



PUTUSAN

Nomor 234/PDT/2021/PT SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

HENGKY WIJAYA OEY, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman nomor 279 Rat. 09 Kelurahan Damai, Kota Balikpapan, Damai Baru, Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Agus Wijayanto, S.H., CIL dan Stepanushok, S.H., M.H., para Advokat Wijayanto & Partners beralamat di Jalan Blora I nomor 69 RT 22 Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2020, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I/Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;**

Lawan:

- 1. SRI WAHYUNI INDAR DEWI**, bertempat tinggal di Jalan Sepaku Semoi nomor 17 RT 010, Marga Sari, Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi;**
- 2. SRI WULAN NINGSIH DEWI**, bertempat tinggal di Jalan Sepaku nomor 18 RT 10, Marga Sari, Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II/Pembanding III semula Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat II Dalam Rekonvensi;**

dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Drs. H. Aswat, S.H., Advokat pada kantor hukum Drs. H. Aswat, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Wolter Monginsidi nomor 35 RT 22 Telp (0542) 8518947 Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan 76133, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2020



yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 23 September 2020 pada register Nomor 652/SK/09/20/PN Bpp;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 22 Desember 2021 Nomor 234/PDT/2021/PT SMR tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 22 Desember 2021 Nomor 234/PDT/2021/PT SMR tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda tanggal 22 Desember 2021 Nomor 234/PDT/2021/PT SMR tentang Penetapan Hari Sidang Pertama;
4. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 6 September 2021, serta surat-surat lainnya yang terkait;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan **Surat Gugatannya** tanggal 6 September 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 15 September 2020 pada Register Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp mengajukan gugatan kepada Terbanding I/Pembanding II semula Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat I Dalam Rekonvensi dan Terbanding II/Pembanding III semula Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat II Dalam Rekonvensi sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat membeli tanah perbatasan/persil kepada Ibu kandung para Tergugat (Alm. Bunakiyah Nurdiana) yang terletak di Kampung Karang Bugis (Jalan A Yani), (Belakang Hotel Tirta) Kelurahan Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Utara, sekarang masuk Kelurahan Mekarsari Kota Balikpapan, dengan luas Kurang lebih 2.800 M², yang merupakan bagian tanah perbatasan milik MW ARYO ARDJONO (alm), orang tua para Tergugat, dengan luas keseluruhan 11.000 M², dengan alas hak berupa surat Pernyataan di bawah tangan yang dibuat tanggal, 11-12-1976, yang telah diketahui Camat Balikpapan Utara dan Lurah Karang Bugis;
2. Bahwa jual beli tersebut, dituangkan dalam Akta Perjanjian yang dibuat di



hadapan Notaris dan PPAT Melania Miensye Hambali, S.H., Notaris di Balikpapan, dengan Akta Nomor 41 tanggal 13-07-2005 di mana dalam akta perjanjian tersebut telah disepakati harga tanah permeter Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

3. Bahwa sistim pembayaran yang disepakati dalam perjanjian tersebut adalah pada saat penandatanganan akta perjanjian jual beli ini, Penggugat membayar Rp111.330 000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah), sisanya dibayar setelah diterbitkan surat sertifikat oleh Badan Pertanahan Kota Balikpapan, yang diurus oleh para Tergugat, sebagaimana disepakati dalam perjanjian Pasal 1 huruf b Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;
4. Bahwa untuk memenuhi perjanjian tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran kepada para Tergugat sesuai dengan kesepakatan tersebut, sesuai dengan bukti kwitansi Penerimaan uang Nomor VII/2005 tanggal, 13 Juli 2005 yang ditandatangani oleh Alm. Bunakiyah Nurdiana;
5. Bahwa selama Penggugat menunggu proses pengurusan sertifikat yang dilakukan oleh Tergugat, Rudiansyah yang juga suami dari Tergugat I selalu datang kepada Penggugat untuk meminta uang kepada Penggugat dengan berbagai macam alasan dan atas pengambilan oleh saudara Rudiansyah tersebut jumlah uang yang dibayarkan oleh Penggugat kepada para Tergugat telah melebihi dari jumlah kesepakatan yang tertuang dalam Perjanjian Nomor 41 tanggal 13-07-2005, berdasarkan bukti kwitansi penerimaan uang yang ditandatangani oleh para Tergugat uang yang sudah diterima kurang lebih Rp140.330.000,00 (seratus empat puluh juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah), baik yang diterima langsung oleh orang tua para Tergugat maupun atas pengambilan saudara Rudiansyah suami Tergugat I;
6. Bahwa Penggugat sudah memenuhi kewajibannya untuk membayar uang muka sebagaimana yang disepakati, namun para Tergugat tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat atas lahan yang dibeli oleh Penggugat tersebut, bahkan tanah yang dijual para Tergugat kepada Penggugat ternyata ada orang lain yang menduduki dan mendirikan bangunan di atas lahan yang dijual kepada Penggugat tersebut sampai saat ini, sehingga Penggugatpun tidak bisa menguasai lahan yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat tersebut;
7. Bahwa jual beli tanah/persil, antara Penggugat dan para Tergugat telah berjalan kurang lebih 15 tahun sejak penandatanganan perjanjian, yaitu 13 Juli 2005, namun para Tergugat tidak memenuhi kewajibannya



sebagaimana disepakati dalam perjanjian tersebut yaitu menyerahkan sertifikat atas lahany ang dibeli oleh Penggugat dan menyerahkan lahan tersebut kepada Penggugat;

8. Bahwa para Tergugat bukannya menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat untuk menyerahkan sertifikat atas lahan yang Penggugat beli, malah sebaliknya para Tergugat mengajukan gugatan terhadap Penggugat, yang menuduh Penggugat menghilangkan segel miliknya, padahal berdasarkan bukti tanda terima yang ditandatangani oleh Badan Pertanahan Balikpapan segel tersebut telah diserahkan oleh para Tergugat melalui Rudiansyah, yang juga suami dari Tergugat I di Kantor Badan Pertanahan Balikpapan namun bukti ini tidak dipertimbangkan oleh hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dan akhirnya Penggugat dikalahkan dan dihukum membayar ganti rugi kepada para Tergugat;
9. Bahwa sampai saat ini, tidak ada kepastian kapan para Tergugat ini menyelesaikan pengurusan dan menerbitkan sertifikat, meskipun Penggugat melalui kuasa hukumnya telah melakukan somasi/teguran kepada para Tergugat sebanyak tiga kali;
10. Bahwa dengan tidak adanya kepastian dan etikad baik dari para Tergugat untuk menyelesaikan sertifikat atas tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada para Tergugat, sebagaimana yang disepakati dalam Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, maka para Tergugat telah melakukan ingkar janji/Wanprestasi atas Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi: "*Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih, memaksa Pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan jika hal itu dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya kerugian dan bunga*";
12. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka sepatutnya atas perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh para Tergugat tidak memenuhi isi perjanjian jual beli sebagaimana yang disepakati, maka telah menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat karena selama kurang lebih 15 tahun Penggugat menunggu tidak mendapatkan hak atas tanah yang Penggugat beli tersebut, dan juga tidak dapat memanfaatkan tanah yang dibelinya dari para Tergugat;
13. Bahwa kerugian yang Penggugat derita atas perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh para Tergugat adalah sebagai berikut:
Kerugian Materiil:
Berupa Penggugat tidak dapat memiliki lahan yang telah Penggugat beli



dari para Tergugat jika dinilai dengan uang maka nilainya sekarang adalah harga 2.800 M² jika harga tanah saat ini Rp.-/Per Meter total Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) sehingga total kerugian yang Penggugat derita yang harus dibayar Tergugat kerugian materil adalah sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah); Dibayarkan tunai setelah ada putusan hukum yang berkekuatan tetap, setelah dipotongkan kewajiban Penggugat atas sisa harga tanah yang belum terbayar sesuai Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005. Dan disita asset Tergugat jika tidak dapat membayar kerugian tersebut;

14. Bahwa Penggugat juga pernah mencoba mengurus sendiri sertifikat tanah yang Penggugat beli dari para Tergugat, ternyata tanah yang Penggugat beli tersebut masih bermasalah dengan pihak orang lain, yang saat ini menduduki lahan tersebut dengan membangun rumah di atas tanah yang Penggugat beli, namun setelah Penggugat sampaikan kepada para Tergugat, ternyata tidak ada upaya dari para Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tanah dengan pihak yang menduduki lahan tersebut;
15. Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini kepada para Tergugat namun sampai saat ini, tidak ada etiked baik dari para Tergugat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Tergugat seluas 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua para Tergugat atas nama alm MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 m² yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;
5. Menghukum para Tergugat oleh karenanya membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materil yang besarnya sebagai berikut:

Kerugian materiil:



Berupa kerugian atas belum dimilikinya lahan/persil seluas 2.800 M² yang telah Penggugat beli dari para Tergugat, yang saat ini telah tertunda selama 15 tahun sejak perjanjian jual beli dibuat tanggal 13 Juli 2005, yaitu sebesar harga tanah saat ini Rp500.000,00 / per meter² luas lahan yang dibeli dengan luas 2.800 m² sehingga kerugian materiil adalah = Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah), ganti rugi tersebut dibayarkan kepada Penggugat setelah dipotong sisa kewajiban Penggugat kepada para Tergugat yaitu sebesar Rp279.670.000,00 (sisa pembayaran tanah/persil yang belum terbayar kepada para Tergugat);

Jumlah kerugian ini dibayar langsung dan tunai setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, apabila Tergugat tidak melaksanakannya, maka harus dilakukan penyitaan terhadap aset-aset para Tergugat seharga uang ganti rugi tersebut;

6. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 / perhari (satu juta rupiah/perhari) atas keterlambatan pembayaran kewajibannya;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan **Jawaban sekaligus Gugatan Rekonvensi** yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSII:

1. Bahwa benar para Tergugat memiliki dan menguasai tanah perbatasan dengan luas kurang lebih 11.000 M² (sebelas ribu meter persegi) yang merupakan tanah peninggalan orang tua Tergugat I dan Tergugat II bernama M.W. Aryo Hardjono bin M. Satir (almarhum) berdasarkan Surat Pernyataan Pemilik Tanah tanggal 11 Desember 1976, yang terletak di RT 01 Karang Bugis, Kampung Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Balikpapan, *sekarang* menjadi RT 03 Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan;
2. Bahwa benar Penggugat membeli tanah kepada ibu kandung para Tergugat bernama Bunakiyah Nurdiana (almarhumah) dengan seluas 2.800 m² (dua ribu delapan ratus meter persegi) yang dahulu di RT 01 Karang Bugis,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Balikpapan, *sekarang* menjadi RT 03 Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan. Telah disepakati harga jual tanah per meter Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;

3. Bahwa dalam akta jual beli telah disepakati oleh Penggugat dengan ibu kandung para Tergugat, di mana Penggugat telah membayar Rp111.350.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) sebagai uang muka kepada Ibu Kandung para Tergugat, pada saat penandatanganan akta jual beli tersebut. Sedangkan sisanya dibayar pada saat setelah pemecahan Sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas persil tersebut telah diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan dan/atau pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;
4. Bahwa Tergugat I dan II menolak secara tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 4 dan 5, karena Tergugat I dan II hanya mengakui uang muka yang diterima berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, yang diterima oleh ibu kandung para Tergugat yaitu (almarhumah Bunakiyah Nurdiana), sedangkan pengambilan uang oleh Radiansyah tidak ada kaitannya dengan jual beli tanah perbatasan milik para Tergugat karena almarhum Ibu kandung para Tergugat tidak pernah menerima uang tersebut selain yang tertuang dalam Perjanjian Nomor 41 tanggal 13-07-2005;
5. Bahwa Penggugat memenuhi kewajibannya untuk membayar uang muka kepada almarhum ibu kandung Tergugat I dan II sebagaimana yang disepakati didalam akta jual beli, Namun demikian bagaimana mungkin Tergugat I dan II dapat menyelesaikan proses pengurusan sertifikat sementara surat-surat Asli (dokumen Asli) Milik para Penggugat berupa:
 - 5.1. Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama M.W. Aryo Hardjono bin M. Satir (almarhum) tanggal 11 Desember 1976 lengkap dengan Denah Situasi;
 - 5.2. Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum M.W. Aryo Hardjono bin M. Satir tanggal 30 Agustus 2004;
 - 5.3. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah 1980 tanggal 27 Pebruari 1981;
 - 5.4. Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA tahun 1976/1980 tanggal 27 Pebruari 1981 telah dihilangkan oleh Penggugat, sehingga para

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



Tergugat tidak dapat mengurus sertifikat karena syarat untuk mengurus sertifikat ke Badan Pertanahan Kota Balikpapan harus memperlihatkan dokumen-dokumen asli berupa surat penguasaan tanah yang tersebut pada point 5.1. sampai dengan 5.4. dan tanah perbatasan milik para Tergugat tidak benar bila ada yang menguasai di atas lahan tersebut serta tanah tersebut masih dalam penguasaan Para Tergugat, dan Penggugat belum bisa mengatakan bahwa tanah tersebut menjadi milik Penggugat karena belum ada bukti pembayaran lunas, karena Tanah tersebut tidak pernah di alihkan atau dipindah tangankan kepada Penggugat. Sehingga wajar apa bila Penggugat belum bisa menguasai tanah tersebut karena belum ada Akta Pelepasan Hak atau Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Penggugat dengan para Tergugat. Oleh karena itu para Tergugat menolak dali-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 6 dalam gugatannya;

6. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 7 dan 8 para Tergugat menolak secara tegas, karena proses yang hendak dilakukan oleh para Tergugat untuk mengurus sertifikat terkendala hilangnya seluruh dokumen asli yang dipegang oleh Penggugat. Sehingga beberapa kali para Tergugat meminta dan meminjam dokumen asli tidak pernah diberikan dan diperlihatkan, malah Penggugat beralasan dan mengatakan tercecer dan lain-lain. *Oleh sebab itu yang membuat kendala atau masalah keadaan (waktu) dalam proses pembuatan sertifikat tersebut adalah Penggugat sendiri;*

Dengan tidak adanya kejelasan atas dokumen asli tersebut, maka para Tergugat melakukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Balikpapan perihal Perbuatan Melawan Hukum. Proses peradilan inilah yang membuat cukup menyita waktu karena para Tergugat menginginkan adanya kepastian hukum terhadap dokumen penguasaan tanah warisan dari almarhum M.W. Aryo Hardjono bin M. Satir yang dihilangkan oleh Penggugat. Sehingga hasil dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp. Penggugat telah dinyatakan sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menghilangkan dokumen asli milik para Tergugat ahli waris M.W. Aryo Hardjono bin M. Satir;



7. Bahwa Tergugat I dan II menolak secara tegas dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 9 dan 10, karena sejak perjanjian dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dengan almarhum ibu kandung para Tergugat, pada saat itu sudah ada kegiatan dimulainya proses pengurusan sertifikat namun proses pengajuan sertifikat itu membutuhkan persyaratan dokumen asli yang dimiliki oleh para Tergugat untuk diperlihatkan dan disesuaikan dengan fotocopy dokumen untuk persyaratan legalisir pengajuan permohonan proses pembuatan sertifikat kepada pejabat Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, oleh karena dokumen asli milik para Tergugat tersebut telah dihilangkan oleh Penggugat, maka proses pengurusan sertifikat mengalami kendala, sehingga permohonan tidak dapat diproses dan di dalam perjanjian juga tidak ada jangka waktu untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat. Sangat tidak beralasan hukum apabila para Tergugat tidak memiliki itikad baik apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya;
8. Bahwa modus-modus permasalahan serupa kerap terjadi di jual beli tanah perbatasan sebagaimana terjadi terhadap para Tergugat yang dalam hal ini bahwa seseorang yang membeli lahan dengan cara membayar panjar atau down payment (DP) kepada pemilik lahan dengan perjanjian di Kantor Notaris atau perjanjian di bawah tangan, kemudian surat atau dokumen-dokumen asli dipegang oleh pembeli sebagai jaminan. Kemudian ketika surat tersebut dibutuhkan oleh penjual untuk mengurus sertifikat surat asli tersebut oleh pembeli lahan perbatasan seolah-olah terselip, tercecer dan atau hilang. Sehingga pemilik tidak dapat menuntut haknya kemanapun karena fotocopy dokumen tidak dapat dipakai sebagai alat pembuktian kepemilikan atas hak garap tanah baik di Pengadilan maupun di Kepolisian. Kemudian tiba-tiba muncul seseorang yang mengakui, menduduki dan menguasai lahan tersebut, akan tetapi karena pemilik lahan yang sebenarnya tidak memiliki kekuatan, kekuasaan dan bukti surat penguasaan atas tanah yang asli sehingga lahan tersebut tidak dapat dikuasai. selanjut lahan tersebut digarap oleh orang lain yang memiliki kekuatan modal;
9. Bahwa modus penyimpangan seperti inilah yang dilakukan oleh Penggugat terhadap para Tergugat sehingga untuk melakukan proses pembuatan dan pengurusan administrasi sertifikat menjadi terhambat. Seolah-olah para Tergugat yang melakukan itikad yang tidak baik. Padahal Penggugatlah yang tidak memiliki itikad baik kepada para Tergugat. Oleh karena itu para Tergugat menolak secara tegas apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam



gugatannya pada angka 11 dan 12;

10. Bahwa apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 13, para Tergugat menolak dikatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian, justru sebaliknya para Tergugat yang menderita kerugian waktu, tenaga, fikiran dan biaya, akibat kelalaian atau kesengajaan menyalahgunakan keadaan dari Penggugat yang menghilangkan dokumen atau surat-surat asli milik para Penggugat selaku ahli waris kepemilikan tanah perwatanan atas nama M.W. Aryo Hardjono Bin M. Satir (almarhum). Sehingga para Tergugat selaku ahli waris mengalami kesulitan dan hambatan dalam proses penyelesaian penerbitan sertifikat. Alasan yang dikemukakan oleh Penggugat terhadap kerugian materiil tidak mempunyai dasar hukum. Karena harga tanah yang dikemukakan oleh Penggugat telah bertentangan dengan harga yang diperjanjikan, dan juga penyebab tidak selesainya proses penyelesaian sertifikat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat sendiri. Kerugian apa yang dimaksudkan oleh Penggugat juga tidak terinci dalam gugatannya. Sehingga dalil yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat tidak mendasar dan mengada-ada. *Bahwa merujuk pada yurisprudensi yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak."* Oleh karenanya dalil gugatan Penggugat tersebut patulah untuk ditolak;
11. Bahwa para Tergugat menolak secara tegas dan jelas dalil-dalil Penggugat pada angka 14, karena tanah perwatanan milik para Tergugat sampai saat ini masih dikuasai dan tidak ada sengketa atau permasalahan dengan pihak lain diatas tanah tersebut. Penggugat tidak pernah mengurus dan melakukan proses penyelesaian sertifikat tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, hanya para Tergugat yang melakukan pengurusan proses penyelesaian sertifikat sesuai dengan perjanjian. Penggugat hanya hanya fokus mengurus kehilangan surat-surat asli milik para Tergugat yang telah dihilangkan oleh Penggugat ke pihak Kepolisian dan tidak ada kejelasan penyelesaiannya;
12. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 15 adalah tidak benar, para Tergugat selalu ingin bertemu dengan Penggugat untuk bermusyawarah mencari penyelesaian secara baik dan tidak merugikan kedua belah pihak setelah adanya putusan tersebut, melalui kuasa hukum Penggugat. Namun Penggugat tidak pernah mau



bertemu dengan alasan tidak ada di tempat atau dengan alasan banyak kesibukan, padahal para Tergugat selalu siap menunggu kapan saja ada waktu Penggugat untuk bermusyawarah, namun sampai saat ini tidak ada respon dan itikad baik dari Penggugat;

13. Bahwa terhadap dalil-dalil yang tidak ditanggapi oleh para Tergugat dalam jawaban ini, bukan merupakan pembenaran, Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

Bahwa pada bagian Rekonpensi ini, yang semula Tergugat I dan II Konpensi, sekarang disebut sebagai Penggugat I dan II Rekonpensi atau para Penggugat Rekonpensi, yang selanjutnya akan mengajukan Gugatan Balik kepada yang semula Penggugat Konpensi dan sekarang disebut sebagai Tergugat Rekonpensi dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang telah Penggugat I dan II Rekonpensi kemukakan pada bagian pokok perkara dalam Konpensi dianggap termuat dan terulang kembali pada bagian Rekonpensi ini secara mutatis mutandis;
2. Bahwa antara Ibu kandung para Penggugat Rekonpensi bernama Bunakiyah Nurdiana (almarhumah) semasa hidup telah bersepakat untuk melakukan jual beli sebagian tanah milik pewaris kepada Tergugat Rekonpensi pada tahun 2005;
3. Bahwa sebelum terjadi kesepakatan jual beli telah dilakukan pemeriksaan objek tanah tersebut yang terletak *dahulu* di RT 01 Karang Bugis, Kampung Karang Jati, Kecamatan Balikpapan Utara, Kotamadya Balikpapan, *sekarang* menjadi RT 03 Kelurahan Mekar Sari, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi;
4. Bahwa semasa hidup almarhumah Bunakiyah Nurdiana ibu kandung para Penggugat Rekonpensi telah menjual sebagian tanah warisan atas nama almarhum MW. Aryo Ardjono kepada Tergugat Rekonpensi dengan luas 2.800 M² (dua ribu delapan ratus meter persegi) dari luas keseluruhan 11.000 M² (sebelas ribu meter persegi) dan Ibu kandung para Penggugat Rekonpensi telah menerima uang muka sebesar Rp111.330.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) dari Tergugat Rekonpensi, sesuai dengan perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris Melania Miensye Hambali, S.H. dengan Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;
5. Bahwa dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan bernama Melania Miensye Hambali, S.H. dengan Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, pada Pasal 1 huruf (d) Tergugat Rekonpensi menyatakan akan membantu biaya pengurusan sertifikat dan pemecahannya sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada Ibu Kandung para Penggugat, namun tidak pernah diberikan;

6. Bahwa setelah perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka Ibu kandung para Penggugat Rekonpensi, telah memulai melaksanakan pengurusan untuk proses pembuatan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Balikpapan. Para Penggugat Rekonpensi dengan dokumen fotocopy hendak melegalisir persyaratan untuk memasukkan berkas pendaftaran ke Kantor BPN Balikpapan, pihak BPN meminta untuk menunjukkan dokumen asli milik Pemohon (Para Penggugat Rekonpensi). Sehingga para Penggugat Rekonpensi pada saat itu meminta agar dapat dipinjamkan sementara surat-surat asli yang di pegang oleh Tergugat Rekonpensi dengan maksud dan tujuan untuk memperlihatkan kesesuaian antara fotocopy dengan asli surat Penyataan Pemilik Tanah (alm) W.A. Hardjono sebagai persyaratan untuk mengurus sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional Balikpapan. Namun demikian Tergugat Rekonpensi tidak pernah memperlihatkan, memberikan atau meminjamkan surat-surat asli milik Para Penggugat Rekonpensi bahkan Tergugat Rekonpensi selalu memberi alasan-alasan yang tidak ada kejelasan tentang keberadaan surat-surat tersebut. Hal ini yang membuat kendala dan waktu berlarut-larut untuk mengurus proses pembuatan sertifikat;
7. Bahwa setelah para Penggugat Rekonpensi meminta dokumen asli milik para ahli waris berkali-kali kepada Tergugat Rekonpensi tak juga diberikan bahkan alasan yang dikemukakan oleh Tergugat Rekonpensi bahwa surat-surat asli tersebut telah tercecer atau hilang;
8. Bahwa dengan keterangan Tergugat Rekonpensi menyatakan telah tercecer atau hilang dokumen asli milik para ahli waris tersebut di atas, maka para Penggugat Rekonpensi meminta pertanggungjawaban kepada Tergugat Rekonpensi untuk dapat mencari solusi agar dokumen tersebut dapat ditemukan, mengingat proses pengurusan sertifikat tidak akan dapat dilaksanakan sebelum dokumen tersebut ditemukan;
9. Bahwa dengan berjalannya waktu yang cukup lama tidak juga ada itikad baik dari Tergugat Rekonpensi untuk dapat menemukan dokumen asli tersebut sehingga para Penggugat Rekonpensi melakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan terhadap Tergugat Rekonpensi karena telah

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) kepada para Penggugat Rekonpensi;

10. Bahwa apabila para Penggugat Rekonpensi tidak melakukan upaya hukum tersebut, maka dapat dipastikan bahwa tanah milik para Penggugat Rekonpensi akan hilang dan dapat dikaburkan kepemilikan atas tanah milik para Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi;
11. Bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh para Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi, tentunya memiliki konsekwensi berupa waktu yang dibutuhkan, sehingga hal ini yang membuat proses pembuatan surat sertifikat menjadi terhambat, *akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah menghilangkan surat- surat asli milik para Penggugat Rekonpensi. Maka para Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas atas gugatan Tergugat Rekonpensi yang menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji;*
12. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh para Penggugat Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi telah selesai berproses dan telah berkekuatan hukum tetap dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp;
13. Bahwa dalam amar Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp. *menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menghilangkan surat segel asli pernyataan pemilikan tanah atas nama W.A. Hardjono tanggal 11 Desember 1976, beserta surat asli lainnya milik para Penggugat Rekonpensi. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);*
14. Bahwa para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan Permohonan eksekusi atas putusan perkara Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Nomor 93/Pdt/2014/PT SMR Jo. Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp. tanggal 8 Mei 2017 dan lanjutan eksekusi atas Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 133 PK/Pdt/2018 tanggal 1 Maret 2019;



15. Bahwa atas kerugian yang diderita oleh para Penggugat Rekonpensi, sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp, sampai saat ini Tergugat Rekonpensi tidak pernah mematuhi dan mentaati atas putusan tersebut di atas meskipun sudah dilaksanakan Aanmaning dan eksekusi riil;
16. Bahwa para Penggugat telah beritikad baik agar Tergugat Rekonpensi dapat membayar ganti kerugian tersebut sesuai dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), selanjutnya para Penggugat melanjutkan kembali proses pengurusan sertifikat tersebut, namun Tergugat Rekonpensi tetap tidak mau membayar, kecuali tanah tersebut sudah selesai sertifikatnya;
17. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi sampai saat ini tidak mau menjalankan putusan tersebut pada point 15 dan 16, serta tidak memiliki itikad yang baik dalam menyelesaikan proses jual beli tanah tersebut, maka para Penggugat Rekonpensi memohon pembatalan akta perjanjian dengan Tergugat Rekonpensi yang dibuat oleh Notaris Melania Miensye Hambali, S.H. dengan Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang menyidangkan perkara tersebut;
18. Bahwa sesuai dengan uang muka dalam perjanjian yang diterima oleh Ibu Kandung para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp111.330.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) berdasarkan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dan kewajiban dari Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat Rekonpensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Maka apabila diperhitungkan kewajiban Tergugat Rekonpensi untuk membayar kepada para Penggugat Rekonpensi masih tersisa sebesar Rp38.670.000,00 (tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);
19. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan hormat para Penggugat Rekonpensi/para Tergugat Kompensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp agar berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:



DALAM KOMPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah bahwa para Penggugat Rekonpensi tidak melakukan perbuatan Wanprestasi atau cidera janji terhadap perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, sebab yang membuat kendala atau masalah keadaan (waktu) dalam proses pembuatan sertifikat tersebut adalah Tergugat Rekonpensi yang telah menghilangkan surat segel asli *Penyataan Pemilik Tanah (alm) W.A. Hardjono beserta surat asli lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah, atas nama W.A. Hardjono, sesuai dengan putusan MA RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan MA RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PD T/2014/PT SM jo. Putusan PN Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp;*
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi tidak memiliki itikad baik untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat Rekonpensi sesuai putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp;
4. Menyatakan bahwa ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonpensi pada point 3 dalam gugatan rekonpensi tersebut tidak dilaksanakan dengan itikad baik kepada para Penggugat Rekonpensi, maka para Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Yang Mulia agar perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005. yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H. dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat yang timbul terhadap perjanjian ini;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar sisa uang ganti rugi setelah dikurangi dengan uang muka yang dibayar dalam perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan perhitungan uang ganti rugi sebesar Rp150.000.000,00 dikurangi uang muka dalam perjanjian

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp111.330.000,00 sisa kewajiban Tergugat Rekonvensi membayar kepada para Penggugat sebesar Rp38.670.000,00 (tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan **Replik** tertanggal 12 Nopember 2020 dan terhadap Replik tersebut Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan **Duplik** tertanggal 26 Nopember 2020 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik serta pembuktian dari kedua belah pihak dalam persidangan, selanjutnya Pengadilan Negeri Balikpapan telah menjatuhkan **Putusan** tanggal 06 September 2021 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh para pihak, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian No.41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
3. Menyatakan Akta Perjanjian No.41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Tergugat seluas 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua para Tergugat atas nama Alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.690.000,00 (satu juta enam puluh Sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal **06 September 2021** Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp tersebut, Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan upaya hukum banding tanggal **15 September 2021**, sedangkan Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi juga mengajukan upaya hukum banding tanggal **17 September 2021**, sebagaimana **Akta Pernyataan Permohonan Banding** Nomor 178/Bdg/2020/PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi secara elektronik oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 24 September 2021 dan permohonan banding dari Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut juga telah diberitahukan secara elektronik oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan kepada Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi tanggal 24 September 2021, sebagaimana ternyata dari **Surat Elektronik Pemberitahuan Pernyataan Banding** Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, **Pembanding I/Terbanding III** semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah mengajukan **Memori Banding** bertanggal 3 November 2021 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

A. ALASAN KEBERATAN PERTAMA:

Bahwa *Judex Factie* Pengadilan Negeri Balikpapan telah keliru mempertimbangkan Petitum Penggugat pada angka nomor 4 (empat) dalam gugatan yang berbunyi sebagai berikut:

4. *Menghukum Para Terbanding untuk menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 M² yang dijual oleh para Terbanding kepada Pembanding*



dalam akta perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;

Bahwa *Judex Factie* dalam putusannya angka 2 (dua) telah menyatakan para Terbanding telah melakukan wanprestasi, ditambah dalam putusan angka 3 (tiga) juga menyatakan: "Akta perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Terbanding seluas 2.800 M² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orangtua para Terbanding atas nama alm MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum";

Namun dalam mengambil pertimbangan hukum pada petitum angka 4 (empat) di atas *Judex Factie* dalam pertimbangan hukumnya menjadi *ambigu*, tidak jelas dan tidak konsisten dengan putusan yang diambil dalam angka 2 (dua) dan putusan angka 3 (tiga) di atas. Karena *Judex Factie* menolak petitum angka 4 (empat) Pembanding, padahal petitum tersebut memiliki kaitan yang sangat erat;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya yang termuat dalam halaman 42 dan 43 *Judex Factie* telah dengan jelas menyatakan pada paragraf 1 dan paragraf 2 bahwa sesuai Akta nomor 41 "SISA PEMBAYARAN AKAN DIBAYAR PEMBELI SETELAH SERTIFIKAT TANAH DISERAHKAN.";

Bahwa seharusnya *Judex Factie* konsisten dengan telah menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas Akta Nomor 41 *a quo* maka segala isi perjanjian dalam akta tersebut harus diakui dan dilaksanakan. Termasuk agar para Terbanding menverahkan sertifikat tanah;

Karena dalam fakta persidangan memperlihatkan telah cukup bukti dan data yang dimiliki para Terbanding (terlihat dalam daftar bukti para Terbanding) serta adanya putusan pengadilan yang memperkuat atas kehilangan surat tanah sehingga sertifikat hak seharusnya sudah dapat diurus dengan mudah ke Kantor Badan Pertanahan Kota Balikpapan dan dapat diterbitkan, namun itu belum dilakukan para Terbanding sejak tahun 2005 (sudah berjalan 16 tahun);

Untuk itu Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama pada petitum angka 4 (empat) yang ambigu dan tidak menganut asas kepastian hukum sehingga malah menimbulkan permasalahan baru lagi yang menambah perkara ini makin berlarut-larut tidak segera terselesaikan;



Bahwa permohonan Pembanding hanya meminta agar Sertifikat tanah diurus dan diserahkan pada Pembanding, maka sisa pembayaran tanah akan dibayar lunas;

B. ALASAN KEBERATAN KEDUA:

Bahwa Pembanding tidak setuju dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* Tingkat Pertama dalam petitum angka 5 (lima) karena *Judex Factie* tidak mengabulkan kerugian materiil yang diderita Pembanding;

Telah jelas dalam perkara ini para Terbanding telah melakukan wanprestasi dan tidak melakukan pengurusan sertifikat namun malah menggugat dan melaporkan Pembanding, yang mana faktanya Pembanding adalah seorang pembeli dengan etiked baik;

Untuk itu sangat beralasan hukum jika para Terbanding membayar kerugian materiil yang telah disebutkan dalam petitum angka 5 (lima), dengan berdasar pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: "*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang membuat kerugian untuk mengganti kerugian tersebut.*";

Berdasarkan atas alasan keberatan-keberatan yang telah Pembanding/ Penggugat Asal uraikan tersebut di atas, maka Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda yang memeriksa perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan PEMBANDING secara keseluruhan.
2. Menyatakan Terbanding I dan Terbanding II telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya;
3. Menyatakan akta perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Terbanding seluas 2.800 M² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orangtua para Terbanding atas nama alm MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum para Terbanding untuk menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 M² yang dijual oleh para Terbanding kepada Pembanding dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;
5. Menghukum para Terbanding oleh karenanya memberikan ganti rugi kepada Pembanding baik kerugian materiil maupun kerugian moril yang besarnya sebagai berikut:

Kerugian materiil:

Berupa Pembanding tidak dapat memiliki lahan yang telah Pembanding



beli dari para Terbanding sebesar harga tanah saat ini Rp500.000,00/ per meter² luas lahan yang dibeli dengan luas 2.800 m² sehingga kerugian materiil adalah = Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah). Ganti rugi tersebut dibayarkan kepada Pemanding setelah dipotong sisa kewajiban Pemanding kepada para Terbanding yaitu sebesar Rp279.670.000,00 (sisa pembayaran tanah persil yang belum terbayarkan pada para Terbanding);

6. Menghukum para Terbanding untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 / perhari (satu juta rupiah/perhari) atas keterlambatan pembayaran kewajibannya;
7. Menghukum para Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pemanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut, sampai putusan dalam perkara a quo diputuskan di Pengadilan Tinggi, Terbanding I dan II/Pemanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa **Terbanding I dan II/Pemanding II dan III** semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi juga telah mengajukan **Memori Banding** bertanggal 1 November 2021 yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMVENSI:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan yang menyatakan bahwa Tergugat I dan II / para Pemanding telah melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap pejianjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya adalah tidak benar. Sejak pejianjian dibuat dan ditandatangani antara Penggugat/Terbanding dengan almarhum ibu kandung para Tergugat/para Pemanding, pada saat itu sudah ada kegiatan dimulainya pengajuan proses pengurusan sertifikat namun proses pengajuan sertifikat itu membutuhkan persyaratan dokumen asli yang dimiliki oleh para Tergugat/para Pemanding untuk diperlihatkan dan disesuaikan dengan fotocopy dokumen pengajuan permohonan proses pembuatan sertifikat kepada pejabat Badan Pertanahan Nasional Balikpapan, oleh karena dokumen asli milik para Tergugat/para



Pembanding tersebut telah dihilangkan oleh Penggugat/Terbanding, maka proses pengurusan sertifikat mengalami kendala, sehingga permohonan tidak dapat diproses dan di dalam Akta Pejianjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 juga tidak ada jangka waktu untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat. Sangat tidak beralasan hukum apabila para Tergugat/para Pembanding tidak memiliki itikad baik/mencederai pejianjian yang telah disepakati;

2. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I dan II dapat menyelesaikan proses pengurusan sertifikat sementara surat-surat Asli (dokumen Asli) milik para Penggugat berupa:

- 2.1. Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama M.W. Aryo Hardjono Bin M. Satir (almarhum) tanggal 11 Desember 1976 lengkap dengan Denah situasi;
- 2.2. Surat Keterangan Ahli Waris Almarhum M.W. Aryo Hardjono Bin M. Satir tanggal 30 Agustus 2004;
- 2.3. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah 1980 tanggal 27 Pebruari 1981;
- 2.4. Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA tahun 1976/1980 tanggal 27 pebruari 1981;

telah dihilangkan oleh Penggugat/ Terbanding;

Sehingga para Tergugat/para Pembanding tidak dapat mengurus sertifikat karena syarat untuk mengurus sertifikat ke Badan Pertanahan Kota Balikpapan harus memperlihatkan dokumen-dokumen asli berupa surat penguasaan tanah yang tersebut pada point 2.1. sampai dengan 2.4;

Sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat/Terbanding selalu berjanji kepada para Tergugat/Pembanding akan mencari surat-surat asli tersebut, yang pada akhirnya tidak ada kepastian tentang keberadaan surat tersebut;

3. Sehingga beberapa kali para Tergugat/para Pembanding meminta dan meminjam dokumen asli tidak pernah diberikan dan diperlihatkan, malah Penggugat/Terbanding beralasan dan mengatakan tercecer dan lain-lain. *Oleh sebab itu yang membuat kendala atau masalah keadaan (waktu) dalam proses pembuatan sertifikat tersebut adalah Penggugat/Terbanding sendiri.* Dengan tidak adanya kejelasan atas dokumen asli tersebut, maka para Tergugat/para Terbanding melakukan Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Balikpapan perihal Perbuatan Melawan Hukum. Proses peradilan inilah yang membuat cukup menyita waktu karena para Tergugat/para Pembanding menginginkan adanya kepastian hukum terhadap dokumen



penguasaan tanah warisan dari almarhum M.W. Aryo Hardjono Bin M. Satir yang dihilangkan oleh Penggugat/Terbanding. Sehingga hasil dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp Penggugat/Terbanding telah dinyatakan sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menghilangkan dokumen asli milik para Tergugat ahli waris M.W. Aryo Hardjono Bin M. Satir;

4. Bahwa Penggugat/Terbanding telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menghilangkan Surat/Dokumen Tanah Segel Asli Pemyataan Pemilikan Tanah atas nama W.A. Hardjono tanggal 11 Desember 1976, beserta surat asli lainnya milik para Tergugat/para Pemanding, sehingga putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menghukum Penggugat/ Terbanding untuk membayar ganti rugi kepada para Pemanding sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa para Pemanding telah meminta kepada Terbanding melalui Kuasa Hukumnya untuk dapat memberikan ganti kerugian tersebut, selanjutnya uang ganti kerugian tersebut dapat dipergunakan oleh para Pemanding untuk melanjutkan proses pengajuan pembuatan sertifikat, dan ini berkali-kali Pemanding memohon agar Terbanding ada itikad baik untuk dapat bertemu dan membicarakan kelanjutan penjualan tanah berdasarkan perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 melalui Kuasa Hukum Terbanding, akan tetapi tidak ada jawaban bahkan Kuasa Hukum Terbanding mengatakan bahwa Terbanding sedang berada di luar kota atau masih sibuk dan berbagai macam alasan lainnya, bahkan para Pemanding bersedia menunggu waktu kapanpun siap bermusyawarah dengan Terbanding namun sampai saat ini belum juga ada itikad baik untuk bertemu, sehingga para Pemanding berkesimpulan bahwa Terbanding tidak mau menyelesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan;
6. Bahwa para Pemanding berkali-kali untuk meminta bertemu dengan Terbanding dengan tujuan itikad baik untuk menyelesaikan jual beli tanah perbatasan berdasarkan berdasarkan perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, akan tetapi Terbanding tidak mau sama sekali bertemu dengan para Pemanding, hal ini menunjukkan bahwa Terbanding tidak ada sama sekali itikad baik untuk penyelesaian permasalahan tersebut, sehingga sangat



beralasan bila para Pembanding untuk memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar dapat membatalkan perjanjian tersebut;

7. Bahwa dalam pertimbangan Majelis para Tegugat/para Pembanding masih memungkinkan untuk mengurus baru pembuatan surat-surat tersebut, namun demikian Penggugat/Terbanding telah mempercayakan kepada seorang kepercayaan Penggugat/Terbanding bernama Sondang Simatupang untuk mengurus kehilangan surat-surat asli milik para Tergugat/ para Pembanding agar dapat membuat kembali surat-surat duplikat tanah yang telah hilang, namun Penggugat/Terbanding tidak juga dapat menyelesaikan pengurusan surat-surat tanah yang hilang tersebut;
8. Sehingga dengan alat bukti T.I.II/PR.I.II-2 berupa putusan yang menyatakan bahwa Penggugat/Terbanding telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka terbukti pula secara fakta bahwa dalam akta perjanjian ketentuan tentang pembuatan sertifikat tidak dapat dijalankan karena dokumen asli telah dihilangkan oleh Penggugat/Terbanding, hingga proses perkara tersebut telah memakan waktu yang cukup lama karena akibat perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding;
9. Sehingga para Tergugat/para Pembanding menolak, menyangkal dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas, Pembanding berpendapat bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan uraian-uraian tersebut di atas baik dalam Jawaban pokok perkara, Duplik Dalam Kompensi sudah dan selayakriya dikabulkan untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

Bahwa mengenai pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, yang menyatakan bahwa objek yang diperjanjikan yang dituangkan dalam Akta Pejianjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 masih dalam proses pensertifikatan di Kantor Badan Pertanahan Balikpapan, sehingga menurut Majelis Hakim sangat premature untuk dibatalkan atau belum dapat dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat yang timbul dalam perjanjian ini. Bahwa para Pembanding baru membuat permohonan proses pensertifikatan tanah, namun karena persyaratan dokumen tanah tidak dapat diperlihatkan aslinya, maka proses terhadap permohonan tidak dapat dilanjutkan karena persyaratan administrasi belum dapat dipenuhi;

Karena adanya hubungan sebab akibat terkendalanya pengurusan sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Balikpapan di mana Penggugat/Terbanding telah menghilangkan surat-surat asli dan Terbanding telah mengurus kehilangan



dokumen tersebut belum juga terselesaikan dan karena tidak ada kepastian penyelesaiannya, maka terjadi gugatan perdata di Pengadilan Negeri Balikpapan hingga Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung Jakarta, sebagaimana bukti-bukti T.I.II/PR.I.II-2, sehingga banyak waktu yang tersita dalam penyelesaian pengurusan kehilangan surat-surat asli pemilikan tanah milik para Pembanding dan adanya gugatan perdata;

Maka dengan demikian sudah sepatutnya Terbanding telah menjadi penyebab terjadinya kendala waktu untuk pengurusan sertifikat.

Dalam hal ini Pembanding menolak dan tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas. Pembanding berpendapat bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan uraian-uraian tersebut di atas baik Jawaban Pokok Perkara dalam Konvensi dan Rekonvensi sudah selayaknya Rekonvensi dikabulkan untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI/REKONVENSI:

Akibat perbuatan Terbanding tersebut, para Pembanding sangat dirugikan baik moril maupun materiel, maka seharusnya Terbandinglah yang dibebani biaya perkara sejumlah Rp1.690.000,00 (satu juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati para Pembanding menolak sebagian besar isi putusan perkara perdata Nomor 178/ Pdt.G/2020/PN Bpp;

Selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda untuk menerima, memeriksa dan memutus perkara ini dalam peradilan Tingkat Banding yang amar putusannya berbunyi:

DALAM KONVENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari para Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 6 September 2021, dalam Perkara Perdata Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp;
3. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini baik di tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan secara sah bahwa para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan Wanprestasi atau cidera janji terhadap perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, sebab yang membuat kendala atau masalah keadaan (waktu) dalam proses pembuatan sertifikat tersebut adalah Tergugat Rekonvensi yang telah menghilangkan surat segel asli *Penyataaan Pemilik Tanah (alm) WA. Hardjono beserta surat asli lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah, atas nama WA. Hardjono, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/2014/PT SM jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp*;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada para Penggugat Rekonvensi sesuai putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp;
4. Menyatakan bahwa ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi pada point 3 dalam gugatan rekonvensi tersebut tidak dilaksanakan dengan itikad baik kepada para Penggugat Rekonvensi, maka para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Yang Mulia agar perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005. yang dibuat dihadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H. dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat yang timbul terhadap perjanjian ini;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar sisa uang ganti rugi setelah dikurangi dengan uang muka yang dibayar dalam perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan perhitungan uang ganti rugi sebesar Rp150.000.000,00 dikurangi uang muka dalam perjanjian sebesar Rp111.330.000,00 sisa kewajiban Tergugat Rekonvensi membayar kepada para Penggugat sebesar Rp38.670.000,00 (tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, baik di tingkat Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi;

ATAU:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, sampai putusan dalam perkara *a quo* diputuskan di Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur, kepada masing-masing pihak yang berperkara yaitu Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi, telah diberi kesempatan untuk **mempelajari berkas perkara (*inzage*)** di Pengadilan Negeri Balikpapan, yang diberitahukan secara elektronik oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana surat elektronik tanggal 11 Oktober 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan permohonan pemeriksaan banding ini, yakni perkara Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp, yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 6 September 2021 dengan dihadiri oleh semua kuasa hukum para pihak secara elektronik, sedangkan permohonan pemeriksaan banding diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tanggal 15 September 2021 dan oleh Kuasa Hukum Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tanggal 17 September 2021 sebagaimana Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 199 Ayat (1) R.Bg, oleh karena itu permohonan banding yang diajukan oleh para pihak tersebut **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa setelah permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut secara formal diterima,

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding sebagai lembaga peradilan banding/ulangan yang juga merupakan peradilan *judex facti* mempunyai tugas dan fungsi untuk memeriksa ulang perkara yang diajukan pemeriksaan banding secara keseluruhan (Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain putusan tanggal 16 Desember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dan putusan tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973), oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa ulang bukti-bukti, kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 6 September 2021 Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp dan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak termasuk juga Memori Banding dari Pemanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan Memori Banding dari Terbanding I dan II/Pemanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai tersebut di bawah ini;

DALAM KONVENSI:

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Pemanding I semula Penggugat Dalam Konvensi kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi adalah ingkar janjinya (wanprestasi) Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi atas Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, di mana dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 tersebut disepakati Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menjual tanahnya kepada Pemanding I semula Penggugat Dalam Konvensi seluas 2800 m² dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter dengan mekanisme pembayaran, yaitu: pada saat penandatanganan akta perjanjian jual beli, Pemanding I semula Penggugat Dalam Konvensi membayar uang muka sejumlah Rp111.330.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) dan sisanya sejumlah Rp308.670.000,00 (tiga ratus delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) dibayar pada saat setelah pemecahan sertifikat (Tanda Bukti Hak) atas persil tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atau pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang dan yang mengurus permohonan penerbitan sertifikat atas tanah persil tersebut serta biayanya adalah menjadi beban pihak para Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi namun Pemanding I semula Penggugat Dalam Konvensi membantu biaya



pengurusan sejumlah Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), akan tetapi hingga saat ini para Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tidak menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi walaupun Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi telah menyerahkan uang muka kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati, oleh karenanya Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi memohon agar Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum dan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi atas Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 tersebut serta menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 m² yang dijual oleh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dan membayar ganti rugi materil sejumlah Rp1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) dikurangi sejumlah Rp279.670.000,00 (sisa pembayaran tanah/persil yang belum Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi bayar kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi berikut *dwangsom* sejumlah Rp1.000.000,00 perhari atas keterlambatan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi melaksanakan putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama setelah melalui pemeriksaan perkara telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan: Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya, menyatakan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Tergugat selua 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua para Tergugat atas nama alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi, dalam Memori Bandingnya masing-masing telah mengajukan keberatan yang pada pokoknya sebagaimana dikemukakan di atas;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan mengenai keberatan-keberatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dan keberatan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tersebut, sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan/dalil pertama Memori Banding Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi yang pada pokoknya menyatakan *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru mempertimbangkan Petitum Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi pada angka 4 (empat) yang pada pokoknya memohon agar menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 m² yang dijual oleh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, karena di satu sisi Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi, dan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi seluas 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi atas nama Alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum, namun di sisi lain menolak petitum angka 4 gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi yang memohon agar menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 m² yang dijual oleh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;

Menimbang, bahwa terhadap dalil keberatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat membenarkannya satu dan lain hal dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II (sekarang Terbanding I dan II) telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya, dan menyatakan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Tergugat Dalam Konvensi (sekarang Terbanding I dan II) seluas 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua para Tergugat Dalam Konvensi atas nama Alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum;



Menimbang, bahwa dari surat bukti Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi yang diberi tanda P-1/TR-1 berupa Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 pada pokoknya disepakati:

1. Bahwa Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menjual tanahnya kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi seluas 2.800 m² dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) permeter;
2. Bahwa pembayaran yang disepakati dalam perjanjian tersebut adalah pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Jual Beli Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi membayar Rp111.330 000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) dan sisanya sejumlah Rp308.670.000,00 (tiga ratus delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) dibayar pada saat setelah pemecahan sertipikat (Tanda Bukti Hak) atas persil tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan atau pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang;
3. Bahwa yang mengurus permohonan sertipikat atas tanah persil tersebut dan biayanya adalah menjadi beban pihak Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi membantu biaya pengurusan sejumlah Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan semua pajak-pajak, bea dan biaya (ongkos) pembuatan akta perjanjian, akta jual beli, sampai selesainya balik nama persil tersebut atas nama pihak Kedua menjadi tanggungan dan akan dibayar oleh pihak Kedua;

Menimbang, bahwa dengan bukti surat P-2/P-TR-2 jo P-1/TR-1, membuktikan bahwa Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi telah melaksanakan kewajibannya yaitu membayar uang muka sejumlah Rp111.330.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) dan dengan dibayarnya uang muka tersebut, maka menjadi kewajiban Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk mengurus penerbitan sertipikat atas tanah tersebut dan menyerahkannya kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, namun sampai saat ini Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tidak menyerahkan sertipikat tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa karena Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi belum menyerahkan sertipikat tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi sesuai dengan apa yang disepakati dalam



Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 (bukti P-1/TR-1), maka beralasan hukum untuk menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk menyerahkan sertipikat atas tanah seluas 2.800 m² yang dijual oleh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, sehingga petitum angka 4 gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak petitum angka 4 gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi adalah karena ternyata sisa pembayaran sejumlah Rp308.670.000,00 (tiga ratus delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) atas pembelian sebidang tanah yang masih dikuasai oleh Negara seluas ± 2.800 m² (dua ribu delapan ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Karang Bugis, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, sesuai Akta Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 yang dibuat di hadapan Melania Miensya Hambali, S.H., Notaris di Balikpapan, belum dibayar oleh Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut adalah tidak tepat karena sesuai dengan apa yang disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 (bukti P-1/TR-1) Pasal 1 huruf 'b', Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi baru diwajibkan membayar sisa tersebut kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi saat setelah pemecahan Sertipikat (Tanda Bukti Hak) atas persil tersebut telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dan/atau pada saat penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Sehingga dalam hal ini beralasan apabila Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi belum membayar sisa tersebut kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi karena Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi belum melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan atau melakukan pemecahan sertipikat atas tanah tersebut karena nyatanya sertipikat atas tanah dimaksud sampai saat ini belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Pelaksanaan kewajiban Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi membayar sisa harga pembelian tersebut, digantungkan kepada syarat, yaitu setelah Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi melaksanakan kewajibannya menyerahkan atau melakukan pemecahan sertipikat atas tanah tersebut;



Menimbang, bahwa perihal tidak terbitnya sertipikat atas tanah yang dijual Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, karena menurut Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut telah dihilangkan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, terhadap alasan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tersebut telah dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama dengan baik dan tepat, oleh karena itu menurut Pengadilan Tingkat Banding hilangnya surat-surat asli yang berkaitan dengan tanah tersebut, tidak menghilangkan kewajiban Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk mengurus penerbitan sertipikat dan melakukan pemecahannya sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005. Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi atas kelalaiannya tersebut telah dihukum untuk membayar ganti kerugian terhadap Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi (bukti T-I,II-2), selanjutnya adalah kewajiban Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk mengurus penerbitan sertipikat atas tanah tersebut dan menyerahkannya kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati keberatan-keberatan yang dikemukakan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dalam Memori Bandingnya tentang Konvensi (angka 1 sampai dengan 9), pada pokoknya adalah mengulangi/mengemukakan hal yang sama dengan apa yang dikemukakan dalam bantahannya atas gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dalam persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama, yaitu Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tidak dapat mengurus penerbitan sertifikat tanah tersebut dan menyerahkan kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi adalah karena surat-surat asli atas tanah tersebut telah dihilangkan oleh Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa keberatan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk dikesampingkan, karena sebagaimana dipertimbangkan di atas, bahwa hilangnya surat-surat asli tersebut tidak menghilangkan kewajiban Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005. Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi atas kelalaiannya tersebut telah dihukum untuk membayar ganti kerugian terhadap Terbanding I dan II semula para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Dalam Konvensi (bukti T-I,II-2), selanjutnya adalah kewajiban Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk mengurus penerbitan sertipikat atas tanah tersebut dan menyerahkannya kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dalam Memori Bandingnya pada pokoknya mendalilkan bahwa sampai saat ini Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tidak membayar ganti rugi sebagaimana diputuskan dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp (bukti T-I,II-2) yang akan dipergunakan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk melanjutkan proses pengurusan pengajuan pembuatan sertipikat dimaksud;

Menimbang, bahwa dalil keberatan tersebut tidak beralasan dan patut dikesampingkan, sebab apabila Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tidak mau secara sukarela melaksanakan putusan Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Nomor 93/PDT/2014/PT SMR jo. Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp (bukti T-I,II-2), maka ada upaya hukum yang dapat ditempuh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi yaitu memohon kepada pengadilan untuk melaksanakan eksekusi terhadap putusan tersebut dan hal tersebut sebenarnya telah mulai dilakukan Terbanding I dan II semula Tergugat Dalam Konvensi dan Pengadilan Negeri Balikpapan telah melaksanakan sita eksekusi terhadap harta benda Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi (bukti T-I,II/TR-I,II-6 jo. T-I,II/TR-I,II-10), namun sebagaimana dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 39, bahwa berdasarkan pengetahuan Majelis Hakim, setelah hampir 4 (empat) tahun diletakkan sita eksekusi tersebut namun hingga kini statusnya masih dalam sita eksekusi oleh karena kendala dari pihak Tergugat I dan II Dalam Konvensi (sekarang Terbanding I dan II) dan belum tuntasnya pelaksanaan eksekusi tersebut karena kendala dari pihak Tergugat (Pemohon eksekusi) in casu Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa apabila Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi berkehendak baik untuk melaksanakan prestasinya hingga tuntas maka seharusnya pihak Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menjalankan kewajibannya dalam proses eksekusi sehingga uang hasil eksekusi sebagai hak Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dapat digunakan untuk penggantian biaya, waktu dan ongkos-ongkos yang mungkin dikeluarkan sebagai jasa pihak yang akan membantu mengurus pembuatan surat-surat tersebut misalnya pembuatan kembali duplikat surat-surat tersebut - bila masih dimungkinkan atau dibuat yang baru disesuaikan dengan aturan yang berlaku dengan berpedoman bahwa secara hukum surat-surat itu sudah dinyatakan benar-benar pernah ada aslinya sebagaimana maksud Putusan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp, Putusan Nomor 93/Pdt/2014/PT SMR, Putusan Nomor 2912 K/PT/2015 dan Putusan Nomor 133 PK/PDT/2018, atau setidaknya Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi membayarkan terlebih dahulu pengurusan surat-surat dan kemudian menyelesaikan kewajibannya dalam proses eksekusi untuk nantinya Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi memperoleh penggantian biaya atas pengurusan ulang surat-surat kepemilikan/penguasaan atas tanah yang hilang tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil keberatan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya keberatan kedua Memori Banding Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi pada pokoknya menyatakan keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam petitum angka 5 (lima) karena *Judex Facti* tidak mengabulkan kerugian materiil yang diderita Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama sebagai dasar menolak petitum angka 5 gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, menurut Pengadilan Tingkat Banding, pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, dengan alasan: bahwa ganti rugi yang timbul akibat terjadinya wanprestasi ditentukan secara limitative dalam Pasal 1248 KUH-Perdata yaitu penggantian biaya, rugi dan bunga, sementara ganti rugi yang dituntut Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dalam gugatannya adalah harga jual tanah saat ini yakni Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) permeter kali 2.800 m² bukan penggantian biaya, rugi dan bunga yang timbul karena wanprestasi tersebut. Nilai harga tanah tidak ada korelasinya dengan penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1248 KUH-Perdata. Apabila Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi menuntut Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi membayar

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



nilai harga tanah, maka dalam hal ini seakan-akan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tidak menginginkan tanah itu lagi dan hanya menuntut harga jualnya dari Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi, padahal Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dalam perkara *a quo* tetap menuntut agar Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, yang demikian berarti Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tetap berkehendak dan menyatakan tanah yang dibeli dari Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi adalah miliknya, hal yang demikian adalah sikap yang paradoks dari Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi. Penggantian biaya, rugi dan bunga, cukuplah misalnya karena Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi belum menyerahkan sertifikat tanah tersebut, maka Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tidak bisa secara leluasa menguasai/mengusahai tanah dimaksud sehingga Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi harus menyewa tanah lain untuk keperluannya, atau karena tidak dapat dikuasai/diusahai secara leluasa mengakibatkan keuntungan-keuntungan yang sekiranya diperoleh menjadi hilang, dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa karena yang dituntut Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi adalah harga jual tanah bukan penggantian biaya, rugi dan bunga, maka petitum angka 5 gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6 gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi yang pada pokoknya mohon agar menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan pembayaran kewajibannya, Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagaimana diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa karena Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dihukum melakukan suatu perbuatan yaitu menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 m² yang dijual oleh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, maka menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding, tuntutan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi tersebut adalah beralasan, satu dan lain hal dengan pertimbangan bahwa perjanjian jual beli tanah antara



Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dengan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi telah terjadi tanggal 13 Juli 2005 sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, artinya sudah berlangsung selama kurang lebih 15 (lima belas) tahun sampai dengan perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Balikpapan, akan tetapi Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan atau melakukan pemecahan sertipikat atas tanah tersebut dan nyatanya sertipikat atas tanah dimaksud sampai saat ini belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Dengan demikian, agar Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi sungguh-sungguh melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* yang menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi memecah dan menyerahkan sertipikat tanah yang dijual kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 tersebut, maka Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi perlu dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi lalai melaksanakan putusan yang berkuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*, yang besarnya sesuai dengan kepantasan dan rasa keadilan adalah sebagaimana ditetapkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya telah menyatakan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mencermati pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hingga pada akhirnya menyimpulkan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 (petitum angka 2), Majelis Hakim Tingkat Banding menilai dan berpendapat pertimbangan-pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar oleh karenanya patut untuk dipertahankan, satu dan lain hal dengan pertimbangan bahwa sesuai dengan bukti surat P-2/TR-2 jo. bukti surat P-1/TR-1 sebagaimana dipertimbangkan di atas, bahwa pada tanggal 13 Juli 2005 Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan pembayaran uang muka atas pembelian tanah seluas 2.800 m² tersebut dan dengan dibayarnya uang muka tersebut, maka sesuai dengan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam



Konvensi wajib mengurus sertipikat hingga melakukan pemecahannya dan menyerahkan kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, namun ternyata sampai saat ini Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi belum mengurus dan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, oleh karena itu beralasan secara hukum jika Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, namun Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu menambah dan melengkapi pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama terhadap dalil dan petitum Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi angka 2 tersebut, khususnya mengenai apakah secara formil Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi telah memenuhi syarat untuk dinyatakan melakukan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUH-Perdata;

Menimbang, bahwa setelah mencermati isi Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 (bukti surat P-1/TR-1) tersebut, tidak ditentukan batas waktunya yang pasti kapan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi harus melakukan pemecahan dan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa karena dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 (bukti surat P-1/TR-1) tersebut tidak ditentukan batas waktunya yang pasti kapan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi harus melakukan pemecahan dan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, maka yang menjadi pertanyaan adalah kapan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dapat dinyatakan lalai melaksanakan apa yang disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 tersebut;

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

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1238 KUH-Perdata di atas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu:

1. Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, akan tetapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga



melaksanakan kewajibannya;

2. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, kemudian kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya, tapi kreditur tetap tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas, ternyata dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 tersebut tidak ditentukan batas waktunya yang pasti kapan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi harus melakukan pemecahan dan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, maka perlulah diteliti apakah Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi sudah memberitahukan kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk melaksanakan kewajiban memecah dan menyerahkan sertipikat tanah sebagaimana disepakati;

Menimbang, bahwa setelah meneliti bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi (P-1 s.d. P-13) tidak ada yang secara khusus berupa somasi, peringatan atau pemberitahuan agar Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi melakukan pemecahan dan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati, namun dari bukti surat yang diberi tanda P-8 dan P-9 perihal Pembayaran Ganti Rugi Perkara Perdata (surat dari Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi yang ditujukan kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi) masing-masing tanggal 20 Mei 2019 dan tanggal 28 Agustus 2019, Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi telah meminta kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi agar menghadirkan sertipikat tanah atas lahan yang dibeli oleh Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dari Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;

Menimbang, bahwa walaupun bukti P-8 dan P-9 tersebut bukan merupakan surat somasi, tegoran atau pemberitahuan khusus dari Pembanding I semula Penggugat kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi agar melaksanakan pemecahan dan menyerahkan sertipikat tanah tersebut kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi, namun karena salah satu isi surat tersebut adalah agar Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi menghadirkan/menyerahkan sertipikat tanah atas lahan yang dibeli oleh Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dari



Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, maka dengan bukti P-8 dan P-9 tersebut haruslah dimaknai bahwa Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan pemberitahuan atau peringatan kepada Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi agar melaksanakan kewajibannya sebagaimana disepakati dalam Akta Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 tersebut;

Menimbang, bahwa ternyata walaupun Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi telah memperingatkan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi agar melaksanakan kewajiban sebagaimana disepakati dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, akan tetapi Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi, tetap tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, dengan demikian beralasan secara hukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi dinyatakan telah melakukan wanprestasi/cidera janji atas Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;

Menimbang, bahwa selanjutnya amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik Tergugat I dan II Dalam Konvensi seluas 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua para Tergugat Dalam Konvensi (sekarang Terbanding I dan II) atas nama Alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum, menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding, setelah mencermati pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hingga pada akhirnya menyimpulkan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik para Tergugat Dalam Konvensi (sekarang Terbanding I dan II) seluas 2.800 m² dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua para Tergugat Dalam Konvensi (sekarang Terbanding I dan II) atas nama Alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum, adalah sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan bahwa Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 telah memenuhi syarat subjektif dan objektif dari suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH-Perdata, di mana isi perjanjian tersebut adalah merupakan kesepakatan antara Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dengan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi, Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi dan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi yang membuat perjanjian adalah subjek hukum yang cakap, objek yang diperjanjikan telah ditentukan secara tegas yaitu jual beli



tanah dan apa yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan undang-undang maupun kesesuaian, dengan demikian adalah beralasan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa gugatan Dalam Rekonvensi dari para Penggugat Dalam Rekonvensi (sekarang Pembanding II dan III/Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi), pada pokoknya adalah:

1. Bahwa para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, tidak melakukan perbuatan Wanprestasi atau cidera janji terhadap Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, sebab yang membuat kendala atau masalah keadaan (waktu) dalam proses pembuatan sertifikat tersebut adalah Tergugat Dalam Rekonvensi (sekarang Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi) yang telah menghilangkan surat segel asli Penyataan Pemilik Tanah (Alm.) W.A. Hardjono beserta surat asli lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah atas nama W.A. Hardjono, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/2014/PT SM jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp;
2. Bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I tidak memiliki itikad baik untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, sesuai putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/ 2014/PT SMR jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp, sehingga Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Melania Miensye Hambali, S.H. dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat yang timbul terhadap perjanjian ini dan menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I membayar sisa uang ganti rugi setelah dikurangi dengan uang muka yang dibayar dalam Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan perhitungan uang ganti rugi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dikurangi uang muka dalam perjanjian sebesar Rp111.330.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah), jadi sisa kewajiban Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I membayar kepada para Penggugat



Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II sebesar Rp38.670.000,00 (tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Dalam Rekonvensi dari para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, Pengadilan Tingkat Pertama menjatuhkan putusan yang intinya menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding mencermati pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada akhirnya mengambil keputusan menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II untuk seluruhnya, menurut pendapat Pengadilan Tingkat Banding, pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, dengan alasan:

1. Bahwa Petitum angka 2 gugatan para Penggugat Dalam Rekonvensi /Pembanding II dan III/Terbanding I dan II yang mohon agar para Penggugat Dalam Rekonvensi//Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, dinyatakan tidak melakukan perbuatan Wanprestasi atau cidera janji terhadap Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, sebab yang membuat kendala atau masalah keadaan (waktu) dalam proses pembuatan sertifikat tersebut adalah Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I yang telah menghilangkan surat segel asli Penyataan Pemilik Tanah (Alm.) W.A. Hardjono beserta surat asli lainnya yang berkaitan dengan hak atas tanah atas nama W.A. Hardjono, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912 K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/2014/PT SM jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/2012/PN Bpp;
Bahwa petitum angka 2 ini adalah sangat berkaitan dengan Gugatan Dalam Konvensi, di mana pada Gugatan Dalam Konvensi ini para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi, telah dinyatakan melakukan wanprestasi/cidera janji terhadap Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005, maka adalah beralasan apabila petitum angka 2 tersebut ditolak;
2. Petitum angka 4 Gugatan para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, pada pokoknya mohon agar Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Melania



Miensye Hambali, S.H. dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat yang timbul terhadap perjanjian ini;

Bahwa Petitum angka 4 ini adalah sangat berkaitan dengan Gugatan Dalam Konvensi, di mana pada Gugatan Dalam Konvensi telah dinyatakan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 adalah sah dan berkekuatan hukum, maka dengan segala pertimbangan sebagaimana diuraikan Dalam Konvensi tersebut, beralasan petitum angka 4 ini dinyatakan ditolak;

3. Petitum angka 3 Gugatan Dalam Rekonvensi dari para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, pada pokoknya mohon agar Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I dinyatakan tidak memiliki etiket baik untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sesuai putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 133/PK/Pdt/2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2912/K/Pdt/2015 jo. Putusan Banding Nomor 93/PDT/ 2014/PT SM jo. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 62/Pdt.G/ 2012/PN Bpp;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan tidak mempunyai kewenangan menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Balikpapan yang dimohonkan para Penggugat Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, adalah sudah tepat dan benar, karena perihal pelaksanaan eksekusi dan segala sesuatunya yang berkaitan dengan eksekusi tersebut, misalnya apakah termohon eksekusi bersedia secara sukarela atau tidak melaksanakan putusan setelah dilakukan anmaning, sepenuhnya adalah menjadi kewenangan dari ketua pengadilan negeri. Dan lagi pula sebagaimana dipertimbangkan di atas, apabila Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I tidak melaksanakan putusan secara suka rela, maka upaya hukum eksekusi yang telah diajukan oleh para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II tersebutlah yang menjadi jalan keluarnya, akan tetapi ternyata, sebagaimana dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya, eksekusi tersebut tidak terlaksana justeru penyebabnya adalah dari pihak para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II sendiri;

4. Petitum angka 5 Gugatan Dalam Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II, pada pokoknya



mohon agar menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I untuk membayar sisa uang ganti rugi setelah dikurangi dengan uang muka yang dibayar dalam Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan perhitungan uang ganti rugi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dikurangi uang muka dalam perjanjian sebesar Rp111.330.000,00 (seratus sebelas juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah), sehingga sisa kewajiban Tergugat Dalam Rekonvensi/Pembanding I untuk membayar kepada para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II sebesar Rp38.670.000,00 (tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Bahwa petitum angka 5 ini berkaitan dengan petitum angka 4 gugatan para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II yang telah dinyatakan ditolak, maka petitum angka 5 inipun beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, sekaligus merupakan tanggapan atas keberatan sebagaimana dikemukakan para Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding II dan III/Terbanding I dan II/para Tergugat Dalam Konvensi dalam Memori Bandingnya tentang Gugatan Dalam Rekonvensi, dengan demikian keberatan-keberatan tersebut, khususnya mengenai Gugatan Dalam Rekonvensi ini, tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 6 September 2021, perlu untuk diperbaiki (diubah) yang selengkapnya sebagaimana amar putusan di bawah ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Dalam Konvensi dari Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dikabulkan sebagian dan Gugatan Dalam Rekonvensi dari Terbanding I dan II/Pembanding II dan III/para Penggugat Dalam Rekonvensi semula para Tergugat Dalam Konvensi ditolak untuk seluruhnya, dengan demikian Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Terbanding I dan II /Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi harus dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah beberapa kali dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Reglement Buitengewesten (R.Bg) Stb. 1927 – 227, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding III semula Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dan dari Pembanding II dan III/Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 178/Pdt.G/2020/PN Bpp tanggal 6 September 2021 yang dimohonkan banding, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/cidera janji terhadap Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005 atas sebidang tanah/persil milik Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi seluas 2.800 m² (dua ribu delapan ratus meter persegi) dan menjadi bagian dari tanah/persil milik orang tua Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi atas nama Alm. MW. Aryo Hardjono adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk menyerahkan sertifikat atas lahan seluas 2.800 m² (dua ribu delapan ratus meter persegi) yang dijual oleh Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi kepada Pembanding I semula

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Dalam Konvensi sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Nomor 41 tanggal 13 Juli 2005;

5. Menghukum Terbanding I dan II semula para Tergugat Dalam Konvensi untuk membayar kepada Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Pembanding I semula Penggugat Dalam Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan Pembanding II dan III semula para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Terbanding I dan II/Pembanding II dan III semula para Tergugat Dalam Konvensi/para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda pada hari Jumat 4 Februari 2022 yang terdiri dari Sugiyanto, S.H, M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, Riyadi Sunindyo Florentinus, S.H., dan Marolop Simamora, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda Nomor 234/PDT/2021/PT SMR tanggal 22 Desember 2021 untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari Rabu tanggal 9 Februari 2022** oleh Hakim Ketua Majelis, didampingi oleh para Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Zaidar Rohaini, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 234/PDT/2021/PT SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Riyadi Sunindyo Florentinus, S.H.

Sugiyanto, S.H., M.Hum.

Marolop Simamora, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Zaidar Rohaini, S.H.

Perincian biaya:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Matereai | : Rp10.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp10.000,00 |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : Rp130.000,00 |
| Jumlah | : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |