



PUTUSAN

NOMOR 18/ PDT/2018/ PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Nyonya NURSILAWATI ABDUL LATIF, lahir di Pontianak tanggal 01 Juni 1965, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Kemakmuran, No. 12, RT.001/RW.019, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT**;

M E L A W A N :

1. **RICHARD ANTHONY**, lahir di Medan, tanggal 10 Oktober 1957, Warga Negara Indonesia, No. KTP : 6112011010570003, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Adi Sucipto km. 86, RT.005/RW.009, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **PENGGUGAT I**;
2. **DJOHAN TRISNO**, lahir di Medan, tanggal 03 September 1955, Warga Negara Indonesia, No. KTP : 6112010309550002, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal di Jalan Gang Buana, RT.005/RW.027, Desa Sungai Raya, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **PENGGUGAT II**;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUTADI, S.H. dan ANDI DEWI JUWITA, S.H.**, Pekerjaan Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum, beralamat di Kantor Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum "SUTADI, SH & REKAN", Jalan Pahlawan Blok D No. 2-3 Lt. 2, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Mei 2017;

3. SILVIA FRANSISKA TAN, S.H., M.H., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan NOTARIS/PPAT, beralamat kantor di Jalan Ahmad Yani Ruko Mega Mall Sentra Bisnis Blok B No. 16-17, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kantor Advokat Hadi Suratman, SH, M.Si. dan Rekan beralamat di Jalan Sulawesi No 33 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 213/SKK/HD/Pdt/VII/2017 Pontianak;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor : 18/PDT/2018/PT PTK. tanggal 21 Maret 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;
3. Turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Ptk tanggal 11 Januari 2018.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Juli 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah Register Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Ptk pada tanggal 5 Juli 2017, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa berawal dari Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) melakukan kerjasama berupa bagi bangun ruko dengan Tergugat dimana Tergugat yang memiliki lahan tanah (pemilik tanah) dan Para Penggugat adalah menanggung semua biaya pembangunan ruko sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani antara para Penggugat dengan Tergugat. Adapun sebidang tanah terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo didepan Sepakat 2 Pontianak atas nama Tergugat yang sertifikatnya sudah dipecah menjadi 4 (empat) buah adalah sebagai berikut:
 1. SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2;
 2. SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2;
 3. SHM No. 13482/Sungai Bangkong seluas 97 M2;
 4. SHM No. 13483/Sungai Bangkong seluas 135 M2;
2. Bahwa pada tanggal 22 September 2011 Para Penggugat bertemu dengan Tergugat yang dikenalkan oleh sdr. Suteno, maka terjadilah pembicaraan antara kedua belah pihak sebelum Penggugat II menyetujui untuk kerjasama bagi bangun, Tergugat meminta uang Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk penebusan 4 (empat) sertipikat tanah di Koperasi yang akan dijadikan obyek bagi bangun serta membangun 2 (dua) unit ruko untuk Tergugat yang nantinya setelah sertipikat ditebus dan 2 (dua) unit ruko selesai Para Penggugat bangun, Tergugat akan memberikan 2 (dua) sertifikat tanah tersebut kepada Para Penggugat.
3. Bahwa Tergugat juga menjanjikan akan mengurus Ijin Membangun Bangunan (IMB) dengan alasan Tergugat dekat dengan Bapak Walikotanya (Walikota Pontianak), semua beban biaya akan ditanggung oleh Penggugat sedangkan Tergugat tidak dikenakan beban biaya sama sekali.

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada saat itu Para Penggugat setuju membayar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) saja dan Tergugat mengatakan meminta tambahan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai hutang Tergugat kepada Para Penggugat ditambah Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk upah pembersihan lahan sebelum pembangunan ruko.
5. Bahwa untuk menjamin kesepakatan tersebut maka pada tanggal 22 September 2011 Penggugat I meminta sdr. Suteno membuat/menuliskan kesepakatan sementara bagi bangun antara kedua belah pihak didalam nota Penggugat II dan ditandatangani bersama.
6. Bahwa tanggal 26 September 2011 Penggugat II menyerahkan uang sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dan pinjaman Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang diminta Tergugat melalui Penggugat I dan langsung dibuatkan kwitansi tanda terima oleh SUI NGO (alm).
7. Bahwa pada tanggal 06 Januari 2012 Tergugat menghadap ke kantor notaris Turut Tergugat dan meminta membuat langsung AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 dimana dalam akta kuasa tersebut Tergugat memberikan kuasa penuh kepada Para Penggugat untuk menjual, membalik nama dan pengalihan terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 dan selanjutnya Turut Tergugat juga membuat Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012 untuk pembangunan 4 (empat) unit ruko atas permintaan dari Tergugat.
8. Bahwa pembangunan ruko dimulai pada tanggal 10 Juli 2012 dan pembangunan ruko selesai pada tanggal 01 Juli 2014, namun setelah pembangunan ruko selesai Tergugat tidak mau menyerahkan 2 (dua) sertifikat yang sudah diperjanjikan kepada Para Penggugat, alasan Tergugat karena keterlambatan Para Penggugat membangun ruko dan

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat meminta kembali sejumlah uang kepada Penggugat II sebagai syarat penyerahan 2 (dua) sertifikat tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

9. Bahwa Tergugat sama sekali tidak dirugikan dikarenakan unit ruko milik Tergugat luasnya sesuai dengan IMB yang telah terbit dan kualitas bangunan 100% sama dengan milik Para Penggugat, malahan penerbitan IMB milik Para Penggugat hanya dibuatkan 9 (sembilan) meter saja oleh Tergugat dan setelah itu Tergugat tidak mau membantu lagi.
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat tersebut Para Penggugat merasa dirugikan dan melaporkan tindak pidana Tergugat dan telah dijatuhi hukuman penjara 6 (enam) bulan sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Pontianak nomor : 86/Pid.B/2016/PN.Ptk tanggal 20 April 2016 dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Pontianak nomor : 40/Pid/2016/PT PTK tanggal 01 Juni 2016.
11. Bahwa Para Penggugat melalui kuasa hukumnya sudah melakukan itikad baik dengan ingin menyerahkan kunci 2 (dua) ruko milik Tergugat tetapi Tergugat tidak mau menerimanya dengan alasan yang tidak masuk akal.
12. Bahwa putusan pidana tersebut tidak serta merta membatalkan perjanjian yang sudah dibuat bersama, dalam hal ini Tergugat sudah melakukan wanprestasi dan sudah merugikan Para Penggugat baik material maupun immaterialnya, adapun kerugian sebagai berikut :
 - a. Bahwa dikarenakan Para Penggugat dari awal berdirinya ruko tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan sekarang (\pm 3 tahun) tidak bisa menempati maupun menjual bangunan ruko tersebut ditambah biaya pembangunan yang telah dikeluarkan sebanyak Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) maka Para Penggugat meminta ganti rugi material sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa kerugian immaterial yang diderita oleh Para Penggugat dikarenakan permasalahan yang berlarut-larut ini maka Para Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
13. Bahwa Para Penggugat mempunyai kekuatiran dan sangkaan yang cukup beralasan bahwa Tergugat akan melakukan perubahan bentuk dan mengalihkan kepada pihak lain, maka Penggugat mengharapkan agar Pengadilan Negeri Pontianak dengan melalui juru sitanya meletakkan sita jaminan terhadap bangunan 2 (dua) ruko milik Para Penggugat yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirihusodo di depan Gang Sepakat, Pontianak dengan SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2.
14. Bahwa agar gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat atas uang ganti rugi biaya pembangunan (posita 14a) dalam gugatan ini, maka cukup beralasan pula Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pontianak untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat baik berupa barang-barang bergerak maupun tidak bergerak.
15. Bahwa AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 berikut akte Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012 untuk pembangunan 4 (empat) unit ruko atas permintaan dari Tergugat adalah sah dan tidak bisa dicabut/diganti begitu saja.
16. Bahwa berdasarkan AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 tersebut adalah sah dan mengikat dan dapat dipergunakan untuk melakukan transaksi jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 baik hadapn Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak.

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa untuk melakukan transaksi jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 berdasarkan AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18, maka cukup berasal kiranya Pengadilan Negeri menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dikemudian hari ada banding maupun kasasi.
18. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwang soom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan ini.

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon dengan hormat agar sudilah kiranya Pengadilan Negeri Pontianak berkenan para pihak pada suatu sidang dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita atas sebidang tanah dan ruko SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 Jalan Dr. Wahidin Sudirihusodo di depan Gang Sepakat, Kota Pontianak;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang milik Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum ganti rugi Para Penggugat baik material maupun immaterialnya, adapun kerugian sebagai berikut :
 - a. Bahwa dikarenakan Para Penggugat dari awal berdirinya ruko tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan sekarang (\pm 3 tahun) tidak bisa menempati maupun menjual bangunan ruko tersebut ditambah biaya pembangunan yang telah dikeluarkan sebanyak Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ratus juta rupiah) maka Para Penggugat meminta ganti rugi material sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- b. Bahwa kerugian immaterial yang diderita oleh Para Penggugat dikarenakan permasalahan yang berlarut-larut ini maka Para Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 berikut akte Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012;
 7. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 untuk melakukan proses jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 baik di hadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak.
 8. Menyatakan sebagai hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dikemudian hari ada baning maupun kasasi;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan jujur.

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan perbaikan tertanggal 29 Agustus 2017, sebagai berikut :

POSITA GUGATAN:

- Posita 16 sebelum perbaikan dan / atau perubahan berbunyi:

“Bahwa berdasarkan AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 tersebut adalah sah dan mengikat dan dapat dipergunakan untuk melakukan transaksi jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 baik hadapapn Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak.

- Posita 16 setelah perbaikan dan / atau perubahan bunyinya menjadi:

“Bahwa berdasarkan AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 tersebut adalah sah dan mengikat dan dapat dipergunakan untuk melakukan transaksi jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 baik hadapapn Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak. Oleh karena itu Penggugat I dan Penggugat II berhak menerima penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM Nomor: 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 dari pihak Turut Tergugat atau pihak manapun yang memegang atau menguasai SHM No.13481/Sungai Bangkok dan SHM No.13480/Sungai Bangkok.”

PETITUM GUGATAN:

- PETITUM sebelum perbaikan dan /atau perubahan berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita atas sebidang tanah dan ruko SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 Jalan Dr. Wahidin Sudirhusodo di depan Gang Sepakat, Kota Pontianak;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang milik Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum ganti rugi Para Penggugat baik material maupun immaterialnya, adapun kerugian sebagai berikut :
 - a. Bahwa dikarenakan Para Penggugat dari awal berdirinya ruko tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan sekarang (\pm 3 tahun) tidak bisa menempati maupun menjual bangunan ruko tersebut ditambah biaya pembangunan yang telah dikeluarkan sebanyak Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) maka Para Penggugat meminta ganti rugi material sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
 - b. Bahwa kerugian immaterial yang diderita oleh Para Penggugat dikarenakan permasalahan yang berlarut-larut ini maka Para Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
6. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 berikut akte Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012;
7. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 untuk melakukan proses jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2 baik di hadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak;

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sebagai hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dikemudian hari ada baning maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

- PETITUM GUGATAN setelah perbaikan dan / atau perubahan berbunyi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita atas sebidang tanah dan ruko SHM No. 13481/Sungai Bangkok seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkok seluas 127 M2Jalan Dr. Wahidin Sudirihusodo di depan Gang Sepakat, Kota Pontianak;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang milik Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menghukum ganti rugi Para Penggugat baik material maupun immaterialnya, adapun kerugian sebagai berikut :
 - Bahwa dikarenakan Para Penggugat dari awal berdirinya ruko tanggal 01 Juli 2014 sampai dengan sekarang (± 3 tahun) tidak bisa menempati maupun menjual bangunan ruko tersebut ditambah biaya pembangunan yang telah dikeluarkan sebanyak Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) maka Para Penggugat meminta ganti rugi material sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
 - Bahwa kerugian immaterial yang diderita oleh Para Penggugat dikarenakan permasalahan yang berlarut-larut ini maka Para Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 berikut akte Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012;
7. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 untuk melakukan proses jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 baik di hadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak.
8. Menyatakan sebagai hukum Penggugat I dan Penggugat II berhak menerima penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 dari pihak Turut Tergugat atau pihak manapun yang memegang atau menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor: 13481/Sungai Bangkong dan SHM No.13480/Sungai Bangkong.”
9. Menyatakan sebagai hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun dikemudian hari ada banding maupun kasasi.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik dan jujur Penggugat mohon putusan seadil-adilnya.

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 5 September 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Exceptio Obscur Libel

Bahwa Yang dimaksud dengan Obscur Libel, surat gugatan penggugat tidak terang atau gelap (*Onduidelijk*). Disebut juga formulasi Gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas.

Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak terang hal ini dapat dibuktikan oleh Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Gugatan para Penggugat berkaitan dengan Wanprestasi sebagai mana diatur dalam pasal 1237 KUHPerdara, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, terhitung sejak saat terjadinya kelalaian.

Bahwa dalam perjanjian yang dibuat berdasarkan Akta Notaris Sylvia Fransiska Tan, SH, MH No 16 tanggal 06 Januari 2012 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan dengan jelas dan terang tidak ada satu klausula pun yang menyatakan jika terjadi kelalaian bagi Tergugat yaitu pihak Pertama dalam perjanjian harus mengganti rugi. Justru sebaliknya bahwa klausula lalai dan berakibat ganti rugi adalah diwajibkan bagi Para Penggugat/pihak kedua sebagaimana tercantum dalam klausula pasal 4(1) yang berbunyi “ perjanjian pembangunan rumah toko (ruko) tersebut ini dilaksanakan terhitung mulai tanggal ditandatanganinya akta perjanjian ini dan akan berakhir sampai selesai pembangunan bangunan rumah toko (ruko) tersebut yakni selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah izin mendirikan bangunan (IMB) dan Lokasi siap untuk dibangun.

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya pada pasal 4 (2) berbunyi “ apabila pembangunan rumah took (ruko) tersebut, tidak selesai pembangunannya pada waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 ayat (1) diatas, maka dengan lewat waktu saja pihak kedua bersedia dan sanggup dikenakan denda”. Dari klausula pasal ini jelas yang terlambat dan lalai melakukan pembangunan rumah ruko adalah Para Penggugat/Pihak Kedua sebagaimana surat pernyataan dari Para Penggugat tertanggal 26 September 2013.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas secara hukum Gugatan Para Penggugat Obscuur libel / tidak terang. Dan selanjutnya berdasarkan penjelasan tersebut Para Penggugat tidak berhak meminta ganti rugi karena tidak ada satu klausulapun, atau surat yang menyatakan telah terjadi kelalaian dari Tergugat sehingga oleh karenanya dapat dikenakan ganti rugi. Dan oleh karenanya Gugatan para penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Bahwa Gugatan Para Penggugat berkaitan dengan Wanprestasi juga tidak jelas karena dalam Gugatan Para Penggugat terdapat dua perjanjian yaitu Perjanjian yang tercantum dalam Posita 5 yang dibuat pada tanggal 22 September 2011, ataukah perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Posita 7 yaitu Akta No 16 Tanggal 06 Januari Tahun 2012 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan yang dibuat oleh Turut Tergugat. Berdasarkan hal tersebut bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi oleh Para Penggugat apakah Perjanjian sebagaimana tertulis dalam posita 5 dan atau sebagaimana tertulis dalam posita 7, dengan demikian terdapat dua perjanjian dalam satu gugatan sehingga gugatanmenjadi kabur dan oleh karenanya dalil Para Penggugat untuk tidak diterima.

2. Bahwa selanjutnya gugatan para penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, hal tersebut sangat jelas dalam posita gugatan para Penggugat. Didalam gugatan penggugat telah mencantumkan ganti rugi kepada

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Tergugat sebagai mana termuat pada posita 12 Gugatan. Gugatan yang diajukan karena perbuatan melawan hukum sangat berbeda dengan gugatan wanprestasi. Gugatan Wanprestasi diatur dalam pasal 1237, 1236, dan 1243 KUHPerdara, sedangkan perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, dan perbuatan melawan hukum ganti rugi tidak menyebutkan rincian ganti rugi, tidak menyebutkan bentuk ganti rugi, dan ganti rugi tersebut dapat dituntut atas kerugian nyata (Actual Loss) yang dapat diperhitungkan secara rinci, sedangkan kerugian Immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau restoration to original condition (*Herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand*).

Bahwa dari penjelasan tersebut telah nyata bahwa para Penggugat mencampuradukkan antara Gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu Gugatan sehingga gugatan tersebut Obscur libel / kabur atau tidak terang, dan oleh karenanya Gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

3. Petitum Gugatan Tidak Jelas

a. Bahwa Petitum tidak rinci

Bahwa Petitum Para Penggugat tidak rinci dan gugatan hanya berbentuk kompositur atau ex aequo bono, hal ini dapat dilihat dari petitum yang dimintakan dimana para penggugat didalam petitum 4 “ menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, selanjutnya dalam petitum 5 “ menghukum ganti rugi para penggugat baik materiil maupun immateriilnya, adapun kerugian sebagai berikut :

1. Bahwa dikarenakan para penggugat dari awal berdirinya ruko tanggal 01 juli 2014 sampai dengan sekarang (kurang lebih 3 tahun) tidak bisa menempati maupun menjual bangunan ruko tersebut ditambah biaya pembangunan yang telah dikeluarkan sebanyak Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) maka para



penggugat meminta ganti rugi materiil Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);

2. Bahwa kerugian Immateriil yang diderita oleh para penggugat dikarenakan permasalahan berlarut larut ini maka para penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

3. Bahwa Para Penggugat dalam petitumnya telah mencantumkan petitum untuk dua dasar gugatan yaitu Gugatan yang berkaitan dengan Wanprestasi, sedangkan yang lainnya lagi adalah gugatan yang berkaitan dengan Perbuatan melawan hukum;

Bahwa disamping itu bahwa para Penggugat juga tidak rinci dalam menyampaikan tuntutan didalam petitum yaitu apakah Para Penggugat meminta ganti rugi Rp 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), ataukah Rp 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) sebagai kerugian materiil. Bahwa untuk kerugian immateriil Para Penggugat meminta ganti rugi sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah), jadi mana yang benar dari permintaan Para Penggugat tentang nilai diatas, selanjutnya apakah ganti rugi tersebut akibat Wanprestasi, atau sebagai akibat perbuatan melawan hukum. Dengan demikian nampaklah gugatan para Penggugat Obscur libel dan oleh karenanya untuk tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

4. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam menyusun Gugatan terutama dalam petitum yang dapat kami jelaskan sebagai berikut :

Pada petitum 5 menyatakan "Menghukum ganti rugi Para Penggugat baik material maupun immaterialnya, adapun kerugian sebagai berikut:



Dimana Para Penggugat mencantumkan huruf c dilanjutkan kehuruf d tanpa menyebutkan huruf a dan huruf b pada petitum. Jadi terdapat ketidak telitian apa yang diminta pada petitum 5, seharusnya ada petitum a dan b baru huruf c dan d. disini terdapat ketidak ncern,atan sehingga menjadikan Obscuur Libel dan oleh karenanya untuk tidak dapat diterima.

b. Kontradiksi antara Posita dengan Petitum

Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat telah terjadi Kontradiksi antara Posita dengan petitum, hal ini dapat Tergugat buktikan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Posita Gugatan para Penggugat tidak ada satu kalimat ataupun klausula yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kerja sama sesuai dengan Akte yang dibuat oleh Sylvia Fransiska Tan, SH, MH, namun didalam petitumnya Para Penggugat pada petitum 4 menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang juga tidak jelas wanprestasi apa yang dimaksud oleh para Penggugat wanprestasi terhadap kesepakatan tertanggal 22 September 2011 yang tercantum dalam point 5, ataukah wanprestasi sebagai mana perjanjian berdasarka Akta No 16 Tanggal 06 Januari tahun 2012 sebagaimana yang terdapat pada posita 7 gugatan Para Penggugat. Atas dasar itu gugatan Para Penggugat kabur dan oleh karena untuk tidak diterima seluruhnya.
2. Bahwa didalam posita para Penggugat juga tidak menyebutkan dengan jelas apakah perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum atau bukan, namun didalam posita para Penggugat pada petitum 5 meminta “ menghukum ganti rugi baik materil maupun immateriil,dst, tanpa menjelaskan dengan rinci kerugian materiiil yang mana dan kerugian immateriil yang mana yang dimintakan ganti



rugi. Atas dasar itu Tergugat meminta Gugatan Para Penggugat untuk tidak diterima untuk seluruhnya.

c. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut

Bahwa gugatan para penggugat salah satunya adalah wanprestasi sebagai mana diatur dalam pasal 1234 KUHPerdara, namun gugatan tersebut tidak sama sekali menunjukkan telah terjadi suatu kelalaian atau "In mora steling" (interpellatio) dalam bentuk pernyataan (ingbrekkestelling). Dan pernyataan tersebutlah yang menyatakan bahwa tergugat dalam keadaan wanprestasi, namun jika dalam perjanjian tidak ada klausula yang demikian maka tetap diperlukan proses pernyataan (Ingbrekstelling) Putusan MA No.186 K/Sip/1959 yang menyatakan, meskipun dalam perjanjian telah ditentukan secara tegas kapan pemenuhan perjanjian, namun menurut hukum debitur belum dapat dinyatakan alpa memenuhi kewajiban sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur. Putusan ini secara hukum dapat dianalogikan dalam perkara ini, dimana Tergugat tidak bisa dinyatakan telah lalai sebelum ada pernyataan. Atas dasar itu maka gugatan para penggugat untuk tidak diterima seluruhnya.

DALAM KOMPENSI

Bahwa apa yang telah Tergugat sampaikan dalam eksepsi diatas termasuk juga kedalam pokok perkara ini, kecuali secara tegas diakui oleh Tergugat;

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh para penggugat dalam posita 1 dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut;

a. Bahwa Tergugat memang ada membuat perjanjian sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Sylvia Fransiska Tan, SH, MH dengan akta no 16 tanggal 06 Januari 2012 tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa benar sertipikat telah dipecah menjadi 4 buah sertipikat dengan No SHM No 13480, 13481, 13482, dan 13483 atas nama Tergugat.
- c. Bahwa pemecahan tersebut bukan dilakukan oleh Para Penggugat namun dilakukan oleh saudara Ahie pada tahun 2005 sebelum bertemu dengan para Penggugat.
- d. Bahwa Pemecahan yang dilakukan oleh saudara Ahie dikarenakan saudara ahie ingin bagi bangun untuk empat buah ruko, namun tidak direalisasikan dengan alasan tidak memiliki modal yang cukup .

Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat maka dalil Para Penggugat pada posita 1 untuk tidak dapat diterima.

2. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada Posita 2 adalah tidak benar, hal ini dapat Tergugat buktikan sebagai berikut ;

- a. Bahwa Para Penggugat menemui Tergugat melalui perantara saudara Suteno yang menyatakan bahwa Para Penggugat ingin berkerjasama dengan Tergugat untuk membangun 4 buah Ruko, namun Tergugat menyatakan bahwa Sertepikat tanah 2 buah digadaikan dan belum diambil, yang 2 buah sudah ada pada Tergugat.
- b. Bahwa Para Penggugat menyakinkan Tergugat bahwa serius akan melakukan perjanjian bagi bangun dan bersedia memberikan kompensasi sejumlah uang untuk menebus sertipikat yang digadaikan sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah), dan pinjaman sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah).
- c. Bahwa uang konpensasi yang diberikan oleh Para Penggugat tidak cukup untuk menebus maka Para Penggugat menambah sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) sebagai hutang untuk selanjutnya dapat dibayar satu tahun kemudian.

Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat maka dalil Para Penggugat dalam posita 2 untuk tidak dapat diterima.

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 3 dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut;

Bahwa Tergugat tidak pernah berjanji untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena Tergugat sebagai ibu rumah tangga dan tidak memahami tentang bagaimana cara memperoleh izin untuk membangun ruko, namun oleh Para Penggugat diminta juga untuk membantu jika diperlukan berkaitan sebagai mana dimaksud dalam pasal 2 Perjanjian No 16 tanggal 06, Januari 2012. Berdasarkan jawaban tersebut Tergugat meminta Posita Para Tergugat tidak dapat diterima.

4. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam poista 4 dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut;

Bahwa Tergugat tidak pernah bermaksud untuk meminta tambahan, namun uang yang diperlukan untuk menebus sertifikat yang digadaikan lebih dari Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh JutaRupiah), jadi atas persetujuan Para Penggugat agar sertifikat bisa diambil maka Para penggugat menambah Rp 30. 000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) namun dianggap hutang. Berdasarkan jawaban Tergugat atas posita 4 Para Penggugat kiranya dalil para Penggugat untuk tidak dapat diterima.

5. Bahwa apa yang didalilkan oleh para Penggugat dalam posita 5 dan 6 dapat dijelaskan sebagai berikut;

Bahwa apa yang didalilkan dalam posita tersebut benar adanya dan Tergugat telah menanda tangani dan menerima sejumlah uang konpensasi sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dan uang pinjaman sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah);

6. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 7 dapat dijelaskan sebagai berikut;

Bahwa benar pada tanggal 06 Januari 2012 Tergugat menghadap kekantor Turut Tergugat untuk menandatangani surat perjanjian kerjasama

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan sesuai akta No 16 Tanggal 06 Januari 2012 serta menandatangani beberapa surat lainnya.

7. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 8 dapat Tergugat jelaskan sebagai berikut;

a. Bahwa setelah ditanda tangani perjanjian kerjasama pembangunan tanggal 06 Januari 2012, maka pada tanggal 07 Januari Para Penggugat langsung melakukan pembangunan dilokasi tanah Tergugat. Sedangkan dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa pembangunan tersebut dilakukan pada tanggal 10 Juli 2012 adalah tidak benar;

b. Bahwa apa yang didalilkan oleh para Penggugat bahwa pembangunan sudah selesai adalah tidak benar, karena pembangunan sama sekali belum selesai namun Tergugat dipaksa untuk menanda tangani surat , dan bahkan Para Penggugat menggunakan pihak ketiga untuk membujuk agar Tergugat mau menanda tangani. Bahwa pihak ketiga dimaksud Tergugat tidak kenal, namun Tergugat mengenal bahwa pihak ketiga lainnya adalah bapak Stefanus Paiman yang datang kerumah Tergugat pada tanggal 25 September 2014 sebagai mediator dengan berjanji akan memberikan uang sejumlah Rp 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun Tergugat tidak mau menerima dikarenakan Tergugat telah merasa dibohongi.

c. Bahwa Tergugat tidak mau menandatangani surat untuk menyerahkan dua unit bangunan ruko dikarenakan pembangunan belum selesai dan juga ukuran bangunan tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam akta perjanjian No 16 yang dibuat oleh Turut Tergugat.

d. Bahwa belum selesainya pembangunan 4 unit ruko sesuai perjanjian telah diakui oleh Para Penggugat selanjutnya membuat pernyataan diatas materai tertanggal 26 September 2013 yang menerangkan bahwa diantaranya ada pernyataan para Penggugat yaitu (1) waktu yang melebihi

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas; (2) menyerahkan bangunan dalam kondisi belum jadi, dan; (3) membangun melanggar pasal 1.

e. Bahwa pasal satu yang dimaksud oleh Para Pihak adalah pasal yang terdapat dalam akta perjanjian kerja sama Pembangunan No 16 Tanggal 06 Januari 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat yang berbunyi “ Maksud dan tujuan perjanjian ini ialah dalam bidang pembiayaan dan pelaksanaan pembangunan 4 (empat) unit bangunan rumah Toko (Ruko) 3 1/2 (tiga setengah) lantai dengan ukuran sebagai berikut ;

- Lantai I= 4x9m (Empat kali sembilan meter)
- Lantai II= 4x10m (Empat kali sepuluh meter)
- Lantai III= 4x10m (Empat kali sepuluh meter)
- Atap 4x4 m (Empat kali empat meter)

f. Bahwa jika terjadi ketidak sesuaian maka pihak pertama dapat mengajukan klaim kepada Para Penggugat, bahwa berdasarkan pasal tersebut seharusnya Para Penggugat tidak melakukan pelanggaran, sehingga merugikan Tergugat karena 4 unit ruko yang dibangun tidak sesuai dengan ukurannya sebagai mana pasal 1 dan surat IMB tanggal 12 Maret 2012 yang ukurannya sesuai dengan bunyi pasal 1. dengan demikian nampaklah bahwa Para Penggugat telah melanggar pasal 1 Akta Yang dibuat oleh Turut Tergugat dan juga telah membangun tidak sesuai dengan gambar lampiran Izin mendirikan bangunan (IMB). Dan atas dasar itu Tergugat tidak mau menandatangani surat penyerahan dua sertipikat.

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita 9 dapat dijelaskan sebagai berikut ;

a. Bahwa Tergugat sangat dirugikan sekali, hal ini dikarenakan para penggugat mendirikan 4 unit ruko tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan tidak mengikuti gambar lampiran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Pontianak.

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Para Penggugat telah melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan No 16 Januari 2012 yang dibuat berdasarkan Akta Turut Tergugat sebagaimana pasal 1, dan juga telah membangun tidak sesuai dengan gambar lampiran Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
9. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita 10 dapat dijelaskan sebagai berikut :
- a. Bahwa benar Tergugat masuk penjara, namun hingga sekarang Tergugat merasa heran kenapa saat Tergugat memperjuangkan haknya justru dituduh melakukan kejahatan penipuan sehingga merugikan para Penggugat. Padahal; Tergugat menerima sejumlah dari Para Pengugat yaitu Rp 120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) adalah untuk penambahan bagi bangun sesuai kwitansi tanggal 28 September 2011, dan pinjaman sejumlah uang yaitu Rp. 30.000.00,- (tigapuluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi tanggal 28 September 2011. Dan selanjutnya uang kompensasi dan tambahan tersebut digunakan untuk menebus dua buah sertifikat yang telah digadaikan oleh Tergugat pada CU Kharisma Bakti. Bahwa untuk menebus kedua sertifikat tersebut Tergugat mengeluarkan seluruh biaya sebesar Rp. 128.000.000,- (seratus duapuluh delapan juta rupiah).
- b. Bahwa tergugat memang menyadari dimasukan penjara karena tidak mau menandatangani surat penyerahan tanah, hal itu dilakukan Tergugat karena Tergugat merasa tidak diperlakukan secara adil. Tergugat juga tidak hanya dipaksa oleh para Tergugat dan Pihak Ketiga untuk menanda tangani surat penyerahan bangunan, namun Tergugat juga pernah diancam oleh Turut tergugat saat meminta penjelasan dan Tergugat menjawab “kenapa tidak menerima bangunan yang akan diserahkan yang sudah 85%, dan dijawab oleh Tergugat bangunan tidak sesuai dengan kesepakatan dan selanjutnya dijawab Turut Tergugat “Ibu jangan banyak Protes Akta dibuat berdasarkan

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan kedua belah pihak, jangan menyalahkan akta nanti akan saya laporkan pencemaran nama baik". Atas ancaman tersebut Tergugat benar-benar merasa sangat takut. Karena Tergugat tetap tidak mau menandatangani surat penyerahan maka pada tanggal 19 Januari Tergugat dijebloskan kepenjara. Dan didalam penjarapun Tergugat masih dirayu oleh pihak ketiga bernama Mama Abi agar mau menandatangani surat penyerahan 2 unit ruko dan 2 buah sertipikat.

10. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat melalui kuasa hukumnya dalam posita 11 tidak benar, justru sebaliknya Tergugat tidak sama sekali mendapat perlakuan yang baik sebagai pihak yang dirugikan.
11. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam posita 12 dapat dijelaskan sebagai berikut ;
 - a. Bahwa Tergugat tidak melakukan Wanprestasi, justru sebaliknya Para Tergugatlah yang melakukan wanprestasi karena membangun tidak sesuai perjanjian dan IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah.
 - b. Bahwa seharusnya pembangunan diselesaikan oleh Para Penggugat adalah satu tahun setelah perjanjian ditanda tangani yaitu tanggal 06 Januari 2013 harus selesai, namun nyatanya Pembangunan belum selesai dan baru diselesaikan 85% pada bulan juli 2014.
 - b. Bahwa Para Penggugat meminta ganti kerugian sebesar Rp. 2.500.000.000,- (Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) untuk kerugian biaya pembangunan dan Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) untuk kerugian materii, serta kerugian immateriil sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) tidak beralasan, hal ini dikarenakan Tergugat tidak melakukan wanprestasi, dan justru sebaliknya para Penggugatlah yang melakukan wanprestasi.

Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat, maka dalil Para Penggugat dalam Posita 12 untuk tidak diterima seluruhnya.

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 13 dan 14 dapat dijelaskan sebagai berikut ;

a. Bahwa Para Penggugat tidak berhak secara hukum untuk meletakkan sita jamin atas tanah tanah milik Tergugat, mengingat yang melakukan perbuatan wanprestasi adalah Para Penggugat, dan oleh karenanya tergugat meminta agar dalil Para Penggugat dalam posita 13 untuk tidak diterima.

b. Bahwa dalil Para Penggugat untuk meletakkan sita jamin atas harta Tergugat baik barang bergerak dan tidak bergerak adalah tidak beralasan, hal ini dikarenakan justru Para Penggugatlah yang melakukan wanprestasi karena telah melanggar kesepakatan yang dibuat dihadapan Turut Tergugat serta tidak sesuai dengan IMB yang diterbitkan oleh pemerintah kota Pontianak. Berdasarkan alasan tersebut sudah selayaknya dalil Para Penggugat dalam posita 13 dan 14 untuk tidak dapat diterima.

13. Bahwa dalil Para Pengugat dalam posita 15 dapat dijelaskan sebagai berikut ;

Bahwa yang melakukan perbuatan wanprestasi adalah Para Penggugat, dengan sendirinya bahwa Perjanjian Kerjasama yang dibuat dihadapan Turut Tergugat yaitu Akta No 16 tanggal 06 Januari 2012 dan Akta Kuasa Nomor 17 dan 18, yang hingga sekarantg tidak pernah diserahkan kepada Tergugat dan oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum.

14. Bahwa apa yang didalilkan oleh para Penggugat dalam posita 16 dapat dijelaskan sebagai berikut ;

Bahwa karena Para Penggugatlah yang melakukan wanprestasi maka secara hukum Perjanjian yang telah dibuat beserta surat kuasa No 17 dan 18 batal demi hukum.

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Posita 17 dapat dijelaskan sebagai berikut ;

Bahwa karena Para Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi atas kesepakatan yang telah dibuat berdasarkan Akta No 16 tanggal 06 Januari 2012 dihadapan Turut Tergugat, serta surat Kuasa No 17 dan 18, maka selayaknya akta Perjanjian dan Akta Kuasa 17 dan 18 batal demi hukum, serta tidak dapat dijalankan terlebih dahulu, dan oleh karenanya dalil gugatan Para Penggugat untuk tidak dapat diterima.

16. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada Posita 18 tentang Dwangsom adalah tidak beralasan, hal ini dikarenakan yang melakukan wanprestasi adalah Para Penggugat, dan oleh karenanya untuk tidak diterima.

DALAM REKONPENSI

Bahwa apa yang telah disampaikan dalam eksepsi dan jawaban dalam Konpensi termasuk juga dalam Rekonpensi ini sepanjang diakui secara tegas.

Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi merasa sangat dirugikan oleh Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Konpensi dan Tergugat II Rekonpensi/Penggugat II Konpensi, serta Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi sebagai berikut;

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi memiliki sebidang tanah, dan diatas tanah tersebut oleh Penggugat Rekonpensi telah didirikan 5 unit kios yang selanjutnya disewakan kepada pihak lain setahunnya Rp 25.000.000.- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) per tahun.
2. Bahwa pada tahun 2005 ada seorang pemodal bernama ahie untuk melakukan bagi bangun atas tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sebanyak 4 unit ruko, namun saudara ahie tidak dapat meneruskan pembangunan karena tidak memiliki modal.

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah milik Pengugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi oleh saudara Ahie telah dipecah menjadi 4 buah sertipikat yaitu No SHM No 13480 luas 127m², 13481 luas 97m², 13482 luas 97 m², dan 13483 luas 135 m² atas nama Pengugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi.
4. Bahwa karena Saudara Ahie tidak memiliki modal cukup maka tidak melanjutkan pembangunan 4 unit ruko, dan atas dasar tersebut Pengugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi juga tidak memaksa dan tetap menjalankan aktifitasnya dengan menyewa kios miliknya.
5. Bahwa kira-kira akhir bulan September 2011 Para Tergugat Rekonpensi/ Para Pengugat Konpensi ke rumah Pengugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi untuk memastikan bahwa tanah milik Pengugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi telah dipecahkan atas beberapa sertipikat berdasarkan Akta Notaris Ali.
6. Bahwa kira-kira tanggal 22 September 2011 Tergugat Rekonpensi mengajak kerja sama untuk membangun 4 unit ruko diatas tanah milik Pengugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan memberikan Kompensasi uang sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) dan uang pinjaman sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah). Karena sertipikat tersebut digadaikan maka uang kompensasi dan uang pinjaman digunakan untuk menebus dua buah sertipikat Pengugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi.
7. Bahwa pada tanggal 06 Januari 2012 Pengugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi membuat kesepakatan kerjasama dengan Para Tergugat rekonpensi/Pengugat Konpensi dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi yang selanjutnya atas kesepakatan tersebut lahirlah Akta No 16 Tanggal 06 Januari 2012.
8. Bahwa setelah kesepakatan dibuat dan ditanda tangani oleh Pengugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dengan Para Tergugat Rekonpensi/

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Kompensi, maka pada Tanggal 07 Januari 2012 Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi mulai membangun, namun dalam melakukan pembangunan tersebut telah merugikan Penggugat Rekonpensi sehingga Penggugat Rekonpensi /Tergugat Kompensi datang ke kantor Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Kompensi untuk menanyakan akta perjanjian yang dibuat belum diterima oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi, serta akan mempertanyakan bahwa pembangunan tersebut merugikan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi kira kira pada bulan April 2012.

9. Bahwa upaya Penggugat Rekonpensi untuk menanyakan tentang perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi dengan Para Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi dihadapan Turut Tergugat rekonpensi/ Turut Tergugat Kompensi justru malah Para Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi memaksa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi untuk membongkar kiosnya dengan alasan jika tidak dibongkar maka IMB tidak akan dikeluarkan oleh Pemerintah, dengan sangat terpaksa maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Kompensi menuruti kemauan Para Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi tanpa ganti rugi.
10. Bahwa setelah dilakukan pembongkaran 5 unit kios milik Penggugat rekonpensi/ Tergugat Kompensi, semakin jelas bahwa pembangunan 4 unit ruko tersebut tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dimana ruko yang seharusnya dibangun dengan ukuran yang sama baik mengenai ukuran luas dan panjangnya sebagaimana IMB ternyata tidak dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Kompensi.
11. Bahwa atas kejadian tersebut pada awal bulan juli 2012 Peggugat rekonpensi / Tergugat Kompensi mendatangi kantor Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Kompensi untuk menanyakan kenapa ukuran

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ruko yang dibangun tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditandatangani Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi. dan juga tidak sesuai dengan IMB.

12. Bahwa kedatangan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi ke kantor Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi adalah untuk meminta salinan dari perjanjian yang telah dibuat namun oleh Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi tidak mau menyerahkan perjanjian tersebut.
13. Bahwa upaya untuk meminta salinan perjanjian yang berada pada Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi, maka Penggugat Rekonpensi kembali kerumah dan merasa putus asa. Namun dalam keadaan putus asa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi didatangi oleh saudara Iqbal kira kira bulan 31 Juli 2012 dan Iqbal menyerahkan gambar bangunan yang sesuai dengan perjanjian yang pernah ditandatangani, namun tidak sesuai dengan yang ada dilapangan.
14. Bahwa sekitar bulan september 2012 (setelah lebaran) Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi datang lagi kekantor Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi untuk menanyakan perjanjian dan bukti penyerahan dokumen, namun Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi menjawab “silahkan tanya saudara Ahie”, dan Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi merasa dipermainkan, selanjutnya pada bulan Januari 2013 Penggugat Rekonpensi bertanya lagi tentang penyerahan dokumen juga tidak berhasil.
15. Bahwa pada tanggal 01 Juli 2013 pembangunan Ruko belum selesai Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi akan menyerahkan bangunan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dan selanjutnya meminta kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi untuk

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK

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)



menanda tangani serah terima bangunan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi.

16. Bahwa Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi menolak untuk tanda tangan, dan akibatnya Penggugat Rekonpensi diminta oleh pihak ketiga untuk Menanda tangani surat serah terima bangunan yang belum jadi. Atas kejadian tersebut Penggugat Rekonpensi mendatangi kantor Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi untuk menjelaskan permasalahannya, namun oleh Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi malah berkata "Kenapa tidak menerima bangunan yang akan diserahkan yang sudah 85%, dan dijawab oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi" bahwa Bangunan tidak sesuai dengan kesepakatan, dan oleh Turut Tergugat Rekonpensi/ Turut Tergugat Konpensi " jangan banyak protes, akta dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, jangan menyalahkan akta nanti akan saya laporkan pencemaran nama baik. Atas dasar tersebut semakin membuat Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi merasa takut dan bingung.
17. Bahwa pada bulan Februari Penggugat Rekonpensi dilaporkan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi, karena tidak mau menanda tangani serah terima bangunan yang belum selesai. Namun oleh Polresta Pontianak tidak ditindak lanjuti karena perdada.
18. Bahwa usaha Para Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi tidak habis akal, setelah melaporkan Penggugat rekonpensi tidak berhasil, maka memerintahkan pihak ketiga yaitu bapak Stefanus Paiman untuk sebagai mediator agar ditanda tangani surat penyerahan dan selanjutnya akan diberi uang Rp. 350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah), namun Penggugat rekonpensi / Tergugat rekonpensi takut dibohongi lagi, namun Penggugat Rekonpensi hanya ingin ruko yang dibangun sesuai dengan perjanjian dan lampiran gambar IMB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2014 Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi dilaporkan ke MABES POLRI, pada tanggal 09 April 2015 laporan Para Tergugat Rekonpensi/ Para Penggugat Konpensi ditindak lanjuti POLDA, pada tanggal 10 April dituduh melakukan penipuan, dan selanjutnya akhir bulan Juli 2015 Penggugat rekonpensi dijadikan Tersangka, dan pada tanggal 19 Januari dimasukan kepenjara atas tuduhan yang tidak pernah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi.
20. Bahwa atas perbuatan tersebut Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi secara materiil sangat dirugikan yaitu bangunan kios yang seharusnya tidak dibongkar menjadi dibongkar yang jika diperhitungkan $25.000.000,- \times 5 = \text{Rp. } 125.000.000,- \times 5 \text{ tahun} = \text{Rp. } 625.000.000,-$, dan ditambah dengan nilai kios yang telah dibongkar 1 unit kiosnya adalah $\text{Rp } 100.000.000,- \times 5 \text{ unit} = \text{Rp. } 500.000.000,-$ (Limaratus Juta Rupiah), jadi kerugian Materiil Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi sebesar $\text{Rp. } 1.125.000.000,-$ (Satu Milyar seratus duapuluh lima juta rupiah).
21. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konpensi karena tidak bisa menyelesaikan pembangunan sebagaimana ditentukan dalam pasal 3 ayat 1 perjanjian No 16 tanggal 06 Januari 2012, maka denda yang harus diganti kepada Penggugat Rekonpensi sebesar $1.500.000.000,-$ (Satu Milyar limaratus ribu rupisah) karena kelalaiannya sebagai mana pernyataan Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi berdasarkan pernyataan tanggal 26 September 2013.
22. Bahwa kerugian inmatrill sebagai akibat dipenjarakan atas perbuatan yang tidak pernah dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi sebesar $\text{Rp. } 5.000.000.000,-$ (Lima milyar Rupiah).

Bahwa berdasarkan Eksepsi, Jawaban, Serta Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi, meminta putusan kepada Majelis Hakim dalam perkara ini sebagai berikut ;

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menyatakan syah Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI

1. Menerima Dan menyatakan syah Jawaban Tergugat Kompensi untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat Untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan dan menyatakan syah Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi wanprestasi.
3. Menyatakan Batal demi hukum Perjanjian Kerjasama Pembangunan berdasarkan Akta No 16 Tanggal 06 Januari 2012.
4. Menyatakan Batal Akta Kuasa No 17 tertanggal 06 Januari 2012 dan Akta Kuasa No 18 tanggal 06 Januari 2012.
5. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 2.625.000.000,- (dua milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), dengan total kerugian Materil ditambah dengan kerugian Immateril sebesar Rp. 7.625.000.000,- (Tujuh Milyar Enamratus dua puluh lima juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsome*) perharinya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan atas putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

DALAM EKSEPSI, KONPENSI DAN REKONPENSI

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat Rekonpensi/ Tergugat Konpensi meminta putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Pontianak telah menjatuhkan putusan tanggal 11 Januari 2018 Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Ptk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ:-----

TENTANG EKSEPSI:-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;-----

TENTANG POKOK PERKARA:-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;-----
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah),-----
4. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 berikut akte Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012;-----
5. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 untuk melakukan proses jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 baik di hadapan Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak.-----
6. Menyatakan sebagai hukum Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) berhak menerima penyerahan Sertipikat Hak Milik Nomor: 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 dari pihak Turut Tergugat atau pihak manapun yang

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memegang atau menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor: 13481/Sungai Bangkok dan SHM No.13480/Sungai Bangkok.”-----

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat sebesar sebesar Rp. 250.000,-(dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.-----

8. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;-----

9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONVENSİ;-----

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;-----

DALAM KONVENSİ DAN DALAM REKONVENSİ;-----

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.406.000,- (Satu juta empat ratus enam ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Ptk, tanggal 11 Januari 2018 bahwa putusan tersebut telah diberitahukan kepada Turut Tergugat;

2. Akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, Tergugat melalui kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 22 Januari 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak, tanggal 11 Januari 2018, Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Ptk tersebut ;

3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pontianak, menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2018 dan 29 Januari 2018, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

4. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pontianak, yang menerangkan bahwa masing-masing pada tanggal 29 Januari 2018, tanggal 31 Januari 2018 dan tanggal 6 Februari 2018 telah diberi kesempatan kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat dan kepada Kuasa Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;
5. Memori banding tertanggal 11 Februari 2018, yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat , diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 13 Februari 2018, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II pada tanggal 14 Februari 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Februari 2018;
6. Kontra memori banding tertanggal 6 Maret 2018 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 6 Maret 2018, telah diserahkan salinan resminya kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 7 Maret 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, telah diajukan alam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam perkara ini telah mengajukan memori banding yang isinya pada pokoknya sama dengan apa yang telah dikemukakan Pembanding semula Tergugat pada jawabannya pada perkara aquo dan hal tersebut telah dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut pihak Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pontianak maupun pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam mengadili perkara aquo adalah sudah tepat dan benar, sesuai dengan fakta dan bukti-bukti tertulis yang terungkap dalam persidangan dan sesuai pula dengan hasil pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan kontra memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat tidak ada hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mencermati fakta-fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana terungkap dalam Berita acara persidangan perkara aquo, memeriksa seluruh berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 11 Januari 2018 Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk tersebut dan membaca memori banding dari Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, baik pertimbangan yang menyangkut eksepsi

Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun pertimbangan yang menyangkut pokok perkaranya, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan pula dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, kecuali terhadap amar putusan nomor 6 dan 7 menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, redaksinya akan disempurnakan seperlunya tanpa mengubah maksud dan tujuan petitum nomor 8 dan 10 dari gugatan Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II, sehingga amar selengkapya berbunyi seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 11 Januari 2018 Nomor 79/Pdt.G/2017/PN.Ptk akan diperbaiki sekedar mengenai amar poin nomor 6 dan nomor 7 sehingga selengkapya berbunyi sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Pemanding semula Tergugat, sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut ;-----
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 11 Januari 2018, Nomor 79/Pdt.G/2017/PN Ptk, yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai amar poin nomor 6 dan nomor 7 sehingga, selengkapya berbunyi sebagai berikut : -----

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK



DALAM KONVENSI : -----

TENTANG EKSEPSI : -----

- Menyatakan Eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima; ----

TENTANG POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat sebagian;---
2. Menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;-----
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);-----
4. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 berikut akte Perjanjian Kerjasama Pembangunan No. 16 tanggal 06 Januari 2012;-----
5. Menyatakan sah dan mengikat (berlaku) AKTA KUASA nomor 17 dan AKTA KUASA nomor 18 untuk melakukan proses jual-beli, proses balik nama dan peralihan hak terhadap SHM No. 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan SHM No. 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2 baik di hadapan Turut Terbanding semula Turut Tergugat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Pontianak maupun di hadapan PPAT/Notaris manapun dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Pontianak;-----
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat atau pihak-pihak manapun yang memegang atau menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor: 13481/Sungai Bangkong seluas 97 M2 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor: 13480/Sungai Bangkong seluas 127 M2, untuk menyerahkan kepada Terbanding I dan II semula Penggugat I dan II; -----

7. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang soom) kepada Para Terbanding semula Para Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatannya melaksanakan keputusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;-----
8. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;-----
9. Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONVENSI : -----

- Menolak gugatan rekonvensi Pembanding semula Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;-----

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :-----

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah); -----

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Rabu tanggal 16 Mei 2018 oleh kami FX JIWO SANTOSO, SH.M.Hum, selaku Hakim Ketua Majelis, ERRY MUSTIANTO, SH.,M.H, dan TINUK KUSHARTATI, SH, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak, tanggal 21 Maret 2018 NOMOR 18/PDT/2018/PT PTK, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada hari Selasa tanggal 22 Mei 2018 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta dibantu oleh KASDIN NAPITUPULU, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

1. ERRY MUSTIANTO, S.H., M.H.

FX. JIWO SANTOSO, S.H., M.Hum.

2. TINUK KUSHARTATI, S.H.

Panitera Pengganti,

KASDIN NAPITUPULU

Perincian biaya:

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp. 139.000,00 |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 18/PDT/2018/PT PTK