



**PUTUSAN**  
**Nomor 64/PDT/2014/PT BJM.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

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

- 1 **H. ANANG SYUKERI**, pekerjaan swasta, alamat Jalan Teluk Tiram Laut RT. 02 No. 131 Kota Banjarmasin;
- 2 **Drs. HAJI WAHYU SYAWALLIANI**, pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Sultan Adam No. 17 A RT. 025 Kelurahan Surgi Mufti, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu DR. MASDARI TASMIN, SH., MH. & Rekan, berkedudukan dan berkantor di Jalan Pangeran Hidayatullah / Sultan Adam Ruko STIHS No. 1 Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2014, yang selanjutnya disebut *Pembanding – semula Penggugat*;

*m e l a w a n*

- 1 **H. IBERAHIM, S.H.**, pekerjaan pengusaha/pemborong, beralamat di Jalan Antasan Kecil Barat No. 215 RT. 28 Banjarmasin, yang selanjutnya disebut *Terbanding I – semula Tergugat I*;
- 2 **H. HUMAINI**, pekerjaan swasta, alamat Toko Meubel Jati Berkat Jalan Pangeran Antasari RT. 20 No. 11, Kelurahan Pekapuran Laut, Banjarmasin, yang selanjutnya disebut *Terbanding II – semula Tergugat II*;

Dalam hal ini *Terbanding I – semula Tergugat I* dan *Terbanding II – semula Tergugat II* diwakili oleh kuasa hukumnya bernama H. SYAIFUL BAHRI, S.H., M.H. dan Rekan, Advokat Pengacara beralamat kantor di Jalan Tembus Perumnas Komplek Sari Mekar RT. 41 No. 25 Kelurahan Alalak Utara Kota Banjarmasin berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2014;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Halaman 1 dari 7 halaman, Putusan Nomor 64/PDT/2014/PT.BJM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin tertanggal 11 Nopember 2014, Nomor 64/Pdt/2014/PT.BJM. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Menerima dan mengutip serta memperhatikan uraian - uraian tentang hal - hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 17 September 2014, Nomor 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm., yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI.**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

## **DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya ini sebesar Rp. 481.000,- (empat ratus delapan puluh satu ribu Rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, ternyata tanggal 29 September 2014 Pembanding – semula Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 17 September 2014, Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm., yang menerangkan bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Para Terbanding – semula Para Tergugat pada tanggal 6 Oktober 2014;

Membaca Memori Banding tanggal 13 Oktober 2014 yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding – semula Para Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 13 Oktober 2014;

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm., yang menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan Memori Banding dari Kuasa Para Pembanding – semula Para Penggugat tersebut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Para Terbanding – semula Para Tergugat pada tanggal 14 Oktober 2014;

Membaca Kontra Memori Banding tanggal 21 Oktober 2014 yang diajukan oleh Kuasa Para Terbanding – semula Para Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 21 Oktober 2014;

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm., yang menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan Kontra Memori Banding dari Kuasa Para Terbanding – semula Para Tergugat tersebut oleh Jurusita Pengadilan Negeri Banjarmasin kepada Kuasa Para Pembanding – semula Para Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2014

Membaca Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (inzage) Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm. yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin masing – masing kepada Kuasa Para Pembanding – semula Para Penggugat pada tanggal 28 Oktober 2014 dan kepada Kuasa Para Terbanding – semula Para Tergugat pada tanggal 24 Oktober 2014;

## TENTANG HUKUMNYA :

----- Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding – semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding – semula Penggugat dalam memori bandingnya tanggal 13 Oktober 2014 keberatan atas pertimbangan Judex Factie yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan ketentuan bukti P.1 dan bukti P.2, maka perjanjian yang dibuat oleh Pembanding – semula Penggugat dengan Terbanding I – semula Tergugat I merupakan perjanjian bersyarat, yang mana isi dari perjanjian tersebut jelas mengenai pembayaran ruko, sehingga dapat disimpulkan perjanjian *a quo* merupakan perjanjian yang mungkin dilaksanakan, tidak bertentangan dengan kesesuaian, maupun dilarang Undang-Undang (vide Pasal 1254 KUH Perdata);
- Bahwa pertimbangan Judex Factie apabila dicermati saling kontradiktif, karena fakta yang terungkap dipersidangan jelas Terbanding I – semula Tergugat I belum menyelesaikan keseluruhan isi perjanjian tersebut, yang mana berdasarkan bukti P.1 dalam Pasal 1 menyatakan bahwa “kerjasama ini bergerak dalam usaha untuk membangun rumah toko bertingkat 2 (dua), berlantai 3 (tiga) sebanyak 2 (dua) pintu, yang terletak di jalan Pangeran Antasari, dengan ukuran tanah masing-masing sesuai hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional setempat dengan ukuran masing-masing 5 m x 18 m setiap bangunan mendapatkan fasilitas berupa aliran listrik dari Perusahaan

Halaman 3 dari 7 halaman, Putusan Nomor 64/PDT/2014/PT.BJM



Listrik Negara sebesar 2.200 watt dan air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum;

Faktanya ukuran bangunan milik Pembanding – semula Penggugat dengan ukuran bangunan milik Terbanding I – semula Tergugat I berbeda (tidak sama 5 m x 18 m setiap bangunannya) tidak sesuai dengan isi perjanjian, sehingga apabila dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* yang mana perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, karena apabila sejak awal Terbanding I – semula Tergugat I benar-benar melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, maka ukuran bangunan sepatutnya sama;

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Factie* dalam putusannya selalu mempertimbangkan keterangan saksi Bahtiar bin Warsi dan mengenyampingkan keterangan dari Pembanding – semula Penggugat yaitu saksi H. Abdul Wahab dan saksi H. M. Kasnian yang menerangkan bahwa bangunan ruko dalam perkara *a quo* belum selesai sepenuhnya 100% serta Terbanding I – semula Tergugat I akan membebaskan tanah/ toko dimuka yang melindungi ruko milik Pembanding – semula Penggugat;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut Terbanding I – semula Tergugat I belum memenuhi isi perjanjian No. 132 tanggal 20 Juni 2007;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding I – semula Tergugat I dan Terbanding II – semula Tergugat II melalui Kuasanya mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Oktober 2014, pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa keberatan-keberatan Pembanding – semula Penggugat tidak beralasan karena pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam mengadili sudah tepat dan benar berdasarkan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan telah mempertimbangkan alat bukti surat maupun saksi yang mana Terbanding I – semula Tergugat I telah melaksanakan kewajibannya membangun bangunan Ruko sesuai isi perjanjian Akta Nomor : 132 tanggal 20 Juni 2007 oleh karenanya keberatan Pembanding – semula Penggugat cukup beralasan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding – semula Penggugat demikian pula Terbanding I – semula Tergugat I dan Terbanding II – semula Tergugat II, maka diperoleh fakta sebagai berikut:



- Bahwa benar antara Pembanding – semula Penggugat pernah mengadakan perjanjian dengan Terbanding I – semula Tergugat I sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris / PPAT Linda Kenari, S.H., M.H. tanggal 20 Juni 2014, yakni perjanjian kerjasama pembangunan rumah toko bertingkat 2 (dua) berlantai 3 (tiga) sebanyak 2 (dua) pintu, yang terletak di jalan Pangeran Antasari, dengan ukuran bangunan masing-masing masing 5 m x 18 m setiap bangunan mendapatkan fasilitas berupa aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara sebesar 2.200 watt dan air minum dari Perusahaan Daerah Air Minum dan bangunan rumah toko tersebut dikerjakan mulai tanggal 25 Juni 2007 selesai paling lambat tanggal 25 Juni 2008;
- Bahwa benar dari realisasi kerjasama pembangunan ruko tersebut Terbanding I – semula Tergugat I telah menyelesaikan bangunan ruko tersebut sebanyak 2 (dua) pintu sesuai waktu yang diperjanjikan dan Pembanding – semula Penggugat telah menerima 1 (satu) pintu yang terletak di sebelah kiri jalan No. 02 dari Jembatan Mitra serta uang Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) sedangkan Terbanding I – semula Tergugat I telah menerima 1 (satu) pintu ruko beserta tanahnya yang terletak di sebelah kiri jalan No. 1 dari Jembatan Mitra;
- Bahwa benar pada tanggal 17 Agustus 2007 antara Pembanding – semula Penggugat dengan Terbanding I – semula Tergugat I telah membuat perjanjian diluar perjanjian pada tanggal 20 Juni 2007 dimana pihak Terbanding I – semula Tergugat I berjanji akan membebaskan toko dimukayang melindungi bangunan ruko, akan tetapi hal tersebut tidak terlaksana karena harus melibatkan pihak ketiga;
- Bahwa benar Terbanding I – semula Tergugat I telah menglihkan hak yang menjadi bagiannya yakni ruko yang bersertipikah Hak Milik No. 555 kepada Terbanding II – semula Tergugat II pada tanggal 15 September 2008 dalam Akta Jual Beli No. 1321/2008;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa, meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 17 September 2014, Nomor 38/Pdt.G/ 2014/PN.Bjm dan telah pula membaca serta memperhatikan secara seksama surat Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding – semula Penggugat, demikian pula surat Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I dan II – semula Tergugat I dan II, ternyata alasan-alasan dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memori Banding tersebut telah dipertimbangkan secara tepat dan benar semua keadaan yang menjadi alasan dasar putusan Pengadilan tingkat pertama, sehingga tidak ada hal baru lagi untuk dipertimbangkan dalam putusan tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm, tanggal 17 September 2014 dapat dipertahankan dan dikuatkan, oleh karenanya alasan banding dari Pemanding – semula Penggugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pemanding – semula Penggugat tetap berada pada pihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka dihukum untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Mengingat, ketentuan dalam pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan dengan perkara;

## MENGADILI:

- 1 Menerima permohonan banding dari Pemanding – semula Penggugat;
- 2 Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 17 September 2014, Nomor : 38/Pdt.G/2014/PN.Bjm., yang dimohonkan banding;
- 3 Menghukum Pemanding – semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada HARI KAMIS, TANGGAL 18 DESEMBER 2014, oleh kami : Hj. NURUL HASANAH, S.H. selaku Hakim Ketua, DEWA PUTU WENTEN, S.H. dan BAMBANG HARUJI, S.H., M.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut serta SYUNIANSYAH. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Ketua,

ttd



Hj. NURUL HASANAH, S.H.

Hakim Anggota,

ttd

Hakim Anggota,

ttd

DEWA PUTU WENTEN, S.H.

BAMBANG HARUJI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

ttd

SYUNIANSYAH

Perincian ongkos perkara :

1. Meterai putusan .....	Rp.	6.000,00
2. Redaksi putusan .....	Rp.	5.000,00
3. Pemberkasan .....	Rp.	<u>139.000,00</u>
Jumlah .....	Rp.	150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah)