih berupa tanah kosong.

**11.** Bahwa antara Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2016 ada membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Kerjasama Pembangunan Rumah (Bukti P.2) dengan objek tanah milik Tergugat I yakni Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) yang mana Tergugat II selaku pemodal untuk kerjasama yang disepakati secara lisan antara Penggugat dan Tergugat I untuk kesepakatan lisan kerjasama untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I dan membangun sebanyak 5 (lima) buah rumah, yang mana nantinya setelah dibangun 4 (empat) buah rumah untuk Penggugat atau Pemodal dan 1 (satu) buah rumah untuk Tergugat I. Karena Tergugat II mengeluarkan sejumlah dana, maka

Hal 10 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



4 (empat) persil SHM yakni; SHM 06190 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.a), SHM 06191 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.b), SHM 06193 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.d), dan, SHM 06194 luas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) = (Bukti P.1.e) dipegang oleh Tergugat II sebagai jaminan karena sudah ada membangun 2 (dua) buah rumah dan mengeluarkan biaya-biaya pembuatan jalan kepada Penggugat. Bahwa dalam hal perjanjian tersebut Bukan Jual-Beli tetapi hanya masih dalam bentuk Perjanjian Jual-Beli karena ada beberapa ketentuan yakni dalam pelaksanaan kerjasama dalam membangun rumah, dan ke-5 (kelima) persil SHM, antara lain; SHM 06190 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.a), SHM 06191 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.b), SHM 06192 luas 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi) = (Bukti P.1.c), SHM 06193 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.d), dan SHM 06194 luas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) = (Bukti P.1.e) masih atas nama Rolna = Tergugat I atau BELUM BALIK NAMA. Dalam hal kedudukan Tergugat II selaku Pemodal telah wanprestasi kepada Penggugat karena tidak menyelesaikan kerjasama dalam membangun rumah yang diperjanjikan sesuai dengan Surat Perjanjian yang dimaksud pada Bukti P.2. Progres bangunan hanya 75% pada persil SHM 06190 = (Bukti P.1.a) dan Progres bangunan satunya hanya 50% pada persil SHM 06191 = (Bukti P.1.b);

**12.** Bahwa antara Penggugat dan Turut Tergugat I pada tanggal 15 November 2016 ada membuat Perjanjian Jual Beli Tanah (Bukti P.3), maka dikarenakan Penggugat memerlukan dana sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I dan membangun 1 (satu) buah rumah di persil SHM 06192 Luas 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi) = (Bukti P.1.c) untuk Tergugat I, sehingga sertifikat tersebut dijaminan kepada Turut Tergugat I. Bahwa Turut Tergugat I tidak menguasai fisik objek tanahnya hanya memegang jaminan Bukti P.1.c saja, maka kedudukannya ditempatkan

Hal 11 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



hanya sebagai Turut Tergugat dalam hal ini Turut Tergugat I (Bukan sebagai Pihak Tergugat).

**13.** Bahwa Turut Tergugat II seperti yang disebutkan dalam sub judul bagian V. (lima romawi) Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Turut Tergugat II - pada halaman 4 (empat), hanya sebagai subjek berperkara yang melengkapi saja sebagai pihak penjual tanah yang menembuskan jalan ke kavling tanah milik Tergugat I. Antara Penggugat dan Turut Tergugat II tidak ada permasalahan dalam perkara *a quo*.

**14.** Bahwa pelaksanaan kegiatan di lokasi tanah kavling milik Tergugat I pernah terhenti karena ada penutupan jalan depan menuju akses jalan yang menghubungkan ke tanah kavling milik Tergugat I, yakni pada tanggal 20 Juli 2016 diadakan rapat warga RT. 31 Simpang Gusti VI (Bukti P.9.a) dan pada tanggal 23 Juli 2016 disampaikan secara tertulis hasil rapat warga RT. 31 tersebut dengan (Bukti P.9.b). Dimana karena keputusan rapat warga RT. 31 maka Penggugat harus mengeluarkan biaya pembelian galam untuk siring alur sungai untuk kelancaran pembuangan air pasang surut di lingkungan sekitar lokasi proyek kerjasama pekerjaan di tanah Kavling milik Tergugat I. Hanya pada tuntutan warga setempat berupa jaminan uang sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) saja yang tidak dipenuhi oleh Penggugat kepada warga RT. 31 yang menghadiri rapat, karena penutupan jalan mengganggu *cash flow* Penggugat yang padahal ada calon pembeli tanah milik Penggugat sendiri dan hasil *brokerage fee* dari penjualan tanah pemilik kavling lain di sekitar jalur yang melewati jalan yang dibuat oleh Penggugat, sehingga tidak ada dana untuk memenuhinya. Dan *royalty* jalan yang hendak dibayar oleh pemilik kavling lain yang melewati jalan yang dibuat oleh Penggugat pun jadi batal. Akibat lain atas penutupan jalan oleh warga setempat juga mengganggu kegiatan dari Tergugat II yang membangun rumah. Maka disaat-saat itulah proyek kerjasama yang dikerjakan oleh Penggugat dan Tergugat II terhenti sementara waktu sambil menunggu hasil negosiasi dengan warga lingkungan sekitar lokasi proyek kerjasama. Tetapi dengan usaha negosiasi yang dilakukan Penggugat dengan warga setempat lingkungan RT. 31, akhirnya Tergugat II boleh mengerjakan pembangunan

Hal 12 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



rumah 4 (empat) buah rumah dan Penggugat boleh mengerjakan pembangunan rumah untuk Tergugat I, tetapi tidak boleh untuk kepentingan lain diluar dari kepentingan dari tanah milik kavling Tergugat I. Tetapi karena peraturan warga lingkungan setempat ini membuat Penggugat kehabisan *cash flow* untuk mengerjakan proyek kerjasama tersebut.

**15.** Bahwa sesudah itu proyek kerjasama tersebut terbengkalai dari akhir bulan April tahun 2017 hingga sekarang, atau selama 6 (enam) tahun 5 (lima) bulan. Tetapi karena proyek kerjasama tersebut merupakan asset tanah bukan benda bergerak, sehingga setiap tahun memiliki kenaikan nilai asset, karena pada tahun 2016 harga NJOP sebesar Rp 64.000,00/meter (enampuluh empat ribu rupiah per meter) = (Bukti P.10), dengan kisaran harga pasaran Rp 200.000,00/meter (dua ratus ribu permeter). Kini harga NJOP naik relatif dan tentu harga pasarannya pun ikut mengalami kenaikan yang sangat signifikan karena objek sengketa Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 = (Bukti P.1) yang dipecah menjadi SHM 06190 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.a), SHM 06191 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.b), SHM 06192 luas 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh sembilan meter persegi) = (Bukti P.1.c), SHM 06193 luas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) = (Bukti P.1.d), dan SHM 06194 luas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) = (Bukti P.1.e) semuanya atas nama Rolna = Tergugat I sudah ditembuskan akses jalannya dan dibangun fasilitas jalannya karena hasil upaya Penggugat dengan mengarahkan segala sumber daya dan keuangan.

**16.** Bahwa dengan keadaan berlangsungnya waktu mulainya awal penggarapan tanah kavling milik Tergugat I di awal tahun 2016 hingga waktu sekarang ini tahun 2023, terkait harga NJOP masa awal penggarapan dan harga pasaran, sedangkan masa sekarang ini tahun 2023 mengalami perubahan dengan kenaikan harga NJOP dan kenaikan harga pasaran yang sangat signifikan, maka sebenarnya ada baiknya para Pihak Berperkara antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama saja untuk memilih opsi sebagai solusi dengan cara melikuidasi asset dengan pembagian hasil atas ke-5 (kelima) persil SHM (Bukti P.1.a sampai dengan

Hal 13 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm





Bukti P.1.e) yang mana luas keseluruhan berjumlah 900 m<sup>2</sup> (sembilan ratus meter persegi) dengan ratio pembagian hasil sebagai berikut;

1. Penggugat dengan ratio pembagian hasil likuidasi sebesar 3%.
2. Tergugat I dengan ratio pembagian hasil likuidasi sebesar 54,1%.
3. Tergugat II dengan ratio pembagian hasil likuidasi sebesar 42,9%.
4. Sedangkan nilai bangunan 2 (dua) buah yang dibangun dengan biaya sendiri dari Tergugat II adalah hak Tergugat II 100%.

Maka selama objek belum terjual ke-5 (kelima) persil SHM (Bukti P.1.a sampai dengan Bukti P.1.e), buku sertifikat asli dipegang sementara;

5. Oleh Penggugat dipegang sementara = 1 buku sertifikat untuk persil SHM 06192 = (Bukti P.1.c) yang di atasnya ada pembuatan pondasi rumah progres 5%.
6. Oleh Tergugat I dipegang sementara = 2 buku sertifikat untuk persil;  
SHM 06193 = (Bukti P.1.d) yang berupa tanah kosong.  
SHM 06194 = (Bukti P.1.e) yang berupa tanah kosong.
7. Oleh Tergugat II dipegang sementara = 2 buku sertifikat untuk persil;  
SHM 06190 = (Bukti P.1.a) yang ada bangunan rumah kondisi 75%.  
SHM 06191 = (Bukti P.1.b) yang ada bangunan rumah kondisi 50%.

**17.** Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan kepada Penggugat, perbuatan tersebut adalah membuat Laporan Polisi ke POLDA Kalimantan Selatan dan mengabaikan hak-hak Penggugat dan Tergugat II yang sudah mengeluarkan biaya-biaya, untuk selanjutnya khusus pengeluaran biaya-biaya dari Penggugat diuraikan pada point berikutnya dan sedangkan untuk biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Tergugat II merupakan bagian hak jawab yang nanti disampaikan sendiri oleh yang berkepentingan Tergugat II;

**18.** Bahwa adapun biaya-biaya yang sudah dikeluarkan untuk proyek kerjasama, antara lain;

Hal 14 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya menembuskan jalan untuk masuk dari jalur jalan Simpang Gusti VI ke rencana jalan kavlingan ex PD. Bangun Banua yang berjarak sepanjang 130 (seratus tiga puluh) meter sampai ke ujung kavling akhir tanah milik Tergugat I, maka Penggugat mengganti rugi dengan melakukan pembayaran pertama sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Haji Zainal atau Zainal Kasturi pada tanggal 5 Februari 2016, yang kemudiannya disusul dengan pembayaran kedua sebesar Rp 63.000.000,00 (enam puluh tiga juta rupiah) pada 15 Juli 2016 dan pembayaran akhir pelunasan sebesar Rp 60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah) pada tanggal 27 Januari 2017 (Bukti P.6). Sehingga pelunasan pembayaran untuk ganti rugi tanah membuka jalan dari pembayaran DP. awal sampai pembayaran akhir pelunasan seluruhnya berjumlah Rp 153.000.000, 00 (seratus lima puluh tiga juta rupiah);
- Biaya urugan jalan dengan total sebesar Rp 280.000.000, 00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) terdiri dari;
  - o Upah pekerja harian tetap sebanyak 8 (delapan) orang dengan upah @ Rp 100.000,00/hari (seratus ribu perhari) selama 300 hari = Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah).
  - o Biaya material berupa kayu sibitan/limbah kayu olahan sebanyak 130 rit pick up dengan satuan harga 1 (satu) rit = @ Rp 250.000,00 = Rp 32.500.000,00 (tiga puluh juta lima ratus ribu). Perhitungannya 1 (satu) rit untuk timbunan pada rawa rencana pembangunan jalan dengan dimensi panjang jalan 1 (satu) meter x (kali) 5 (lima) meter. Maka bila sepanjang 130 (seratus tiga puluh) meter, memerlukan sibitan/limbah kayu olahan sebanyak 130 (seratus tiga puluh) rit pick up.
  - o Biaya material timbunan dari hasil tanah galian dari jalur rencana jalan dan dari tanah ganti rugi dengan Haji Zainal atau Zainal Kasturi tidak ada biaya karena hanya upah kerja menggali tanah.
  - o Biaya material siring jalan berupa papan dan galam serta paku sepanjang 130 (seratus tiga puluh) meter dengan total biaya

Hal 15 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sebesar Rp 8.315.000,00 (delapan juta tiga ratus lima belas ribu rupiah) dengan rincian antara lain;

- Papan 4 (empat) meter sebanyak 260 (dua ratus enam puluh) keping dengan harga satuan @ Rp 28.000,00/keping = Rp 7.280.000,00 (tujuh juta dua ratus delapan puluh ribu rupiah).
  - Galam 120 (seratus dua puluh) batang dengan harga satuan @ Rp 8.000,00/batang = Rp 960.000,00 (Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).
  - Paku sebanyak 5 (lima) Kg. dengan harga satuan @ Rp 15.000,00/Kg. = Rp 75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Biaya pembuatan pemecahan sertifikat induk, termasuk biaya pembetulan letak patok Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 = Bukti P.1 dan biaya pemecahan sertifikat induk tersebut sebanyak 5 (lima) persil dengan biaya satuan @ Rp 11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) maka totalnya = Rp 55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah). Proses yang padat karya terdiri dari; mulai mencari dan menempatkan patok dengan akurat, pembersihan lahan, pengecekan sertifikat SHM Induk, pengembalian batas, pengukuran pihak BPN di lapangan dan pemecahan SHM Induk.
  - Biaya urusan Haji Zainal atau Zainal Kasturi dengan PD. Bangun Banua untuk tanah jalan samping sebelah Utara SHM 161 tahun 1993 agar tembus ke depan tanah kavling milik Tergugat I sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).
  - Biaya pembersihan lahan dan pemasangan pondasi pembangunan rumah di persil SHM 06192 luas 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh Sembilan meter persegi) = (Bukti P.1.c) untuk rumah Tergugat I sebesar Rp 4.488.000,00 (empat juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut;

Hal 16 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



- o Pembersihan lahan seluas 239 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh Sembilan meter persegi) dengan perhitungan LS sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah).
- o Biaya material galam sebanyak 168 (seratus enam puluh delapan) batang dengan harga satuan @ Rp 8.000,00 (delapan ribu rupiah) berjumlah Rp 1.344.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah).
- o Biaya upah pengerjaan penumbukan galam 168 (seratus enam puluh delapan) batang dengan upah satuan @ Rp 8.000,00 (delapan ribu rupiah) berjumlah Rp 1.344.000,00 (satu juta tiga ratus empat puluh empat ribu rupiah).
- o Material pemasangan bouwplank berupa kayu papan dan balok dengan perhitungan LS sebesar Rp 450.000,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah).
- o Upah pemasangan bouwplank dengan perhitungan LS sebesar Rp 350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
- Material galam sebanyak 500 (lima ratus) batang dengan harga satuan @ Rp 8.000,00/batang (delapan ribu rupiah per batang) = Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) untuk permintaan warga menyiring alur sungai untuk kelancaran pembuangan air pasang surut atas tuntutan peristiwa penutupan jalan dari komplek ke jalanan untuk menembus ke jalan tanah kavling Tergugat I. Sedangkan biaya upahnya adalah tanggungan dari pihak warga RT. 31 sendiri.

Maka total biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat berjumlah Rp 506.488.000,00 (lima ratus enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).

Maka apabila di-*compare* antara pengeluaran Penggugat dengan uang yang diterima Penggugat dari Tergugat II dan Turut Tergugat I, yang besarnya berjumlah Rp 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), maka hasil *compare* tersebut, masih ada kelebihan pengeluaran dari Penggugat dengan jumlah Rp 146.488.000,00 (seratus empat puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah). Bahwa dalam berjalannya proyek kerjasama tersebut

Hal 17 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat belum mendapatkan keuntungan apa-apa, malah tertanam uang sebesar Rp 146.488.000,00 (seratus empat puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah). Belum lagi ada kerugian pengerahan segala sumber daya, tenaga, pikiran, dan lain sebagainya.

**19.** Bahwa dikarenakan Tergugat II dengan kedudukannya selaku Pemodal telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat karena tidak sampai 100% menyelesaikan pekerjaan dalam kerjasama membangun rumah yang diperjanjikan sesuai dengan Surat Perjanjian yang dimaksud pada Bukti P.2. Hanya terealisasi progres bangunan 75% pada persil SHM 06190 = (Bukti P.1.a) dan 50% pada persil SHM 06191 = (Bukti P.1.b), maka patutlah Penggugat menuntut kepada Tergugat II sebagai pemodal untuk membayar kepada Penggugat bentuk kerugian materil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) untuk ke-2 (kedua) buah bangunan yang disepakati bersama;

**20.** Bahwa dikarenakan Tergugat I mengabaikan hak-hak orang lain; yaitu khusus hak-hak Penggugat dan ada pula hak-hak Tergugat II, maka perbuatan Tergugat I dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi tidak menepati kesepakatan dengan Penggugat dari segala bentuk pengeluaran biaya-biaya yang merupakan hak dari Penggugat, maka patut untuk dilakukan upaya hukum keperdataan untuk membela hak-hak Penggugat khususnya seperti yang sudah diuraikan secara rinci oleh Penggugat di point-point Posita sebelumnya dengan total kerugian sejumlah Rp 506.488.000,00 (lima ratus enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) = {(sesuai uraian pada point 18 (delapan belas) dari halaman 16 (enambelas) sampai dengan halaman 19 (sembilan belas)}, ditambah kerugian Tergugat II atas 2 (dua) buah bangunan yang berdiri di tanah milik Tergugat I sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga total jumlahnya sebesar Rp 756.488.000,00 (tujuh ratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah). Sepanjang Tergugat I dapat mengganti kerugian tersebut, maka barulah Tergugat I berhak untuk mengambil sertifikat sejumlah ke-5 (kelima) persil miliknya kepada Penggugat dan serta mengambil semua manfaat atas hak jalanan yang sudah ditembuskan dan sudah dibangun Penggugat sampai bisa diakses ke depan tanah kavling milik Tergugat I;

Hal 18 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa karena dalam perkara ini, maka agar sertifikat tetap berada pada Tergugat I sebanyak 4 (empat) persil yakni: SHM 06190 (Bukti P.1.a), SHM 06191 (Bukti P.1.b), SHM 06193 (Bukti P.1.d), dan SHM 06194 (Bukti P.1.e) dan pada Turut Tergugat I sebanyak 1 (satu) persil yakni SHM 06192 (Bukti P.1.c) sampai mendapatkan putusan yang tetap atau *inkracht*;

22. Bahwa menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada *Verzet*, *Banding*, *Kasasi* (*uit voerbaarheid bij voorraad*) atau *Peninjauan Kembali* (PK) dari Tergugat I, dan Tergugat II;

23. Bahwa untuk kemudahan pelaksanaan putusan perkara ini, mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa tersebut agar tidak dipindahtangankan kepada Pihak ke-3 (ketiga);

## 24. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil yang sudah dikemukakan Penggugat tersebut di atas, maka dengan ini izinkanlah Penggugat mengajukan permohonan kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Banjarmasin agar berkenan kiranya memanggil para pihak pada suatu hari yang ditetapkan untuk keperluan itu, memeriksa dan mengadili serta memberikan keputusan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini sah dan berharga secara hukum;
3. Menyatakan sah secara hukum kerjasama dengan kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat I yang disepakati di akhir tahun 2015 direalisasikan dengan merujuk pada tanda diberikannya Surat Kuasa dari Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 11 Maret 2016 dan merujuk dengan dimulainya realisasi pengerjaan proyek kerjasama pada akhir tahun 2015 dengan objek yang dimaksud adalah Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 yang kemudiannya pemecahan menjadi 5 (lima) persil;
4. Menyatakan sah secara hukum perjanjian Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2016 dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan Kerjasama Pembangunan Rumah dengan objek perjanjian tanah milik Tergugat I yakni Sertifikat Induk SHM 161 tahun 1993 yang kemudiannya pemecahan menjadi 5 (lima) persil;

Hal 19 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp 506.488.000,00 (lima ratus enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) dan Tergugat I kemudian berhak mengambil ke-5 (kelima) persil SHM miliknya dan mendapatkan semua manfaat hak jalan dan tanah yang diganti rugi dari Haji Zainal atau Zainal Kasturi seluas 330 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh meter persegi);
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat I;
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); dan Tergugat II berhak pula mendapatkan dari Penggugat nilai investasinya selaku Pemodal sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang kemudian dikurangi Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga cuma menerima bersih nilai investasi sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh juru sita terhadap objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) kepada Penggugat untuk setiap harinya, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada Verzet, Banding, Kasasi (*uit voerbaarheid bij voorraad*) atau Peninjauan Kembali (PK) dari Tergugat I dan Tergugat II;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Hal 20 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diputus dengan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

**2.2.** Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat I hadir sendiri di persidangan, Tergugat I hadir kuasanya tersebut, sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir dan juga tidak mengirimkan wakil atau kuasanya meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga dianggap tidak menggunakan haknya sebagai Turut Tergugat II;

**2.3.** Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hapsari Retno Widowulan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, sebagai mediator;

**2.4.** Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

**2.5.** Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan dengan perbaikan sebagai berikut:

**1.** Halaman 17 (tujuh belas) pada baris ke 6 (enam) dan 7 (tujuh) yang semula tertulis : Biaya urugan jalan dengan total sebesar Rp 280.000.000, 00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) terdiri dari; (dan seterusnya...);

Diperbaiki, menjadi:

Biaya urugan jalan dengan total sebesar Rp 280.000.000, 00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) pembulatan dari Rp 280.815.000,00 (dua ratus delapan puluh juta delapan ratus lima belas ribu rupiah), terdiri dari; (dan seterusnya...);

**2.** Halaman 21 (duapuluh satu) Point 21 (duapuluh satu), tertulis:

Bahwa karena dalam berperkara ini, maka agar sertifikat tetap berada pada Tergugat I ... (dan seterusnya).

Diperbaiki, menjadi:

Bahwa karena dalam berperkara ini, maka agar sertifikat tetap berada pada Tergugat II ... (dan seterusnya).

Catatan: Hanya bagian akhir saja Tergugat I menjadi Tergugat II

Hal 21 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



3. Halaman 22 (duapuluh satu) Point 7 (tujuh), tertulis:

Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh jutarupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat I;

Diperbaiki, menjadi;

Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh jutarupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat II;

Catatan: Hanya bagian akhir saja Tergugat I menjadi Tergugat II.

2.6. Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

**Jawaban Tergugat I:**

**Objek Sengketa**

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 161 tahun 1993 dengan luas 900 m<sup>2</sup> (Sembilan ratus meter persegi) yang terletak di RT. 31 Jalan Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dilakukan pemecahan menjadi 5 Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu menjadi :

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06190 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06191 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06192 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- d. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06193 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- e. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06194 atas nama DOKTORANDA ROLNA;

Mohon selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa.

**A. TANGGAPAN ATAS PERUBAHAN GUGATAN**

Hal 22 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovenssi menolak perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovenssi pada tanggal 19 Oktober 2023 yaitu sebagai berikut :

1) Halaman 17 (tujuh belas) pada baris ke 6 (enam) dan 7 (tujuh) yang semula : “biaya urugan jalan dengan total sebesar Rp 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) terdiri dari; (dan seterusnya ....)”;

Diganti menjadi :

“biaya urugan jalan dengan total sebesar Rp 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) pembulatan dari Rp 280.815.000,00 (dua ratus delapan puluh juta delapan ratus lima belas ribu rupiah), terdiri dari; (dan seterusnya ....)”;

2) Halaman 21 (dua puluh satu) point 21 (dua puluh satu) yang semula :

“Bahwa karena dalam berpekara ini, maka agar sertifikat tetap berada pada Tergugat I ... (dan seterusnya ....)”;

Diganti menjadi :

“Bahwa karena dalam berpekara ini, maka agar sertifikat tetap berada pada Tergugat II ... (dan seterusnya ....)”;

3) Halaman 22 (dua puluh dua) point 7 (tujuh) yang semula :

“Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat I”;

Diganti menjadi :

“Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat II”

- Bahwa hal tersebut mengakibatkan perubahan pada pokok dan petitum gugatan dan sangat jelas telah bertentangan dengan asas-asas hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 127 KUHPerdata yang

Hal 23 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





menyatakan bahwa : “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”.

- Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, pada halaman 98 dan 100, menjelaskan pembatasan perubahan gugatan secara kasuistik (sebab-sebab) berdasarkan praktik peradilan, perubahan gugatan yang dilarang diantaranya sebagai berikut:

**a) Tidak Boleh Mengubah Materi Pokok Perkara**

Salah satu variabel yang merupakan sisi lain dari istilah pokok perkara adalah istilah materi pokok perkara. Jadi dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara. Penegasan ini terdapat dalam Putusan MA No. 547 K/Sip/1973 yang menyatakan: perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan, oleh karenanya harus ditolak.

**b) Tidak Mengubah Posita Gugatan**

Gugatan tidak dibenarkan jika terjadi perubahan yang mengakibatkan perubahan posita gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan: “Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri.”

Larangan yang sama dijumpai dalam catatan Putusan MA No. 943 K/Pdt/1985 yang menegaskan, bahwa “Sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang”.

- Bahwa beberapa yurisprudensi mengenai perubahan gugatan yaitu :

- 1) Putusan MA-RI No. 434.K/Sip/1970, tanggal 11 Maret 1971 : Perubahan gugatan dapat dikabulkan asalkan tidak melampaui batas-

Hal 24 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



batas materi pokok yang dapat menimbulkan kerugian pada Hak Pembelaan para Tergugat;

2) Putusan MA-RI No.1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan No. 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976 :Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri (Hak pembelaan diri) atau pembuktian;

3) Putusan MA-RI No.226.K/Sip/1973, tanggal 17 Desember 1975 : Perubahan gugatan Penggugat Terbanding pada persidangan 11 Pebruari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka perubahan itu harus ditolak;

- Bahwa atas perubahan gugatan ini menunjukkan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovenssi tidak yakin akan dalil-dalil gugatannya, dan jelas telah mengubah pokok perkara atau posita gugatan dan petitum yang bertentangan dengan hukum, sehingga perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovenssi harus ditolak.

#### **B. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovenssi dengan tegas menolak dan menyangkal dalil – dalil Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovenssi secara keseluruhan kecuali yang diakui secara tegas oleh berdasarkan alasan – alasan sebagai berikut tanpa kecuali :

#### **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSECUR LIBEL)**

1. Bahwa Hukum Acara Perdata sudah sangat jelas menyatakan bahwa suatu gugatan harus jelas dan tegas dalam mengajukannya;
2. Bahwa gugatan tidak jelas dan kabur, Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovenssi tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*Rechtelijke Putendi*) yang menjadi dasar hukum (*Fundamentum Putendi*), yaitu apakah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovenssi melakukan suatu perbuatan Wanprestasi sesuai Pasal 1238 KUHPerdata yang berbunyi :” *Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri,*

Hal 25 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



*yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.*

3. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentu tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan “*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memnuhi persyaratan formil*”.

## C. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI

1. Bahwa Tergugat pada pokoknya dengan tegas membantah dan menyangkal setiap dan seluruh dalil, alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens di dalam surat gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya di dalam Jawaban Gugatan ini;
2. Bahwa dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens di dalam Eksepsi, mohon dianggap dikemukakan lagi seluruhnya Dalam Pokok Perkara ini sepanjang ada relevansinya;
3. Bahwa karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens sudah mengizinkan lahan nya untuk didirikan bangunan sehingga segala biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens dalam proyek pembangunan tersebut bukan tanggungjawab dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens;
4. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens tidak mengenal Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens, dan tidak mengetahui keterlibatan mereka dalam proyek pembangunan tersebut;
5. Bahwa dikarenakan tidak ada itikad baik dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut maka pada tanggal 13 Juni 2023 Tergugat I

Hal 26 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekovensu Melaporkan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu ke POLDA KALIMANTAN SELATAN dengan Nomor Laporan LP/B/94/VI/2023/SPKT/POLDA KALIMANTAN SELATAN dengan dugaan Tindak Pidana Penggelapan dan atau penyerobotan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP dan sekarang dalam tahap Penyelidikan;

6. Bahwa biaya yang dikeluarkan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu untuk tiket pulang pergi Banjarmasin - Jakarta atas kemauan dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu sendiri sebagai pihak yang berkepentingan dan tidak ada permintaan atau paksaan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu;

7. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu memberikan Kuasa tertanggal 11 Maret 2016 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu hanya untuk Mengurus Permohonan IMB dan Pengurusan Pemisahan Sertifikat;

8. Bahwa setelah Objek Sengketa dilakukan pemecahan menjadi 5 Sertifikat Hak Milik (SHM), Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu tidak pernah mengembalikan sertifikat-sertifikat tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu selaku pemilik sah Objek Sengketa;

9. Bahwa ke 4 (empat) Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diserahkan atau dijaminan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu kepada Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensu dilakukan tanpa seijin Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu padahal jelas sertifikat-sertifikat tersebut masih atas nama (ROLNA) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu;

10. Bahwa 1 (satu) Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diserahkan atau dijaminan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensu kepada Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensu dilakukan tanpa seijin Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu padahal jelas sertifikat tersebut juga masih atas nama (ROLNA) Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensu;

11. Bahwa sejak lahan/tanah tersebut di lakukan proyek penggarapan/pembangunan hingga sekarang Tergugat I

Hal 27 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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)



Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut;

**12.** Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak pernah menerima uang atau hasil dari dipindahtangankan/dijualnya tanah tersebut kepada pihak lain;

**13.** Bahwa kenaikan NJOP yang terjadi saat ini sangat wajar dan merupakan Hak dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi karena lahan/tanah tersebut sepenuhnya masih milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dan tidak pernah dipindahtangankan/dijual kepada pihak lain;

**14.** Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi sangat merasa dirugikan karena sudah terlalu lama tidak dapat mengambil manfaat dari lahan/tanah tersebut dan juga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak pernah menerima uang atau hasil dari dipindahtangankan/dijualnya tanah tersebut;

**15.** Bahwa perbuatan/tindakan yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi atas Objek sengketa sudah diluar dari kuasa yang diberikan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi maka sangat wajar apabila dilaporkan ke POLDA KALIMANTAN SELATAN untuk mengambil hak-hak Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi selaku pemilik sah objek sengketa;

**16.** Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak bertanggungjawab atas biaya-biaya yang dikeluarkan untuk proyek pembangunan karena tidak pernah ada perjanjian yang mewajibkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mengganti seluruh biaya tersebut;

**17.** Bahwa keuntungan yang dijanjikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi mengijinkan dilakukan pembangunan diatas tanah objek sengketa hingga sekarang tidak pernah dipenuhi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi;

*Hal 28 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm*





18. Bahwa sangat tidak berdasar hukum apabila Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak diperbolehkan mengambil ke 5 (lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut, karena secara hukum sertifikat-sertifikat tersebut masih atas nama ROLNA selaku pemilik sah dari tanah objek sengketa tersebut dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak pernah menjual/memindahtangankan tanah objek sengketa kepada pihak lain;

19. Bahwa baik gugatan dalam Konvensi maupun gugatan dalam Rekovensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi, maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim Perkara A quo menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng.

**D. DALAM REKOVENSI**

1. Bahwa dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal yang dikemukakan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi di dalam pokok perkara, mohon dianggap dikemukakan lagi seluruhnya dalam gugatan rekovensi ini sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi secara hukum adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa;
3. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi memberikan Kuasa kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi hanya untuk Mengurus Permohonan IMB dan Pengurusan Pemisahan Sertifikat;
4. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak pernah memberikan kuasa jual kepada pihak manapun dan tidak pernah memindahtangankan/menjual tanah objek sengketa;
5. Bahwa sejak tahun 2015 hingga sekarang objek sengketa tidak berada dibawah penguasaan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi tidak dapat mengambil manfaat dari tanah objek sengketa tersebut;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang*

*Hal 29 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm*





*lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.*

Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi : *“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”.*

7. Bahwa tindakan/perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens memindahtangankan/ menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens sudah diluar kewenangan dan merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa tindakan/perbuatan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens mengambil alih/membeli tanah objek sengketa dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens yang bukan merupakan pemilik sah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi :

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *Suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi : *“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.*

Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi : *“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”* Perjanjian jual beli antara Penggugat/Tergugat I Rekovens dengan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens tersebut jelas tidak memenuhi syarat objektif yaitu “suatu sebab yang tidak dilarang” sehingga perjanjian jual beli tersebut haruslah batal demi hukum.

*Hal 30 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i tidak pernah menerima uang atau hasil dari dipindahtangankan/dijualnya tanah tersebut kepada Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens i dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens i;
11. Bahwa sangat wajar dan berdasar hukum apabila Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i meminta dikembalikan tanah objek sengketa karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i adalah pemilik sah objek sengketa tersebut;
12. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i telah mengirimkan somasi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens i yang bertujuan agar mengembalikan objek sengketa, dikarenakan tidak ada itikad baik dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens i untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut maka pada tanggal 13 Juni 2023 Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i Melaporkan ke POLDA KALIMANTAN SELATAN dengan Nomor Laporan LP/B/94/VI/2023/SPKT/POLDA KALIMANTAN SELATAN dengan dugaan Tindak Pidana Penggelapan dan atau penyerobotan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP dan sekarang dalam tahap Penyelidikan;
13. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i mengalami kerugian yang cukup lama sejak 2015 hingga sekarang karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah tersebut dan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens i tidak pernah memberikan keuntungan yang dijanjikan;
14. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i meminta kepada Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens i dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens i agar mengembalikan ke 5 (lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i;
15. Bahwa tidak pernah ada perjanjian atau kesepakatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens i menanggung biaya proyek pembangunan atau bertanggungjawab atas biaya-biaya tersebut;
16. Bahwa dengan adanya gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens i terdahulu, telah menyebabkan

Hal 31 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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)



Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi merasa tercemar nama baik dan telah mengalami kerugian baik secara Materil maupun Immateril;

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensi tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Tergugat I/Penggugat Rekovensi, yaitu berupa kerugian Materil dan Immateril sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

- Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Tergugat I/Penggugat Rekovensi atas penguasaan tanpa hak secara melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensi, kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Tergugat I/Penggugat Rekovensi dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Tergugat I/Penggugat Rekovensi dikemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensi, dari tahun 2015 sampai dengan saat ini adalah sekitar 8 tahun.

- Bahwa akibat adanya gugatan konvensi ini sehingga Tergugat I/Penggugat Rekovensi harus mengeluarkan biaya penanganan sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril yakni nama Tergugat I/Penggugat Rekovensi merasa tercemar dengan adanya perkara A quo yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang tetapi dapat diperkirakan sekitar Rp. 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah);

18. Bahwa dengan adanya gugatan nomor 93/Pdt.G/2023/PN Bjm ini membuktikan bahwa tidak adanya itikad baik dari Penggugat

Hal 32 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



Konvensi/Tergugat I Rekovensinya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensinya;

**19.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dalam perkara A quo maka wajar jika Tergugat I/Penggugat Rekovensinya memohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo untuk menetapkan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) per hari yang harus dibayar Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensinya, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensinya dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensinya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum;

**20.** Bahwa baik gugatan dalam Konvensi maupun gugatan dalam Rekovensinya sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensinya, maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim Perkara A quo menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensinya, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensinya dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensinya untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng.

Berdasarkan alasan – alasan jawaban di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I/Penggugat Rekovensinya untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat/Tergugat I Rekovensinya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Tergugat I Rekovensinya tidak dapat diterima (*Niet Ont Vankelijk*).

**B. DALAM KONVENSI**

1. Menolak gugatan Penggugat/Tergugat I Rekovensinya untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I/Penggugat Rekovensinya untuk seluruhnya;

Hal 33 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



3. Menghukum Penggugat/Tergugat I Rekovensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**C. DALAM REKOVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekovensi Tergugat I/Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan ke 5 (lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu dengan rincian sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06190 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06191 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06192 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06193 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06194 atas nama DOKTORANDA ROLNA;

Adalah sah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi;

3. Menyatakan Perjanjian jual beli antara Penggugat/Tergugat I Rekovensi dengan Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensi tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;

4. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum Penggugat/Tergugat I Rekovensi, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil secara tanggung renteng sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde) kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi, dengan rincian sebagai berikut :

*Hal 34 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm*



**Kerugian Materiil**

**a.** Mengembalikan dan menyerahkan ke 5 (lima) Sertifikat Hak Milik (SHM) yaitu dengan rincian sebagai berikut :

- 1)** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06190 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- 2)** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06191 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- 3)** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06192 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- 4)** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06193 atas nama DOKTORANDA ROLNA;
- 5)** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 06194 atas nama DOKTORANDA ROLNA;

Kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens;

**b.** Membayar kerugian yang dialami Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens dalam penanganan perkara A quo yang dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Kerugian Imateriil berupa nama baik Tergugat I /Penggugat Rekovens yang merasa tercemar dengan adanya perkara A quo yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang tetapi dapat diperkirakan sekitar Rp. 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah);

**6.** Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

**7.** Menetapkan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (Satu Juta Rupiah) per hari yang harus dibayar Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovens secara tanggung renteng apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

*Hal 35 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada banding, Kasasi, maupun peninjauan kembali (PK) (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekovens, Tergugat II Konvensi/Tergugat II Rekovens dan Turut Tergugat I Konvensi/Tergugat III Rekovens untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng.

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Hakim Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

## Jawaban Tergugat II:

Saya sebagai Tergugat II sangat keberatan atas Gugatan Zainal Abidin yang mengharuskan saya membayar Wanprestasi senilai Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Dalam perjanjian jual beli tanah dan kerjasama pembangunan rumah tidak pernah tercantum tentang perihal **Wanprestasi** yang disebutkan oleh Pihak Penggugat. Malah Pihak saya yang sangat dirugikan oleh Pihak **Penggugat** dengan ada pernyataan oleh Pihak **Tergugat** melalui Advokatnya minta pengembalian Sertifikat dan tidak bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh **Tergugat II**.

Seharusnya Pihak Saya yang menuntut kerugian yang mana seharusnya dalam perjanjian jual beli tanah dan kerjasama pembangunan rumah, tercantum Harga tanah senilai Rp. 80.000.000,-/Kavling dengan ukuran Lebar 8 Meter X Panjang 20 Meter Luas 160 Meter Persegi) dengan pembayaran uang dan berbentuk barang kayu ukuran (kayu Masak), Kayu Sibitan dan Tanah Urukan. Dan dengan total nilai keseluruhan yang telah pihak Penggguat terima sebesar ± **Rp.274.829.400,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Delapan Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Empat Ratus Rupiah.)**

(Lampiran rician yang masuk Pihak Penggugat)

Dengan Nominal di atas **Penggugat** melanggar perjanjian bahwa akan berkomitmen membalik nama kepada Pihak **Tergugat II** untuk tahap pertama 2 Kavling tanah, dan sampai sekarang tidak pernah memenuhi perjanjian tersebut.

Dengan terjadinya pelanggaran oleh Pihak Penggugat Pihak Saya meminta ganti

Hal 36 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



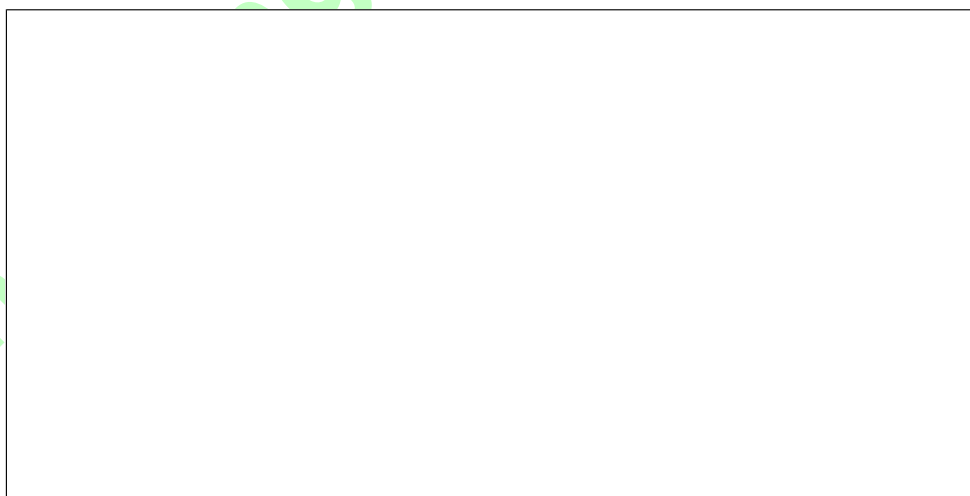
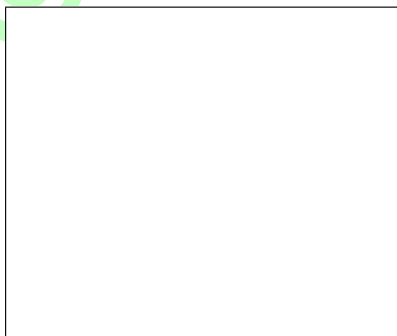
# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang telah Pihak Saya Keluarkan dengan Rincian lampiran tersebut.

**Jawaban Turut Tergugat I:**

1. Menyatakan tidak ada perjanjian antara Jodian dan Zainal Abidin, untuk membantu dana ketika akan menembuskan jalan yang akan di bangun oleh Zainal Abidin.
2. Yang ada adalah Jual Beli Tanah seharga Rp 110.000.000,00 (Seratus Sepuluh Juta Rupiah) dan di bayarkan Lunas dengan bukti terlampir.



2.7. Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat dan telah mengajukan duplik;

Hal 37 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**2.8.** Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.161 tahun 1993, diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06190, diberi tanda P.1.a;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06191, diberi tanda P.1.b;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06192, diberi tanda P.1.c;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 06193, diberi tanda P.1.d;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.06194, diberi tanda P.1.e;
7. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan Kerjasama Pembangunan Rumah tanggal 23 Maret 2016, diberi tanda P.2;
8. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 15 November 2016, diberi tanda P.3;
9. Fotokopi Surat Nomor : 002/MP-SOM/VI/2023 tanggal 6 Juni 2023 perihal Permintaan Pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM), diberi tanda P.4;
10. Fotokopi Surat Nomor : B/670-2.1/IX/RES.1.24/2023/Ditreskrimum tanggal 1 September 2023 perihal Undangan wawancara klarifikasi perkara, diberi tanda P.5;
11. Fotokopi kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Haji Zainal pada tanggal 27 Januari 2017 yang dibayar oleh Zainal Abidin / Zainal Sungai Baru perihal Undangan wawancara klarifikasi perkara, diberi tanda P.6;
12. Fotokopi Screen Shot Pemetaan Digital objek perkara No.93/Pdt.G/2023/PN.Bjm dari website : <https://bit.ly/3UaKeFt> dan penjelasan Legenda Pemetaan, diberi tanda P.7
13. Fotokopi Surat Kuasa Pengurusan Permohonan IMB Pengurusan Pemisahan Sertifikat tanggal 11 Maret 2016, diberi tanda P.8;
14. Fotokopi Hasil Musyawarah warga Rt.31 Simpang Gusti VI Hari Rabu tanggal 20 Juli 2016, diberi tanda P.9.a;
15. Fotokopi Surat Ketua RT.31 Nomor 022/RT 31/AU/VII/2016 tanggal 23 Juli 2016 perihal penyampaian Hasil Musyawarah, diberi tanda P.9.b;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016, diberi tanda P.10;

Hal 38 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Blanko Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), diberi tanda P.11.a;

18. Fotokopi Blanko Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), diberi tanda P.11.b;

19. Fotokopi Artikel Link website :  
<https://anjungkreasi.blogspot.com/2023/10/objek-sengketa-perkara-no-93-tahun-2023.html>, judul Artikel : Objek Sengketa Perkara No.93 Tahun 2023 di pengadilan Negeri Banjarmasin, diberi tanda P.12;

2.9. Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti bertanda bukti P-1, P-1.a, P-1.b, P-1.c, P-1.d, P-1.e, P.11.a dan P.11.b merupakan fotokopi dari fotokopi, yang aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

2.10. Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan sebagai berikut:

1. **Saksi Maja Aidul**, dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II saksi tidak kenal, tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Para Pihak;
- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini adalah permasalahan kerjasama antara Zainal Abidin dengan orang yang membangun rumah yang letaknya di Jl Simpang Gusti Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah tersebut dan sudah ada bangunan rumahnya,
- Bahwa Saksi mengenal H. Zainal Kasturi;
- Bahwa hubungan Zainal Abidin (Penggugat) dengan Zainal Kasturi adalah hubungan yaitu jual beli tanah;
- Bahwa Saksi mengetahuinya karena pada waktu pembayarannya itu terjadi didalam mobil pa Zainal di lokasi tanah tersebut di Tahun 2016, untuk

Hal 39 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



tanggal dan bulan Saksi lupa. Yang ada dimobil saat itu adalah Zainal Abidin (Penggugat), Zainal Kasturi dan Saksi. Saksi melihat Zainal Abidin (Penggugat) menyerahkan uang kepada Zainal Kasturi. Saksi tidak mengetahui jumlahnya yang jelas diatas Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Zainal Kasturi sekarang sudah meninggal dunia;

- Bahwa saat itu Saksi bisa berada didalam mobil tersebut?, karena Saksi ada hubungan bisnis jual beli kayu ulin dengan pak Zainal;
- Bahwa setelah uang diserahkan oleh Zainal Abidin (Penggugat) kepada Zainal Kasturi Saksi melihat ada kwitansi yang ditandatangani;
- Diperlihatkan bukti P-6 berupa fotokopi kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Haji Zainal pada tanggal 27 Januari 2017 yang dibayar oleh Zainal Abidin / Zainal Sungai Baru, Saksi membenarkan i kwitansi dilihatnya pada waktu itu namun tidak melihat isinya;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang dibeli dari Zainal Kasturi itu untuk membangun jalan, sebelumnya tidak ada jalan. Jalannya di uruk, dan sekarang jalan tersebut sudah jalan yang beraspal namun Saksi kurang tahu siapa yang mengaspal jalan tersebut;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Tergugat II, Saksi mengetahui orangnya tetapi tidak tahu namanya;
- Bahwa yang Saksi lihat dilapangan hubungan Penggugat dengan Tergugat II adalah join atau kerjasama untuk Pembangunan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat II yang membangun rumah disana, Karena Saksi melihat dilapangan Tergugat II yang memerintahkan tukang pada waktu itu;
- Bahwa yang selesai dibangun ada 2 (dua) buah rumah dan ada 3 (tiga) buah rumah terbengkalai dan tidak selesai;
- Bahwa Saksi dengar-dengar rumah itu punya orang Jakarta tapi tidak tahu siapa namanya;
- Bahwa sebelum rumah itu dibangun tanah tersebut berupa tanah rawa dan sebelumnya tidak ada akses jalan kesana;
- Bahwa rumah Saksi dengan objek tersebut lumayan jauh;

Hal 40 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



- Bahwa Zainal Kasturi ada mempunyai isteri, namun Saksi tidak tahu dimana, juga ada anak tetapi Saksi juga tidak mengetahui dimana rumahnya;
- Bahwa setahu Saksi rumah itu terbengkalai atau tidak dikerjakan lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kerjasama antara Zainal Abidin (Penggugat) dengan Rolna (Tergugat I) dan Hidayatullah (Tergugat II), yang Saksi lihat dilapangan waktu itu Hidayatullah (Tergugat II) yang memerintahkan tukang-tukang disana tetapi kapasitasnya sebagai apa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi sering mengantar kayu bekas bongkaran ke Zainal Abidin (Penggugat) tetapi kayu tersebut untuk keperluan apa Saksi tidak mengetahuinya. Mengantarnya ke rumah Zainal Abidin (Penggugat) tetapi kadang bisa juga mengantar ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat peta tanah tersebut, Saksi hanya melihat bahwa jalan itu tidak ada;

**2. Sayyid R Zaini Safa Al Idrisi, S.Ag,** dibawah sumpah memberikan keterangan di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II, sedangkan dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II saksi tidak kenal, tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda dan tidak terikat hubungan kerja dengan Para Pihak;
- Bahwa kepada Saksi diperlihatkan bukti P-7 berupa fotokopi Screen Shot Pemetaan Digital objek perkara No.93/Pdt.G/2023/PN.Bjm dari website : <https://bit.ly/3UaKeFt> dan penjelasan Legenda Pemetaan. Dalam bukti tersebut Saksi menunjukkan lokasi yang dibangun tersebut;
- Bahwa ada 2 (dua) buah rumah yang mau dibangun;
- Bahwa dalam bukti P-7 saksi menunjukkan jalan menuju ke lokasi pembangunan. jalan tersebut melintasi tanah H. Zainal Kasturi yang ditawarkan kepada Zainal Abidin (Penggugat);
- Bahwa di tanah tersebut dulu ada bangunan penyimpanan kayu;
- Bahwa kepada Saksi diperlihatkan bukti P-12 berupa fotokopi Artikel Link website : <https://anjungkreasi.blogspot.com/2023/10/objek-sengketa-perkara-no-93-tahun-2023.html>, judul Artikel : Objek Sengketa Perkara No.93

Hal 41 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2023 di pengadilan Negeri Banjarmasin), Apakah saksi dapat menceritakan suasana dilokasi tersebut pada tahun 2014?. Saksi menjawab : Saya sudah mengetahui lokasi tersebut dari tahun 2013 tetapi tanahnya saat itu tidak ada akses jalan, masih berupa hutan dan belum ada bangunan, kemudian Zainal Abidin (Penggugat) membeli tanah itu dari Zainal Kasturi;

- Bahwa pada tahun 2018 itu sudah mempunyai akses jalan. Sekarang dilokasi tanah tersebut tidak bisa dijalani karena pohon pohon disana itu tinggi-tinggi;
- Bahwa saat dilakukan pembuatan jalan itu sempat ada pasir putih disana dan juga ada sungai;
- Bahwa Saksi mengetahui jual beli tanah antara Zainal Abidin (Penggugat) dengan Zainal Kasturi, karena saat itu Zainal Kasturi ada komitmen dengan Saksi apabila tanah tersebut laku Saksi meminta bagian sebanyak 25%, kemudian terjadi pembayaran sebanyak 3 (tiga) kali bayar dan saya meminta bukti kwitansi pembayarannya karena Saksi mau tahu berapa besar jumlah uang yang dibayarkan, lalu Saksi difotokopikan kwitansi pembayarannya, dan dalam kwitansi tersebut terjadi pembayaran dari Zainal Abidin (Penggugat) kepada Zainal Kasturi yaitu pembayaran pertama sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), pembayaran kedua sebesar Rp63.000.000,00 (enam puluh tiga juta rupiah) dan pembayaran yang ketiga sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sehingga totalnya sebesar Rp.152.000.000,00 (seratus lima puluh dua juta rupiah), dan setelah Zainal Kasturi mendapat uangnya lalu Zainal Kasturi memberikan Saksi uang dan memperlihatkan kwitansinya;
- Bahwa Saksi mengenal Zainal Kasturi itu sudah lama sebelum pembelian tanah itu dan dulu Zainal Kasturi itu sempat tidur dirumah Saksi karena lagi pisah ranjang dengan isterinya;
- Bahwa Zainal Kasturi meninggal dunia sekitar 3 tahun yang lalu;
- Bahwa setelah ketemu Zainal Abidin Saksi ada diberitahu bahwa tanah itu punya orang Jakarta,; namun Saksi tidak mengetahuinya, Saksi tidak pernah bertemu dengan orang Jakarta tersebut, tetapi Zainal Abidin (Penggugat) ada bercerita bahwa tanah punya orang Jakarta dan ia ada

Hal 42 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kerjasama, Zainal Abidin (Penggugat) yang membangun dan orang Jakarta tersebut akan terima bangunan dan untuk pendana bangunannya ada dari orang Alalak;

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat kerjasamanya, karena Saksi tidak berani bertanya terlalu jauh;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memegang Sertifikat tanah tersebut, Zainal Abidin (Penggugat) ada cerita katanya ada jaminan untuk kerjasamanya yaitu berupa Sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang adanya pemecahan Sertifikat yang awalnya ada 1 (satu) sertifikat induk kemudian dipecah menjadi 5 (lima) sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Zainal Abidin (Penggugat) tidak ada ijin dari pemilik asli tanah untuk menjaminkan sertifikat tersebut ke pihak lain;
- Bahwa malasah dana jalan itu Saksi tidak tahu, yang jelas cerita dari Zainal Abidin (Penggugat) bahwa ia perlu uang dan ia kerjasama dengan orang Alalak untuk kucuran dananya;
- Bahwa tanah itu ada 5 (lima) kavling dan 5 (lima) sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikatnya hanya mendengar cerita dari Zainal Abidin (Penggugat) bahwa ia mencari uang dengan jaminan 5 (lima) sertifikat;
- Bahwa Saksi mendengar masalah tersebut, sekitar 3 bulan yang lalu setelah Zainal Abidin (Penggugat) menceritakan kepada Saksi;
- Bahwa yang diinginkan Penggugat adalah kebenaran hak Zainal Abidin (Penggugat) dari kerjasamanya dengan orang Jakarta tersebut, yaitu dalam kerjasama pembangunan rumah. karena Zainal Abidin (Penggugat) kekurangan dana lalu Zainal Abidin (Penggugat) menjaminkan 5 (lima) buah sertifikat tersebut kepada orang Alalak;

**2.11.** Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rolna, S.E, diberi tanda T.01;

Hal 43 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Nomor : 001/MP-SOM/VI/2023 tanggal 6 Juni 2023 perihal Permintaan Pengembalian Sertifikat Hak Milik (SHM), diberi tanda T.02;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.161 atas nama Doktoranda Rolna, diberi tanda T.03;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.06190 atas nama Doktoranda Rolna, diberi tanda T.04;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.06191 atas nama Doktoranda Rolna, diberi tanda T.05;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.06192 atas nama Doktoranda Rolna, diberi tanda T.06;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.06193 atas nama Doktoranda Rolna, diberi tanda T.07;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.06194 atas nama Doktoranda Rolna, diberi tanda T.08;
9. Fotokopi Gambar Situasi Objek Sengketa, diberi tanda T.09;
10. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan di Polda Kalsel, Surat Panggilan dan SP2HP atas nama Rolna, S.E., diberi tanda T.10;
11. Fotokopi Prin Out foto mediasi sebelum adanya gugatan dari Penggugat, diberi tanda T.11,
- 2.12.** Menimbang, fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan semuanya merupakan fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, kecuali bukti T.11 merupakan fotokopi dari print out;
- 2.13.** Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat I telah pula mengajukan 1 (satu) orang Saksi bernama **H. Ahmad Fauzan Saleh** yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, sedangkan dengan Tergugat II, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II saksi tidak kenal, mempunyai hubungan keluarga dengan Tergugat I yaitu sebagai adik sepupu dan tidak terikat hubungan kerja dengan Para Pihak;
  - Bahwa Saksi pernah ketemu satu kali dengan Zainal Abidin (Penggugat);

Hal 44 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui adanya jual beli atau kerjasama terhadap tanah yang berlokasi di Jalan Simpang Gusti Kota Banjarmasin milik Rolna (Tergugat I), karena Saksi pernah dibawa oleh Rolna (Tergugat I) kesana untuk menemui Zainal Abidin (Penggugat), sebelumnya antara Rolna (Tergugat I) dengan Zainal Abidin (Penggugat) sudah ada kesepakatan untuk memecah sertifikat itu dan tujuan Rolna (Tergugat I) kesana itu mau mengambil sertifikat tersebut namun saat itu Zainal Abidin (Penggugat) menjelaskan bahwa 4 (empat) sertifikat dipegang oleh Mawardi dan 1 (satu) sertifikatnya di simpan didalam mobil Zainal Abidin (Penggugat) yang mana mobilnya disita oleh pembiayaan jadi Zainal Abidin (Penggugat) berjanji mau mengambil sertifikat tersebut dipembiayaan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikatnya itu sekarang ada dimana;
- Bahwa setahu Saksi Rolna (Tergugat I) ada melaporkan Zainal Abidin (Penggugat) ke pihak Kepolisian Polda Kalsel karena masalah Sertifikat yang tidak diberikan kepada Rolna (Tergugat I). Sertifikat tersebut atas nama Rolna (Tergugat I);
- Bahwa awalnya memang antara Rolna (Tergugat I) dengan Zainal Abidin (Penggugat) ada kerjasama untuk membangun rumah dan tanahnya milik Rolna (Tergugat I) dan Zainal Abidin (Penggugat) diberi kuasa untuk memecah sertifikatnya;
- Bahwa Sertifikat atas nama Rolna (Tergugat I) itu sudah dipecah;
- Bahwa ke lima 5 (lima) sertifikat tersebut, dari informasi yang disampaikan Rolna (Tergugat I) Sertifikat tersebut atas nama Rolna (Tergugat I), tetapi Saksi tidak pernah melihat fisiknya;
- Bahwa berdasarkan keterangan sdr. Zainal Abidin (Penggugat) 4 (empat) sertifikat ada pada Mawardi dan 1 (satu) buah sertifikat tersebut ada didalam mobil Zainal Abidin (Penggugat) dan waktu itu mobilnya disita oleh pembiayaan;
- Bahwa Sertifikat yang ada didalam mobil Zainal Abidin (Penggugat) tersebut, setahu Saksi Sertifikat yang paling besar atas nama Rolna (Tergugat I);

Hal 45 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa apakah kerjasama pemecahan sertifikat antara Zainal Abidin (Penggugat) dengan Rolna (Tergugat I) ada dituangkan didalam perjanjian, Saksi tidak mengetahuinya, yang Saksi tahu ada kesepakatan
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang mengeluarkan biaya untuk pemecahan sertifikat tersebut;
- Bahwa selain kerjasama pemecahan sertifikat, antara Zainal Abidin (Penggugat) dengan Rolna (Tergugat I) ada kerjasama lainnya yaitu membangun rumah, ada 2 (dua) buah rumah yang sudah dibangun. Yang membangun rumah tersebut adalah Zainal Abidin (Penggugat);
- Bahwa dari cerita Zainal Abidin (Penggugat), katanya uang pembangunan rumah tersebut dari Mawardi, tetapi apakah sertifikat itu yang dijaminakan atau bagaimana Saksi tidak mengetahui pastinya;
- Bahwa sekarang Rolna (Tergugat I) tinggal di Jakarta;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjiannya sampai kapan sertifikat tersebut ada pada Zainal Abidin (Penggugat), waktu kesana itu Rolna (Tergugat I) mau mengambil sertifikat tersebut dan Zainal Abidin (Penggugat) berjanji akan mengambil sertifikat tersebut di pembiayaan karena saat itu 1 (satu) sertifikat tersebut disimpan oleh Zainal Abidin (Penggugat) didalam mobilnya dan mobil Zainal Abidin (Penggugat) tersebut disita oleh pembiayaan;
- Bahwa sampai sekarang sertifikat tersebut masih belum diserahkan kepada Rolna (Tergugat I). Apa alasan sehingga sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada Rolna (Tergugat I), Saksi tidak mengetahuinya;

**2.14.** Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanah dan Kerjasama Pembangunan Rumah tanggal 23 Maret 2016, diberi tanda T.2-1;
2. Fotokopi 4 (empat) kwitansi masing-masing tanggal 24 Maret 2016, tanggal 31 Maret 2016, tanggal 4 April 2016 dan tanggal 13 April 2016, diberi tanda T.2-2;
3. Fotokopi 3 (tiga) kwitansi masing-masing tanggal 19 April 2016, tanggal 25 April 2016 dan 27 April 2016, diberi tanda T.2-3;

Hal 46 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi 2 (dua) kwitansi masing-masing tanggal 24 Mei 2016, diberi tanda T.2-4;
5. Fotokopi 3 (tiga) kwitansi masing-masing tanggal 8 Juni 2016, tanggal 28 Agustus 2016 dan tanggal 2 Juni 2016 tanggal , diberi tanda T.2-5;
6. Fotokopi 4 (empat) Nota dari UD.HW AKBAR masing-masing tanggal 1 April 2016, tanggal 6 April 2016, tanggal 15 April 2016 dan tanggal 23 April 2016 , diberi tanda T.2-6;
7. Fotokopi 1 (satu) Nota dari UD.HW AKBAR tanggal 13 Mei 2016 dan 3 (tiga) buah surat Jalan dari UD.HW AKBAR, diberi tanda T.2-7;
8. Fotokopi 1 (satu) Nota dari UD.HW AKBAR tanggal 28 Oktober 2016 dan 3 (tiga) surat Jalan dari UD.HW AKBAR, diberi tanda T.2-8;
9. Fotokopi 4 (empat) surat Jalan dari UD.HW AKBAR masing-masing tanggal 1 November 2016, tanggal 2 November 2016, dan 4 November 2016, diberi tanda T.2-9;
10. Fotokopi 4 (empat) surat Jalan dari UD.HW AKBAR masing-masing tanggal 5 November 2016, tanggal 7 November 2016, 8 November 2016 dan 9 November 2016 diberi tanda T.2-10;
11. Fotokopi 2 (dua) surat Jalan dari UD.HW AKBAR tanggal 10 November 2016 dan 2 (dua) Nota dari UD.HW AKBAR tanggal 11 November 2016 diberi tanda T.2-11;
12. Fotokopi 1 (satu) Nota tanggal 14 November 2016 dan 3 (tiga) surat Jalan dari UD.HW AKBAR masing-masing tanggal 12 November 2016, diberi tanda T.2-12;
13. Fotokopi 1 (satu) Nota dari UD.HW AKBAR tanggal 14 November 2016 dan 3 (tiga) surat Jalan dari UD.HW AKBAR masing -masing tanggal 15 November 2016, diberi tanda T.2-13;
14. Fotokopi 1 (satu) Nota dari UD.HW AKBAR tanggal 16 November 2016 dan 3 (tiga) surat Jalan dari UD.HW AKBAR masing-masing tanggal 16 November 2016 dan 17 November 2016, diberi tanda T.2-14;
15. Fotokopi 1 (satu) surat Jalan dari UD.HW AKBAR tanggal 17 November 2016 dan 3 (tiga) Tanda Terima masing-masing tanggal 18 November 2016, 19 November 2016 dan 21 November 2016 diberi tanda T.2-15;

Hal 47 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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)





16. Fotokopi 6 (enam) Tanda Terima masing-masing tanggal 27 Oktober 2016, 28 Oktober 2016, 29 Oktober 2016, 30 Oktober 2016, 1 November 2016 dan 2 November 2016 diberi tanda T.2-16;

17. Fotokopi 6 (enam) Tanda Terima masing-masing tanggal 4 November 2016, 7 November 2016, 8 November 2016, 9 November 2016, 10 November 2016 dan 11 November 2016 diberi tanda T.2-17;

18. Fotokopi 6 (enam) Tanda Terima masing-masing tanggal 11 November 2016, 12 November 2016, 14 November 2016, 15 November 2016, 16 November 2016 dan 17 November 2016 diberi tanda T.2-18;

19. Fotokopi 6 (enam) Nota masing-masing tanggal 2 November 2016, 3 November 2016, 4 November 2016, 5 November 2016, 7 November 2016 dan 8 November 2016 diberi tanda T.2-19;

20. Fotokopi 6 (enam) Nota masing-masing tanggal 9 November 2016, 10 November 2016, 11 November 2016, 14 November 2016, 15 November 2016 dan 16 November 2016 diberi tanda T.2-20;

21. Fotokopi 4 (empat) Nota masing-masing tanggal 17 November 2016, 18 November 2016, 19 November 2016 dan 21 November 2016 diberi tanda T.2-21;

**2.15.** Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T.2-4, T.2-5 dan T.2-10 merupakan fotokopi dari fotokopi yang aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;

**2.16.** Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabanya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi kwitansi tanggal 14 November 2016, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi kwitansi tanggal 16 November 2016, diberi tanda TT.I-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 15 November 2016, diberi tanda TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Nomor : B/761-2.1/IX/RES.1.24/2023/Ditreskrimum tanggal 25 September 2023 perihal Undangan wawancara klarifikasi perkara, diberi tanda TT.I-4;
5. Fotokopi Surat panggilan saksi ke-1 Nomor: S.Pgl/60-2.1/RES.1.24/2024/Ditreskrimum tanggal 12 Januari 2024, diberi tanda TT.I-5;

Hal 48 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.17. Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

2.18. Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 16 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

2.19. Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM EKSEPSI

3.1. Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi dengan mengatakan bahwa gugatan penggugat kabur (*obsecur libel*), dengan alasan:

- Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekovensasi tidak jelas dalam merumuskan masalah dan dasar hukum (*Rechtelijke Putendi*) yang menjadi dasar hukum (*Fundamentum Putendi*), yaitu apakah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensasi melakukan suatu perbuatan Wanprestasi sesuai Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :” 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”.

3. Bahwa dalil gugatan yang demikian tentu tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan yakni harus jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv. Dengan tidak terpenuhinya syarat formil suatu gugatan maka gugatan tersebut harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana dikuatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1343 K/Sip/1975 tanggal 15 Mei 1979 yang menyatakan “*Karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena tidak memenuhi persyaratan formil*”.

Hal 49 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



**3.2.** Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan, bahwa:

- Pada Tahun 2015 Penggugat dengan Tergugat I telah membuat kesepakatan lisan, untuk mengelola tanah milik Tergugat I dengan luas 900 m<sup>2</sup> SHM 161 tahun 1993 terletak di RT 31 Jalan Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara). Kerjasama sama tersebut direalisasikan dengan merujuk pada diberikannya Surat Kuasa kepada Penggugat oleh Tergugat I tanggal 11 Maret 2016 untuk mengurus Permohonan IMB dan Pemisahan Sertifikat;
- Dalam pelaksanaan proyek kerjasama ini melibatkan Tergugat II selaku Pemodal dengan surat perjanjian dan Turut Tergugat I yang membantu dana dalam pelaksanaan proyek kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I diantaranya : untuk menembuskan jalan ke rencana jalan tanah kavling milik Tergugat I, membangun fasilitas jalan sampai ke depan tanah kavling milik Tergugat I dan membangun sebanyak 5 (lima) buah rumah, yang mana nantinya setelah dibangun 4 (empat) buah rumah untuk Penggugat atau Pemodal dan 1 (satu) buah rumah untuk Tergugat I.
- Tergugat II adalah Pemodal yang diajak Penggugat dengan surat perjanjian, untuk mengelola tanah milik Tergugat I tersebut, untuk dilibatkan Penggugat dalam mengerjakan objek kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Turut Tergugat I adalah juga membantu dana untuk Penggugat ketika menembuskan jalan yang dibangun oleh Penggugat agar tersambung menuju kavling tanah milik Tergugat I
- Turut Tergugat II adalah salah satu ahli waris Almarhum Haji Zainal atau Zainal Kasturi yang menjual tanah miliknya kepada Penggugat seluas 330 m<sup>2</sup> yang berada di RT 31 Jalan Simpang Gusti VI Kelurahan Alalak Utara Kecamatan Banjarmasin Utara untuk jalan menembus tanah kavling milik Tergugat I. Kedudukannya sebagai subjek hukum pelengkap saja yang tidak ada permasalahan dengan Penggugat dan tidak menguasai objek sengketa;
- Pada tanggal 6 Juni 2023 Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya Adv. Taufik Machpuyana, S. Hut., S.H., M.H. menyampaikan sepucuk surat (Bukti P.4) kepada Penggugat perihal permintaan Pengembalian 5 Sertifikat

Hal 50 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik hasil Pemecahan dari SHM No. 161 Tahun 1993 dengan Surat Ukur No. 1950/1992;

- Bagaimana bisa serta merta saja Tergugat I hendak minta dikembalikan kepada Penggugat ke-5 (kelima) SHM hasil pemecahan dari Induk SHM No. 161 Tahun 1993 tersebut, yang tentu ada biaya-biaya saat Penggugat membetulkan patok-patok letak objek yang tepat terhadap tanah kavling milik Tergugat I sebelum permohonan pemecahan SHM Induk dan biaya-biaya untuk proses permohonan pemecahannya;

- Tergugat I telah membuat Laporan Polisi Nomor: LP/B/94/VI/2023/SPKT/POLDA KALIMANTAN SELATAN pada tanggal 13 Juni 2023 kepada Penggugat sehingga Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan kepada Penggugat;

**3.3.** Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya, Penggugat meminta, diantaranya:

- Angka 5. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan wanprestasi;

- Angka 6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat sebesar Rp 506.488.000,00 (lima ratus enam juta empat ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) dan Tergugat I kemudian berhak mengambil ke-5 (kelima) persil SHM miliknya dan mendapatkan semua manfaat hak jalanan dan tanah yang diganti rugi dari Haji Zainal atau Zainal Kasturi seluas 330 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh meter persegi);

- Angka 7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat II;

- Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); dan

- Tergugat II berhak pula mendapatkan dari Penggugat nilai investasinya selaku Pemodal sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang kemudian dikurangi Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah),

Hal 51 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sehingga cuma menerima bersih nilai investasi sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

**3.4.** Menimbang, bahwa dalam bukunya M. Yahya Harahap, S.H. "Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" Cetakan ketujuh, hal.57 menyebutkan "*Mengenai perumusan petendi atau dalil gugat, muncul dua teori:*

1. *Pertama, disebut substantiating theory yang mengajarkan, dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut.*
2. *Kedua, teori individualisasi (individualisering theory) yang menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar tuntutan.*

**3.5.** Menimbang, bahwa Hubungan hukum adalah kaitan antara individu atau kelompok dengan hukum. Ini mencakup hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum dalam konteks kehidupan bermasyarakat. Dengan kata lain, hubungan hukum adalah hak dan kewajiban hukum yang dimiliki oleh setiap warga atau individu dalam masyarakat. Syarat Hubungan Hukum: 1. Dasar Hukum, harus didasarkan pada peraturan hukum yang mengatur hubungan tersebut. Ini berarti bahwa aturan-aturan tertentu dalam hukum harus mengatur bagaimana hubungan ini dibentuk, dijalankan, atau diselesaikan. 2. Menimbulkan Hubungan Hukum, hubungan ini harus menciptakan atau menimbulkan kaitan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Dalam kata lain, ada peristiwa atau tindakan yang memicu atau menciptakan hubungan ini;

**3.6.** Menimbang, bahwa memperhatikan isi surat gugatan Penggugat tersebut, dimana Penggugat mengatakan bahwa pada Tahun 2015 Penggugat dengan Tergugat I telah membuat kesepakatan lisan, untuk mengelola tanah milik Tergugat I yang direalisasikan dengan diberikannya Surat Kuasa kepada Penggugat untuk mengurus Permohonan IMB dan Pemisahan Sertifikat. Setelah Majelis meneliti Surat Kuasa dimaksud (bukti P-8) ternyata hanya berisi tentang pengurusan permohonan IMB dan pemisahan SHM Nomor 161 an. Rolna, sehingga tidak jelas kesepakatan

Hal 52 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apa yang telah sepakati antara Penggugat dengan Tergugat I di luar Surat Kuasa tersebut;

**3.7.** Menimbang, bahwa Penggugat mengatakan dalam pelaksanaan proyek kerjasama tersebut melibatkan Tergugat II selaku Pemodal dengan surat perjanjian. Setelah Majelis meneliti Surat Perjanjian dimaksud (bukti P-2) ternyata berisi tentang perjanjian jual beli tanah dan kerja sama pembangunan rumah antara Penggugat dengan Hidayatullah (Tergugat II), padahal dalil sebelumnya Penggugat mengatakan bahwa dia sebagai Pemodal dan yang mempunyai tanah adalah Tergugat I. Kenapa dalam perjanjian tersebut Penggugat mengadakan jual beli tanah dengan mengatasnamakan Penggugat sebagai pemilik sementara Penggugat sendiri yang mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat I dan Penggugat hanya sebagai pemodal;

**3.8.** Menimbang, bahwa Penggugat mengatakan Turut Tergugat I adalah juga membantu dana untuk Penggugat ketika menembuskan jalan yang dibangun oleh Penggugat agar tersambung menuju kavling tanah milik Tergugat I;

**3.9.** Menimbang, bahwa Penggugat juga mengatakan bahwa Tergugat I telah membuat Laporan Polisi Nomor: LP/B/94/VI/2023/SPKT/POLDA KALIMANTAN SELATAN pada tanggal 13 Juni 2023 kepada Penggugat, sehingga Tergugat I telah melakukan perbuatan yang tidak menyenangkan kepada Penggugat;

**3.10.** Menimbang, bahwa dalam petitumnya angka 7 Penggugat meminta untuk menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materil kepada Tergugat II sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II karena itu berhak memiliki sepenuhnya atas bangunan 2 (dua) buah rumah yang dibangun Tergugat II, pada hal Tergugat I dan Tergugat II sama-sama Tergugat dalam perkara ini, bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan bahwa seolah-olah ada hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dan menyatakan Tergugat I wanprestasi kepada Tergugat II, padahal antara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hubungan hukum. Dan dalam petitum angka 8 menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Tergugat II berhak pula mendapatkan dari Penggugat nilai investasinya selaku Pemodal sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang kemudian dikurangi

Hal 53 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga cuma menerima bersih nilai investasi sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

**3.11.** Menimbang, bahwa dari pertimbangan poin 2.4 s/d poin 3.10. menimbulkan pertanyaan mengenai apa sebenarnya yang menjadi pokok gugatan Penggugat, siapa sebenarnya pemodal apakah Penggugat atau Tergugat I atau Turut Tergugat II, serta apa kapasitas Penggugat sesungguhnya dalam perkara aquo, dalam uraian posita gugatan Penggugat tidak tergambar dengan jelas dan sangat kabur, yang menimbulkan surat gugatan tidak jelas, tidak fokus dan juga tidak berdasar dan menimbulkan kekaburan dalam hal konstruksi “hubungan Hukum”, yaitu hubungan yang menciptakan atau menimbulkan kaitan hukum antara pihak-pihak yang terlibat yang menimbulkan terjadinya wanprestasi, apakah karena hubungan hukum yang menimbulkan wanprestasi dan antara siapa dengan siapa atau apakah karena adanya perbutan melawan hukum (perbuatan tidak menyenangkan karena adanya laporan polisi Tergugat I kepada Pengugat?), dalam hal ini menurut Majelis Penggugat dengan sekenanya mengkonstruksi peristiwa hukumnya sesuai keinginannya, disatu sisi Penggugat mau mengatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II wanprestasi kepada Penggugat, tapi di sisi lain Penggugat mengatakan Tergugat II wanprestasi kepada Tergugat I dan Penggugat juga wanprestasi kepada Tergugat II atas nilai investasi Tergugat II kepada Penggugat, sehingga antara posita dan petitum saling tidak bersesuaian, artinya gugatan Penggugat tidak fokus dan ngambang;

**3.12.** Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan di atas di atas, Majelis berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), sehingga eksepsi Tergugat I beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

## **DALAM POKOK PERKARA**

**3.13.** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

**3.14.** Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I Konvensi dibabulkan maka gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaring/NO*) tanpa mempertimbangkan lebih lanjut pokok perkara aquo;

## **DALAM REKONVENSI**

Hal 54 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**3.15.** Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsvensi Penggugat Rekonsvensi / Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

**3.16.** Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*/NO) maka dengan demikian harus dinyatakan pula gugatan Penggugat Rekonsvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*/ NO);

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

**3.17.** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*/ NO), maka Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara *aquo*;

**3.18.** Memperhatikan, Pasal dalam Rbg dan KUHPerdara serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **4. MENGADILI**

### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonsvensi;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

### **DALAM KONVENSI dan REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsvensi membayar biaya perkara sejumlah Rp1.385.200,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh lima ribu dua ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari Senin, tanggal 29 April 2024, oleh kami Jamser Simanjuntak, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Fidiyawan Satriantoro, S.H. dan Eko Setiawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 02 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rahmasari, S.H.

Hal 55 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Panitera Pengganti, Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan tanpa dihadiri Turut Tergugat II serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Banjarmasin pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd

Fidiyawan Satriantoro, S.H

Ttd

Eko Setiawan, S.H., M.H

Hakim Ketua,

Ttd

Jamser Simanjuntak, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Rahmasari, S.H

## Rincian biaya perkara :

1.	PNBP	: Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp	100.000,00
3.	Relass Panggilan	: Rp	130.000,00
4.	PNBP Relas	: Rp	50.000,00
5.	Biaya Transport PS	: Rp	1.000.000,00
6.	Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00

Hal 56 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN Bjm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.	Biaya Materai	: Rp	10.000,00
8.	Biaya	: Rp	55.200,00

Penggandaan

Jumlah Pengeluaran

Terbilang

: Rp Rp1.385.200,00

(satu juta tiga ratus delapan puluh lima ribu dua  
ratus rupiah)

Hal 57 dari 57 hal. Putusan Nomor 93/Pdt.G.2023/PN 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)