



P U T U S A N
Nomor : 92/PDT.VZT/2013/PN.KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara :

ALWI LIE, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal Jl. W. R. Supratman No. 42 Kelurahan Kandari Kecamatan Kendari Kota Kendari, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya: AFIRUDIN MATHARA, S.H, M.H, Advokat pada AFIRUDIN MATHARA Law Firm, berkantor di Jl. S. Parman No. 84 Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Juni 2014, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan semula Tergugat**.

L A W A N

LA ODE MUZUNI ANDI, pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jl. Bandang No. 2 A Kelurahan Sodoha Kecamatan Kendari Barat Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Terlawan semula Penggugat**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir di dalamnya ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi serta memperhatikan bukti surat yang diajukan di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan semula Tergugat dengan surat perlawanannya tanggal 16 Juni 2014 yang telah didaftar di Kepaniteraan Perdata dibawah register perkara Nomor : 92/PDT.VZT/2013/PN.Kdi, tanggal 17 Juni 2014, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Dengan ini hendak menyampaikan Perlawanan atas Putusan Verstek Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tanggal 28 April 2014 Nomor : 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi dengan dasar-dasar dan alasan Perlawanan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Terlawan/semula Penggugat di Pengadilan Negeri Kendari teregister pada tanggal 11 Desember 2013 Nomor: 92/Pdt.G/2014/PN.Kdi yang kemudian diputus secara verstek pada tanggal 28 April 2014;
2. Bahwa putusan verstek tersebut baru diberitahukan kepada Pelawan/semula Tergugat pada tanggal 03 Juni 2014, sedangkan Perlawanan/verzet ini diajukan pada tanggal 16 Juni 2014. Dengan demikian Perlawanan/verzet ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan di dalam Pasal 153 R.Bg sehingga Perlawanan Pelawan/semula Tergugat memenuhi syarat formil ;
3. Bahwa Pelawan/semula Tergugat menolak dan sangat berkeberatan dengan putusan verstek tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa Pelawan/semula Tergugat tidak pernah menerima Surat Panggilan Sidang (Relaas) dari Jurusita Pengadilan Negeri Kendari, padahal Pelawan/semula Tergugat mempunyai rumah/tempat kediaman yang tetap dan jelas alamatnya yaitu di Jl. WR Supratman No. 42 Kendari sebagaimana tertera di dalam gugatan Terlawan/semula Penggugat dan selama kurun waktu bulan Januari 2014 hingga saat dijatuhkannya putusan verstek tersebut Pelawan/semula Tergugat hanya satu kali bepergian keluar kota, itupun hanya dalam waktu beberapa hari ;
 - 3.2. Bahwa setelah Pelawan/semula Tergugat membaca putusan verstek tersebut ternyata Pelawan/semula Tergugat telah dipanggil 3 (tiga) kali yaitu :
 - Relaas panggilan untuk hari persidangan pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014, Pelawan/semula Tergugat dipanggil berdasarkan Relaas panggilan Nomor : 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi tertanggal 03 Januari 2014 ;
 - Relaas panggilan persidangan tanggal 15 Januari 2014, Pelawan/ semula Tergugat dipanggil berdasarkan Relaas panggilan Nomor : 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi tertanggal 09 Januari 2014 ;
 - Relaas panggilan persidangan tanggal 22 Januari 2014, Pelawan/ semula Tergugat dipanggil berdasarkan Relaas, panggilan Nomor : 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi tertanggal 17 Januari 2014 ;

hal. 2 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



- 3.3. Bahwa dari ketiga Relass panggilan tersebut di atas, tidak sekalipun Jurusita Pengadilan Negeri Kendari mendatangi tempat kediaman (rumah) Pelawan/semula Tergugat untuk menyampaikan Relass Panggilan, karena quad non Jurusita mendatangi tempat kediaman (rumah) Pelawan/semula Tergugat maka sudah pasti Pelawan/semula Tergugat atau setidaknya tidaknya anak-anak dan menantu serta isteri Pelawan/semula Tergugat atau setidaknya tidaknya Pembantu Rumah Tangga (PRT) Pelawan/semula Tergugat akan mengetahui kedatangan dan maksud kedatangan Jurusita ;
- 3.4. Bahwa dengan fakta tersebut pada butir 3.3. maka sudah jelas Jurusita sesungguhnya tidak pernah mendatangi rumah (tempat kediaman) Pelawan/semula Tergugat atau setidaknya tidaknya Jurusita telah tidak sungguh-sungguh berupaya menyampaikan Relass panggilan tersebut karena bila Jurusita sungguh-sungguh berupaya menyampaikan Relass panggilan maka setidaknya tidaknya Jurusita akan berupaya menanyakan keberadaan Pelawan/semula Tergugat dan menyampaikan maksudnya mencari Pelawan/semula Tergugat kepada tetangga sebelah Ruko Pelawan/semula Tergugat yang tidak lain adalah kerabatUsaudara dari Pelawan/semula Tergugat;
- 3.5. Bahwa Pelawan/semula Tergugat baru mengetahui adanya gugatan Terlawan/semula Penggugat pada sekitar minggu ketiga bulan Maret 2014 dan setelah mengetahui hal itu Pelawan/semula Tergugat langsung mengecek di Kantor Kelurahan Kandai, namun ternyata hanya ada 1 (satu) Relass panggilan kepada Pelawan/semula Tergugat yaitu untuk persidangan hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 (pasidangan pertama), sedangkan 2 (dua) Relass panggilan untuk dua kali persidangan selanjutnya tidak ada di Kantor Kelurahan Kandai ;
- 3.6. Bahwa Relass panggilan untuk persidangan hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 (persidangan pertama) tersebut telah disampaikan oleh jursita secara tidak patut dan tidak sah sehingga bertentangan dengan ketentuan dengan alasan dan fakta-fakta sebagai berikut :
- Ternyata Relass panggilan untuk persidangan hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 (persidangan pertama) tersebut baru disampaikan Jurusita Pengadilan pada tanggal 27 Januari
hal. 3 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014. Dengan Fakta ini maka terbukti bahwa Relaas panggilan tersebut disampaikan kepada Lurah 19 hari setelah jadwal persidangan. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 146 R.Bg ;

- Di dalam Relaas panggilan tersebut tidak terdapat catatan bahwa Jurusita telah pernah mendatangi rumah/kediaman Pelawan/semula Tergugat namun tidak bertemu dengan Pelawan/semula Tergugat sehingga relaas panggilan disampaikan melalui Lurah. Dengan fakta ini maka telah terbukti Jurusita tidak pernah mendatangi rumah/kediaman Pelawan/semula Tergugat ;
- Di dalam Relaas panggilan tersebut tidak terdapat pula catatan Jurusita yang berisi penyampaian agar Lurah segera menyampaikan Relaas panggilan tersebut kepada Pelawan/semula Tergugat ;

3.7. Bahwa quad non ketiga Relaas Panggilan tersebut telah disampaikan secara sah dan patut namun Lurah telah tidak menyampaikan ketiga Relaas panggilan tersebut kepada Pelawan/semula Tergugat sebagaimana yang diwajibkan oleh ketentuan Pasal 718 ayat (1) R.Bg ;

4. Bahwa oleh karena Relaas panggilan persidangan dalam perkara a quo telah disampaikan secara tidak patut dan tidak sah sehingga Perlawanan (verzet) dari Pelawan/semula Tergugat adalah tepat dan beralasan. Oleh karena itu Perlawanan yang diajukan Pelawan adalah perlawanan benar ;
5. Bahwa oleh karena Perlawanan yang diajukan Pelawan adalah Perlawanan yang benar sehingga beralasan bila putusan verstek perkara No. 92/Pdt.G/2013/PN,Kdi tanggal 28 April 2014 dinyatakan batal dan oleh karenanya pemeriksaan perkara a quo dapat dilanjutkan ;
6. Bahwa oleh karena putusan verstek Pelawan/semula Tergugat menyampaikan a quo dibatalkan maka perkenankan Jawaban atas gugatan Terlawan/semula Penggugat yang diuraikan di bawah ini ;

Bahwa Pelawan/semula Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Terlawan/semula Tergugat dengan dasar fakta dan argumentasi yuridis sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Eksepsi tentang Gugatan Kabur (obscuur libel)

hal. 4 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara, gugatan harus dirumuskan dengan jelas sehingga mudah difahami oleh Tergugat dan khusus mengenai gugatan yang berhubungan dengan tanah harus dirumuskan secara tegas letak dan batas-batasnya, oleh karena itu Pelawan/semula Tergugat menyampaikan Eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam gugatan Terlawan/semula Penggugat, selain menuntut jasa/honorarium dari penjualan tanah seluas 10,000 m², Terlawan/semula Penggugat juga menuntut jasa/honorarium dari hasil penjualan 18 petak Ruko tanpa menjelaskan Ruko yang mana yang dimaksud Terlawan/semula Penggugat, apakah 18 petak Ruko tersebut didirikan di atas tanah seluas 10,000 m² atau dirikan diatas tanah yang lain ;

Bahwa gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil karena memuat rumusan yang tidak jelas dan kabur sehingga menyulitkan Pelawan semula Tergugat dalam menyampaikan Jawaban/bantahan ;

2. Bahwa meskipun obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 tentang kesepakatan pembayaran jasa/honorarium Terlawan/semula Penggugat sebagai Kuasa Hukum Pelawan/semula Tergugat dalam Perkara No. 46/Pdt.Plw/2009/PN.Kdi namun besaran jasa/honorarium yang dituntut Terlawan/semula Penggugat didasarkan pada nilai jual tanah ;

Bahwa di dalam gugatan Terlawan/semula Penggugat baik di dalam posita maupun dalam petitum sama sekali tidak terdapat rumusan mengenai letak dan batas-batas tanah yang dijadikan dasar penghitungan jasa/honorarium dari Terlawan/semula Penggugat tersebut ;

Bahwa oleh karena demikian maka gugatan Terlawan/semula Penggugat adalah gugatan yang tidak sempumah karena sulit difahami oleh Tergugat, oleh karena itu beralasan bila gugatan Terlawan/semula Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

Bahwa bila Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan Eksepsi tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim berkenaan mempertimbangkan dalil-dalil pada Bagian Pokok Perkara yang diuraikan sebagai berikut:

II. DALAM POKOK PERKARA

hal. 5 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil-dalil pada Bagian Eksepsi atas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan diambil alih sebagai dalil pada Bagian Pokok Perkara di bawah ini sejauh ada relevansinya;

2.1. Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 TIDAK SAH sehingga harus dinyatakan Batal

Bahwa sahnyanya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat perjanjian
- c. Adanya suatu hal/obyek tertentu
- d. Adanya suatu sebab yang halal

Bahwa Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan kedudukan Pelawan/semula Tergugat yang sementara memakai jasa Terlawan/semula Penggugat sebagai Advokat (kuasanya) dalam perkara perlawanan No. 46/Plw.Pdt.Plw/2009/PN.Kdi akibat dikeluarkannya Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Kendari yang dimohonkan Bulog yang tertuang dalam Berita Acara Sita Eksekusitanggal 16 September 2009 No. 55/BA.Pdt.G/2000/PN.Kdi ;

Bahwa Surat Kesepakatan tanggal 07 oktober 2009 sesungguhnya baru ditandatangani oleh Pelawan/semula Tergugat di rumah Terlawan/semula Penggugat pada tanggal 07 Oktober 2010 yaitu setelah 1 (satu) tahun perkara perlawanan tersebut dijalankan oleh Terlawan/semula Penggugat ;

Bahwa pada saat Pelawan/semula Tergugat menandatangani Surat Kesepakatan tersebut, sesungguhnya Pelawan/semula Tergugat tidak memahami isinya secara detail karena Pelawan/semula Tergugat tidak membacanya. Hal itu disebabkan selain karena Pelawan/semula Tergugat mempercayai itikat baik dari Terlawan/semula Tergugat juga karena Pelawan/semula Tergugat tidak berdaya secara psykis mengingat posisi Terlawan/semula Penggugat saat itu sebagai kuasa hukum Pelawan/semula Tergugat yang sangat berperan dalam menentukan kesuksesan perkara Pelawan/semula Tergugat yang sedang ditanganinya ;

Bahwa dengan kondisi psykis yang dikemukakan di atas maka dalam proses penandatanganan Surat kesepakatan a quo Terlawan/semula penggugat telah “menyalahgunakan keadaan

hal. 6 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(misbruik van omstandigheden)" yang menurut doktrin Ilmu Hukum dipandang sebagai salah satu syarat cacat kehendak ;

Bahwa oleh karena Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 mengandung cacat kehendak akibat adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Terlawan/semula Penggugat sehingga Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 tidak memenuhi syarat "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" sebagai syarat subyek yang ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 beralasan untuk dinyatakan batal

2.2. Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 TIDAK SAH sehingga harus dinyatakan Batal Demi Hukum (nul and void)

Bahwa selain tidak memenuhi syarat "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya", Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 juga tidak sah karena tidak memenuhi syarat "suafu hallobyek tertenti" sebagai syarat obyektif sah nya perjanjian ;

Bahwa dengan mencermati isi Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009, bila ditinjau dari segi isinya adalah perjanjian timbal balik yang membebani Pelawan/semula Tergugat dengan kewajiban untuk membayar jasa/honorarium Terlawan/semula Penggugat :

1. Untuk obyek perkara yang telah dikuasai Pelawan/semula Tergugat adalah sebesar 20 % (dua puluh per seratus) dari nilai jual tanah tersebut seluas 10.000 m² x Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter sehingga jasa/honorarium Terlawan adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
2. Jasa/honorarium Terlawan/semula Penggugat atas obyek perkara yang belum dikuasai Pelawan/semula Tergugat adalah sebesar 20 % (dua puluh perseratus) yang diperhitungkan dari harga penjualan tanah obyek perkara ;

Bahwa di dalam Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 a quo sama sekali tidak terdapat klausula yang menyebutkan letak dan batas-batasnya yang menjadi obyek kesepakatan padahal penyebutan letak dan batas-batas tanah yang dimaksud sangat penting guna memenuhi syarat sah nya perjanjian, apalagi nilai/harga tanah dimaksud akan menjadi acuan/pedoman satu-satunya dalam menentukan besaran jasa honorarium Terlawan/semula Penggugat ;

hal. 7 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Bahwa dengan demikian Surat Kesepakahn tanggal 07 Oktober 2009 tidak memenuhi syarat "suatu hal/obyek tertentu sebagai syarat obyektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Oleh karena itu beralasan menurut hukum Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 dinyatakan batal demi hukum (null and void)

2.3. Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 TIDAK SAH karena berisi keterangan yang TIDAK LOGIS

Bahwa quad non Surat Kesepakatan a quo ditandatangani pada tanggal 07 Oktober 2009 maka dengan mencermati klausula pada Pasal 1 jelas terbaca dan dapat difahami bahwa mustahil atau tidak mungkin terjadi pada tanggal 07 Oktober 2009 Terlawan/semula Penggugat telah mengajukan perkara perlawanan Nomor : 46/Pdt.G.Plw/2009/PN.Kdi di Kepaniteraan pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 29 Oktober 2009 ;

Perjanjian klausula pada Pasal 1 Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 membuktikan bahwa penandatanganan perjanjian tersebut terjadi dalam kekhilafan. Perjanjian yang mengandung kekhilafan atau paksaan atau penipuan menurut ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata adalah perjanjian yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa dengan demikian maka Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena mengandung kekhilafan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUH Perdata;

2.4. Besaran Tuntutan Jasa/Honorarium Terlawan/semula Penggugat TIDAK WAJAR

Bahwa penetapan besaran jasa/honorarium Terlawan/semula Penggugat dalam perkara Perlawanan No. 46/Pdt.G.Plw/2009/PN.Kdi yang dituangkan di dalam Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 sebesar 20 % dari nilai jual obyek sengketa, selain karena kesepakatan/perjanjian tersebut tidak sah, batal dan batal demi hukum sebagaimana alasan-alasan yang diuraikan pada butir 2.1, 2.2 dan 2.3 di atas, kesepakatan jasa/honorarium sebesar 20 % tersebut adalah tidak wajar karena terlalu tinggi sehingga dipandang tidak wajar ;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang RI No, 18 Tahun 2003 tentang Advokat, jasa/honorarium Advokat besarnya haruslah ditetapkan secara wajar, oleh karena demikian hal. 8 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



maka penetapan besaran jasa/honorarium Terlawan/semula Penggugat tersebut beralasan dinyatakan batal ;

2.5. Tuntutan Jasa/Honorarium dari Hasil Penjualan Tanah seluas 10.000 m2 dan Hasil Penjualan 18 Petak Ruko TIDAK BERALASAN

Bahwa tuntutan pembayaran m2 tidak beralasan karena jasa/honorarium dari hasil penjualan tanah seluas 10.000 Pelawan/semula Tergugat tidak pernah menjual tanah seluas 10.000 m2 tersebut;

Bahwa tuntutan pembayaran jasa/honorarium dari hasil penjualan 18 petak Ruko lebih lebih tidak beralasan, karena antara Pelawan/semula Tergugat dengan Terlawan/semula Penggugat tidak pernah menyepakati hal itu baik dalam Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 maupun dalam surat kesepakatan lain. Selain itu, Pelawan/semula Tergugat juga tidak pernah menjual 18 petak Ruko yang dimaksud oleh Terlawan/semula Penggugat ;

2.6. Pencabutan Kuasa yang Dilakukan Pelawan/semula Tergugat SANGAT BERALASAN

Bahwa pencabutan terhadap Surat Kuasa tanggal 07 Oktober 2009 yang telah diberikan Pelawan/semula Tergugat kepada Terlawan/semula Penggugat untuk mengajukan Perlawanan atas Sita Eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Kendari adalah sudah sangat beralasan dilakukan oleh Pelawan/semula Tergugat karena dalam menjalankan Kuasa tersebut Terlawan/semula Penggugat telah bertindak melampaui kewenangan yang diberikan kepadanya;

Bahwa Terlawan/semula Penggugat Terlawan/semula Penggugat telah menggunakan Surat Kuasa a quo untuk melakukan perdamaian dengan pihak lain dengan menandatangani Kesepakatan Perdamaian tanpa sepengetahuan Pelawan/semula Tergugat, bahkan tindakan seperti ini adalah tindakan yang telah melanggar Kode Etik Advokat dan untuk hal ini Pelawan/semula Tergugat akan melaporkan kepada Dewan Kehormatan Advokat ;

Bahwa dalil-dalil gugatan Terlawan/semula Penggugat yang tidak dibantah secara detail oleh Pelawan/semula Tergugat mohon dianggap ditolak seluruhnya ;

Berdasarkan seluruh uraian di atas dengan ini Pelawan/semula Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari cq. Majelis Hakim perkara ini kiranya berkenaan menerima dan memeriksa hal. 9 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Verzet/Perlawanan dari Pelawan/semula Penggugat lalu menjatuhkan putusan dengan amar:

PRIMAIR:

DAIAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Perlawanan yang diajukan Pelawan/semula Tergugat dapat diterima;
2. Menyatakan Perlawanan terhadap Putusan Verstek Nomor : 92/Pdt.G/2013/ PN.Kdi adalah Perlawanan yang tepat dan beralasan ;
3. Menyatakan oleh karena itu Perlawanan yang diajukan Pelawan/semula Tergugat adalah Perlawanan yang benar ;
4. Menyatakan gugatan Terlawan/semula Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvan kelijk verklaard) ;
5. Menghukum Terlawan/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Perlawanan yang diajukan Pelawan/semula Tergugat dapat diterima ;
2. Menyatakan Perlawanan terhadap Putusan Verstek Nomor : 22/Pdt.G/2013/ PN.Kdi, adalah Perlawanan yang tepat dan beralasan ;
3. Menyatakan oleh karena itu Perlawanan yang diajukan Pelawan/semula Tergugat adalah Perlawanan yang benar ;
4. Menolak gugatan Terlawan/semula Penggugat untuk seluruhnya ;
5. Menghukum Terlawan/semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Pelawan/semula Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Setelah membaca Putusan Verstek Nomor : 22/Pdt.G/2013/ PN.Kdi;

1. Menyatakan tergugat yang telah dipanggil dengan sah dan patut tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan penggugat dengan Verstek untuk sebagian;
3. Menyatakan surat kuasa tanggal 7 Oktober 2009 adalah sah;
4. Menyatakan surat perjanjian kesepakatan tanggal 7 Oktober 2009 adalah sah dan mengikat.

hal. 10 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



5. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah wanprestasi/cidera janji untuk membayar hak - hak/honorarium Advokat pada Penggugat.
6. Menyatakan 18 petak tanah ruko seluas 1800 m2 X Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah) sebesar Rp. 2.548.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh delapan juta rupiah), jasa Penggugat adalah 20 % dari harga tanah objek sengketa yang sudah terjual, sehingga sebesar Rp. 2.548.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh delapan juta rupiah), X 20 % = sebesar Rp.500.760.000,- (lima ratus juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar honorarium/jasa fee Penggugat sebesar Advokat pada Penggugat sebesar 20 % dari penjualan 18 petak tanah ruko, 1800 m2 X Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah), sebesar Rp. 2.548.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh delapan juta rupiah), sebesar Rp.500.760.000,- (lima ratus juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda bunga sebesar 6 % setiap tahun dari total kewajiban Tergugat sebesar Rp 500.760.000,- (lima ratus juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) X 6% : Rp 30.045.600/tahun dihitung sejak 11- Desember - 2013 sampai Tergugat melunasi kepada Penggugat.
9. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang kesemuanya berjumlah Rp. 341.000,- (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);
10. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan semula Tergugat menghadap Kuasanya tersebut dan Terlawan menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BUDI PRAYITNO, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Juli 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

hal. 11 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Terlawan semula Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Terlawan semula Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terlawan semula Penggugat tersebut pihak Pelawan semula Tergugat memberikan jawaban yang sekaligus merupakan surat perlawanan dari Pelawan semula Tergugat, sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap surat perlawanannya tersebut Pelawan semula Tergugat, menyatakan tetap pada surat perlawanannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, oleh Terlawan semula Penggugat, telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Oktober 2009, antara ALWI LIE, Sebagai Pemberi Kuasa dan LA ODE MUZUNI ANDI sebagai Penerima Kuasa, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T-2 ;
3. Foto Copy Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009, antara ALWI LIE , dan LA ODE MUZUNI ANDI, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T-3;
4. Foto Copy Surat Pencabutan Kuasa, tanpa tanggal bulan Oktober tahun 2010, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T-4;
5. Foto Copy Surat LAODE MUZANI ANDI ADVOKAT & PENGACARA kepada Sdr. ALWI LIE tanggal 12 Oktober 2010, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T-5;

Menimbang, bahwa Terlawan semula Penggugat tidak mengajukan saksi;

Bahwa selain bukti tersebut Penggugat dalam pemeriksaan perkara Nomor : 92/pdt.G/2013.PN.Kdi telah mengajukan bukti-bukti surat P.1 sampai dengan P.8 dan juga mengajukan saksi atas nama La Ode Faerudi, dan oleh karena berkas perkara tersebut merupakan satu kesatuan maka terhadap bukti-bukti tersebut masih relevan untuk dipertimbangkan dalam putusan ini;

hal. 12 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya dan sangkalannya terhadap gugatan Pelawan dahulu Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Surat panggilan (relaas) Nomor : 92/pdt.G/2013.PN.Kdi sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan diberi tanda P.1;
2. Foto copy Buku Register Surat di Kantor Kelurahan Kandai, sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan diberi tanda P.2;
3. Foto copy Risalah pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 92/pdt.G/2013.PN.Kdi sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan diberi tanda P.3;
4. Foto copy Surat Kesepakatan 07 Oktober 2009, sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan diberi tanda P.4;
5. Foto copy Surat Kesepakatan 02 September 2009, sesuai dengan aslinya, bermaterai cukup dan diberi tanda P.5;

Menimbang, bahwa di persidangan Pelawan semula Tergugat mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Saksi LA PIA**, memberi keterangan di bawah sumpah ;
 - Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Pelawan dan Terlawan, tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan keduanya;
 - Bahwa saksi tahu yang di sengketakan antara Pelawan dengan terlawan adalah masalah honor pak Muzuni Andi pada waktu menjadi pengacara Pak Alwi Lie pada waktu menangani perkara perdata yang di Wua-Wua antara Pak Alwi Lie dengan Dolog ;
 - Bahwa saksi tahu karena pada saat menandatangani surat kesepakatan yang dibuat saksi sebagai saksi dan pada waktu itu yang bertanda tangan Pak Alwi Lie, Muzuni Andi, saksi sendiri, Supardi, dan Kusnali Pugus;
 - Bahwa surat dibuat padatanggal 7 Oktober 2009 dan ditandatangani tahun 2010 tetapi tanggalnya saksi lupa, bertempat di rumah pak Alwi Lie;
 - Bahwa yang membuat surat perjanjian adalah pak Muzuni Andi;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah pak Muzuni menangani perkaranya Pak Alwi sampai selesai;
 - Bahwa surat kesepakatan tersebut dibuat sebelum ada pencabutan kuasa dari Alwi Lie, dan saksi tidak tahu kapan dicabutnya kuasa pak Muzuni Andi, saksi tahu setelah disampaikan oleh Pak Alwi Lie;

hal. 13 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



- Bahwa saksi tidak membaca hanya tandatangani saja yang jelas isinya tentang jasa/fee masalah perkara yang ditandatangani oleh Pak Muzuni Andi;
- Bahwa perkara tersebut dimenangkan oleh pak Alwie Lie, dan yang menguasai tanah sengketa adalah pak Alwi Lie, dan diatas tanah telah dibangun ruko oleh pak Alwi Lie, yang jumlahnya lebih dari 10 (sepuluh) ruko;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah jasa/fee pak Muzuni Andi sudah dibayar atau belum oleh Pak Alwi Lie;

2. RELDA BURHAN SABARA, SE, memberi keterangan di bawah sumpah ;

- Bahwa saksi menyatakan kenal dengan Pelawan dan Terlawan, tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan keduanya;
- Bahwa saksi bertugas di Kelurahan Kandai sejak bulan Agustus tahun 2013, saksi bertugas sebagai sekretaris Lurah;
- Bahwa ada 2 surat relaas panggilan dari Pengadilan Negeri Kendari sehubungan perkara gugatan Muzuni Andi terhadap Alwi Lie yaitu tanggal 9 Januari 2014 dan tanggal 27 Januari 2014;
- Bahwa pada waktu itu jurusita menyampaikan relaas panggilan tanpa surat gugatan, kemudian ditandatangani oleh staf saksi, dan jurusita tidak menyampaikan agar relaas tersebut di sampaikan kepada Alwi Lie;
- Bahwa saksi tidak bertemu langsung dengan jurusita yang menyampaikan surat panggilan, hanya karena ada diatas meja saksi langsung catat dalam buku;
- Bahwa menurut saksi relaas tersebut hanya tembusan jadi relaas tersebut tidak disampaikan kepada pak Alwi Lie;
- Bahwa pak Alwi Lie merupakan warga kelurahan Kandai;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulan ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan semula Tergugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas ;

hal. 14 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa tujuan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan semula Tergugat tersebut adalah untuk melawan putusan *verstek* No. 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi, yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 28 April 2014 yang amarnya sebagaimana yang telah diuraikan ;

Menimbang, bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan semula Tergugat tersebut, berdasarkan bukti yang diajukan Pelawan semula Tergugat tersebut berupa Foto copy Risalah pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 92/pdt.G/2013.PN.Kdi, diberi tanda P.3, tanggal 03 Juni 2014 dan perlawanan Pelawan semula Tergugat diajukan tanggal 16 Juni 2014 dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 17 Juni 2014, dengan demikian perlawanan Pelawan semula Tergugat, diajukan masih dalam tentang tenggang yang ditentukan dalam Pasal 153 ayat 2 Rbg, dengan demikian secara formil perlawanan tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karena secara formil perlawanan telah diterima, dengan demikian kedudukan Pelawan dalam perkara a quo tetap sebagaimana semula yakni sebagai Tergugat, kedudukan Terlawan tetap sebagai Penggugat, dan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan adalah merupakan sebagai Jawaban terhadap gugatan Penggugat sekarang sebagai Terlawan ;

Menimbang, bahwa karena terhadap putusan *Verstek* tersebut telah diajukan perlawanan oleh Pelawan semula Tergugat, maka putusan *Verstek* tersebut dengan sendirinya menjadi dianggap tidak ada sampai adanya putusan dalam perkara ini yang menyatakan putusan *Verstek* tersebut memiliki daya berlaku menurut hukum ;

Menimbang, bahwa di dalam dalil-dalil perlawanannya, Pelawan semula Tergugat mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut;

3. Bahwa Pelawan/semula Tergugat menolak dan sangat berkeberatan dengan putusan *verstek* tersebut dengan alasan-alasan sebagai berikut:

3.1. Bahwa Pelawan/semula Tergugat tidak pernah menerima Surat Panggilan Sidang (*Relaas*) dari Jurusita Pengadilan Negeri Kendari, padahal Pelawan/semula Tergugat mempunyai rumah/tempat kediaman yang tetap dan jelas alamatnya yaitu di Jl. WR Supratman No. 42 Kendari sebagaimana tertera di dalam gugatan Terlawan/semula Penggugat dan selama kurun waktu hal. 15 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



bulan Januari 2014 hingga saat dijatuhkannya putusan verstek tersebut Pelawan/semula Tergugat hanya satu kali bepergian keluar kota, itupun hanya dalam waktu beberapa hari ;

3.2. Bahwa setelah Pelawan/semula Tergugat membaca putusan verstek tersebut ternyata Pelawan/semula Tergugat telah dipanggil 3 (tiga) kali yaitu :

- Relaas panggilan untuk hari persidangan pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014, Pelawan/semula Tergugat dipanggil berdasarkan Relaas panggilan Nomor : 92/Pdt.G/2014/PN.Kdi tertanggal 03 Januari 2014 ;
- Relaas panggilan persidangan tanggal 15 Januari 2014, Pelawan/ semula Tergugat dipanggil berdasarkan Relaas panggilan Nomor : 92/Pdt.G/2014/PN.Kdi tertanggal 09 Januari 2014 ;
- Relaas panggilan persidangan tanggal 22 Januari 2014, Pelawan/ semula Tergugat dipanggil berdasarkan Relaas, panggilan Nomor : 92/Pdt.G/2014/PN.Kdi tertanggal 17 Januari 2014 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa Foto copy Surat panggilan (relaas) Nomor : 92/pdt.G/2013.PN.Kdi, dan bukti P.2 berupa Foto copy Buku Register Surat di Kantor Kelurahan Kandai, dan keterangan saksi RELDA BURHAN SABARA, SE., sekretaris Kelurahan Kandai yang pada pokoknya menyatakan bahwa ada dua surat panggilan sidang Pengadilan Negeri Kendari atas nama Alwi Lie yang disampaikan ke Kantor Kelurahan Kandai, namun surat panggilan tersebut tidak di kirimkan kepada Alwi Lie karena saksi mengira itu hanya tembusan dan saksi hanya mencatat saja dalam buku;

Menimbang, bahwa dalam jawaban perlawanan tersebut Terlawan semula Penggugat yang pada pokoknya :
Putusan Verstek tersebut berdasarkan Relas panggilan sebanyak 3 kali yaitu;

- 2.1 Relas panggilan tanggal. 03 fanuari 20L4 No. 92/ Pdt.G/20L3/ Pn. Kendari untuk Persidangan pertama tanggal. 08 Januari 2014
- 2.2 Relas panggilan tanggal 09 Januari 2014 No. 92/ Pdt.G/ 20L3/ Pn. Kdi untuk Persidangan kedua tanggal 15 Januari 2014,
- 2.3 Relas panggilan tanggal. 17 Januari 2014 No. 92/ Pdt.G/ 20t3/ Pn. Kdi untuk Persidangan ketiga tanggal. 22 Januari 2014.

hal. 16 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa karena secara formil perlawanan telah diterima, maka mengenai relas panggilan dan ketidak hadiran tidak perlu dipertimbangkan lagi dan terhadap putusan Verstek yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tersebut, dengan sendirinya menjadi tidak ada sampai apabila dalam putusan ini dinyatakan tetap dipertahankan ;

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam surat perlawanannya Pelawan semula Tergugat, menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya :

Eksepsi tentang Gugatan Kabur (obscur libel)

Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Acara, gugatan harus dirumuskan dengan jelas sehingga mudah difahami oleh Tergugat dan khusus mengenai gugatan yang berhubungan dengan tanah harus dirumuskan secara tegas letak dan batas-batasnya, oleh karena itu Pelawan/semula Tergugat menyampaikan Eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa di dalam gugatan Terlawan/semula Penggugat, selain menuntut jasa/honorarium dari penjualan tanah seluas 10,000 m2, Terlawan/semula Penggugat juga menuntut jasa/honorarium dari hasil penjualan 18 petak Ruko tanpa menjelaskan Ruko yang mana yang dimaksud Terlawan/semula Penggugat, apakah 18 petak Ruko tersebut didirikan di atas tanah seluas 10,000 m2 atau dirikan diatas tanah yang lain ;

Bahwa gugatan seperti ini tidak memenuhi syarat formil karena memuat rumusan yang tidak jelas dan kabur sehingga menyulitkan Pelawan semula Tergugat dalam menyampaikan Jawaban/bantahan ;

2. Bahwa meskipun obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 tentang kesepakatan pembayaran jasa/honorarium Terlawan/semula Penggugat sebagai Kuasa Hukum Pelawan/semula Tergugat dalam Perkara No. 46/Pdt.Plw/2009/PN.Kdi namun besaran jasa/honorarium yang dituntut Terlawan/semula Penggugat didasarkan pada nilai jual tanah ; Bahwa di dalam gugatan Terlawan/semula Penggugat baik di dalam posita maupun dalam petitum sama sekali tidak terdapat rumusan mengenai letak dan batas-batas tanah yang dijadikan dasar penghitungan jasa/honorarium dari Terlawan/semula Penggugat tersebut ;

hal. 17 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Bahwa oleh karena demikian maka gugatan Terlawan/semula Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna karena sulit difahami oleh Tergugat, oleh karena itu beralasan bila gugatan Terlawan/semula Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dalam jawabannya terlawan semula Penggugat menyatakan pada pokoknya :

- Bahwa mencermati eksepsi tergugat/ pelawan sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara quo
- Bahwa dalam perkara a quo obyeknya adalah Wanprestasi dan bukan tanah obyeknya, sehingga Eksepsi tergugat/ pelawan tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana layaknya suatu Eksepsi dan oleh karena itu, Eksepsi tergugat/ pelawan tersebut patut dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa ternyata eksepsi Kuasa para Tergugat bukan mengenai kewenangan mengadili baik kewenangan relatif sebagaimana pasal 159 RBg maupun Kewenangan absolut sebagaimana ketentuan pasal 160 RBg, maka majelis mempedomani ketentuan pasal 162 RBg sebagai berikut : Eksepsi selain yang menyangkut ketidakwenangan hakim tidak boleh diputus tersendiri melainkan harus diputuskan bersama-sama pokok perkara, maka majelis mempertimbangkan dan memutus eksepsi Tergugat bersama-sama dengan pokok perkara:

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang eksepsi Kuasa Pelawan semula Tergugat mengenai tentang Gugatan Kabur (obscuur libel), Majelis mempertimbangkan setelah membaca dan mencermati surat gugatan Terlawan semula Penggugat adalah gugatan wanprestasi yang objek gugatannya adalah surat perjanjian dan bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang objek gugatannya merupakan sebidang tanah, sehingga dengan demikian eksepsi pelawan semula Tergugat mengenai kejelasan batas-batas tanah patut untuk dikesampingkan;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa gugatan Terlawan semula Penggugat adalah sebagai berikut :

Bahwa perum Bulog Divre Sultra berdasarkan Putusan PK No.556/Pdt/2002 telah mengajukan permohonan Sita Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari terhadap bidang tanah milik Wongko

hal. 18 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Amiruddin dengan SHM No.114/76 dan No.775/76 yang terletak di Wua - wua sekarang Kelurahan Wowawunggu.

Bahwa untuk itu Pengadilan Negeri Kendari telah melaksanakan sita Eksekusi pada tanggal 16 September 2009 No.55 /BA.Pdt/2A00/Pn Kendari.

Bahwa dengan adanya sita Eksekusi tersebut. Tergugat datang kepada Penggugat dan meminta kepada Penggugat untuk sebagai kuasa Tergugat mengajukan perlawanan terhadap sita Eksekusi tersebut di Pengadilan Negeri Kendari dimana sebagian dari tanah Wongko Amiruddin dengan SHM No.774/76 dan No.115176 dengan luas + 29.000 m² terletak di Kelurahan Wua - wua sekarang Kelurahan Wowawunggu yang disita Pengadilan Negeri Kendari tersebut termasuk tanah milik Alwi Lie sesuai Akte pengikat jual beli tanah yang dibuat Notaris Asbar Imran SH antara Wongko Amiruddin dengan Alwi Lie

Berdasarkan hal tersebut maka dibuatlah surat Kuasa perlawanan terhadap sita eksekusi tertanggal 16 September 2009 No.55/BA Pdt/2000/Pn Kendari berikut surat perjanjian kesepakatan Honorarium/ jasa fee Penggugat selaku Advokat dan pengacara Tergugat pada tanggal 7 Oktober 2009.

Bahwa berdasarkan surat Kuasa tersebut Penggugat telah mengajukan Gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Kendari dibawah register di kepanitaraan Pengadilan Negeri Kendari No.46/Pdt.G .PLW / 2009/Pn Kendari.

Bahwa Pengadilan Negeri Kendari atas perkara No.46/Pdt.G./ PLW/2009/Pn, Kendari telah menjatuhkan putusannya dengan mengabulkan Gugatan Penggugat dalam perkara perlawanan No.46/ PdL G .PLW / 2009/ Pn Kendari tersebut.

Bahwa Tergugat Divre Sultra dengan putusan Pengadilan Negeri Kendari tersebut telah mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Sultra.

Bahwa perkara tersebut. Sedang dalam pemeriksaan ditingkat banding Pengadilan Tinggi Sultra diluar dugaan Penggugat pada bulan Oktober 2010 Tergugat secara sepihak telah mencabut kuasa Penggugat tertanggal 7 Oktober 2009 tersebut sehingga Penggugat menyampaikan somasi kepada Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2010 agar menyelesaikan kewajiban Hukumnya membayar Honorarium / jasa Fiee

hal. 19 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Penggugat sesuai surat Perjanjian kesepakatan tanggal 7 Oktober 2009 tersebut tapi tidak diindahkan Tergugat.

Bahwa dalam surat perjanjian kesepakatan tanggal 7 Oktober 2009 pembayaran Honorarium / jasa Fiee Penggugat di lakukan pada setiap penjualan obyek perkara No.46/Pdt.G.PLW/2009/Pn Kendari tersebut berupa bidang tanah seluas 20.000 m2 dengan 18 petak ruko terletak di kota kendari kelurahan Wua – wua sekarang kelurahan Wowawanggu.

Bahwa atas bidang tanah seluas 20.000 m2 tersebut Tergugat telah menjual sebagian tanah tersebut seluas 10.000 M2 dengan harga permeter Rp.1.000.000,- sebesar Rp.10.000.000.000,- (Sepuluh milyar) berikut 18 petak ruko diatas tanah tersbut dengan harga perpetak Rp.1000.000.000,- (satu milyar) sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar) namun Tergugat secara beritikad buruk tidak membayar Honorarium/jasa fiee Penggugat sebagai mana tersebut dibawah ini sebagai berikut.

1. Honor penggugat 20% dori penjualan tanah seluas 10.000 m2 sebesar Rp.10.000.000.000,- sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).
2. Honor Penggugat sebesar 20% dari harga penjualan 18 petak ruko sebesar Rp. 18.000.000.000,- sebesar Rp. 3. 600.000.000,-

Oleh karena mono Tergugat telah melakukan perbutan wanprestasi maka oleh karena itu adalah patut Tergugat diHukum untuk membayar Honorarium penggugat tersebut diatas dengan seketika dan sekaligus kepada penggugat berikut bunga setiap bulan sebesar 5 % dari jumlah Honorarium/jasa ftee penggugat tersebut diatas sebesar Rp.280.000.000,- terhitung sejak somasi diajukan Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2010 sampai dengan Tergugat melunasi Honorarium/Jasa fiee Penggugat tersebut.

Bahwa usaha damai tidak mungkin dicapai maka oleh karena itu Penggugat mohon kiranya KetuaPengadilan Negeri Kendari berkenan memutuskan sebagai berikut.

Primair :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya.
2. Menyatakan suratkuasa tanggal 7 Oktober 2009 adalah sah.

hal. 20 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



3. Menyatakan surat perjanjian kesepakatan tanggal 7 Oktober 2009 adalah sah dan mengikat.
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perhuatan Wanprestasi / ingkar janji
5. Menyatakan bidang tanah seluas 20.000 m2 telah dijual Tergugat seluas 10.000 m2 a.Rp.1000.000,- sebesar 70.000.000.000,- berikut 18 petak ruko dengan harga perpetak Rp.7000.000.000,- sebesar Rp.75.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah)
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Honorarium / Jasa Fiee Penggugat sebesar 20 % dari penjualan tanah seluas 70.000 m2 sebesar Rp.70.000.000.000,- sebesar Rp.2.000.000.000,- dan atau sejumlah uang yang patut menurut penilaian Pengadilan Negeri Kendari dari penjualan tanah seluas 70.000m2 tersebut dengan seketika dan sekaligus.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar Eonararium / jasa fie penggugat sebesar 20 % dari penjualan 18 petak ruko sebesar Rp.18.000.000.000,- sebesar Rp. 3.600.000.000, - dengan seketika dan sekaligus.
8. Menghukum Tergugat membayar bunga setiap bulan sebesar 5 %io dari jumlah Honorarium/jasa fiee pewgugat tersebut sebesar Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) terhitung sejak penggugat mengajukan somasi kepada Tergugat pada tanggal 12 oktober 2010 sampai dengan Tergugat melunasi honorarium Penggugat tersebut.
9. Menghukum Tergugot untuk membayar uang paksa untuk setiap hari karena lalai mentaati putusan ini sebesar Rp. 5.000.000,-
10. MenghukumTergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Subsidaair.

Ex oquo etbono

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat Terlawan semula adapun yang menjadi pokok permasalahan dari gugatan Penggugat adalah :

hal. 21 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



- I. apakah ada Surat Pernyataan antara Tergugat dan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

Pasal 1.

Pihak pertama (I) memberikan kuasa kepada pihak (II) sesuai surat kuasa khusus tanggal 07 Oktober 2009 mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi yang dimohonkan Bulog sesuai Berita Acara sita eksekusi tanggal 16 September 2009 No. 55/BA.Pdt.G/2000.

Pn.Kdi

Pasal 2.

Pihak (II) berdasarkan surat kuasa dari pihak pertama (I) tersebut telah mengajukan perlawanan sita eksekusi di Pengadilan Negeri Kendari Tanggal 20 Oktober 2009 dibawah register di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 29 Oktober 2009 No. 46/Plw/2009/

Pn.Kendari

Pasal 3.

Pihak pertama (I) jasa/fee kewajiban kepada pihak (II) sebagai berikut;

1. untuk obyek perkara yang telah dikuasai pihak pertama (I) yaitu tanah seluas 9.980 M dan tanah seluas 1.775 M dikurangi tanah yang ditempati 7 petak bangunan ruko seluas 1.316 M, sisa seluas 10.000 M @ Rp.1.000.000,- sebesar Rp.10.000.000.000,- jasa / fee pihak kedua (II) sebesar 20 % X Rp.10.000.000.000,- sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan untuk jasa perantara (La Fia) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sebuah kendaraan motor roda dua;
2. untuk Obyek perkara yang belum dikuasai pihak pertama (I) jasa / fee pihak kedua (II) sebesar 20 % yang diperhitungkan dari harga penjualan tanah objek perkara tersebut dan 5 % untuk perantara (la Fia).

Pasal 4.

Pihak pertama (I) melakukan pembayaran kepada pihak kedua (II) dan pihak perantara adalah pada setiap kali penjualan tanah objek perkara tersebut.

- II. Bahwa apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ ingkar janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil penggugat sebagaimana tersebut diatas, Tergugat membantahnya;

hal. 22 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya bahwa Tergugat datang kepada Penggugat dan meminta kepada Penggugat untuk sebagai kuasa Tergugat mengajukan perlawanan terhadap sita Eksekusi tanggal 16 September 2009 No.55 /BA.Pdt/2A00/Pn Kendari atas permohonan perum Bulog Divre Sultra, di Pengadilan Negeri Kendari.

Berdasarkan hal tersebut maka dibuatlah surat Kuasa perlawanan terhadap sita eksekusi tertanggal 16 September 2009 No.55/BA Pdt/2000/Pn Kendari (bukti T.2) berikut surat perjanjian kesepakatan Honorarium/jasa fee Penggugat selaku Advokat dan pengacara Tergugat pada tanggal 7 Oktober 2009, (bukti T.3).

Bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri kendari dibawah register di kepanitaraan Pengadilan Negeri Kendari No.46/Pdt.G .PLW / 2009/Pn Kendari.

Menimbang, dari alasan-alasan gugatan Penggugat dan bukti-bukti surat yang diajukan dipersidangan, dimana bukti-bukti surat itu mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjalin perjanjian pada tanggal 07 Oktober 2009, berupa kuasa khusus untuk dan atas nama nama pemberi kuasa menyusun, membuat menandatangani, mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi tanggal 16 September 2009 sesuai berita acara eksekusi tanggal 16 September 2009 No. 55/BA.Pdt/2000/ Pn.Kdi, dalam perkara Perdata Nomor : 52/Pdt/G/2008/PN.Mks. Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 yang pada pokoknya :

Pasal 3

- Pihak pertama (I) jasa/fee kewajiban kepada pihak (II) sebagai berikut;
 1. untuk obyek perkara yang telah dikuasai pihak pertama (I) yaitu tanah seluas 9.980 M dan tanah seluas 1.775 M dikurangi tanah yang ditempati 7 petak bangunan ruko seluas 1.316 M, sisa seluas 10.000 M @ Rp.1.000.000,- sebesar Rp.10.000.000.000,- jasa / fee pihak kedua (II) sebesar 20 % X Rp.10.000.000.000,- sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan untuk jasa perantara (La Fia) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sebuah kendaraan motor roda dua;
 2. untuk Obyek perkara yang belum dikuasai pihak pertama (I) jasa / fee pihak kedua (II) sebesar 20 % yang diperhitungkan dari harga

hal. 23 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



penjualan tanah objek perkara tersebut dan 5 % untuk perantara (la Fia).

Pasal 4.

- Pihak pertama (I) melakukan pembayaran kepada pihak kedua (II) dan pihak perantara adalah pada setiap kali penjualan tanah objek perkara tersebut.

Menimbang, bahwa Penggugat melakukan sesuai dengan kewajibannya Penggugat sebagai kuasa yang mewakili Tergugat, sesuai bukti surat yakni Foto Copy Putusan Perkara No.46/Plw/2009/PN.Kdi, antara ALWI LIE sebagai Pelawan melawan PERUM BULOG SULTRA sebagai Terlawan (bukti P.6), yang pada pokoknya menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan mengabulkan Perlawanan untuk sebagian, dan terhadap putusan tersebut PERUM BULOG SULTRA mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Sultra;

Bahwa perkara tersebut. Sementara dalam pemeriksaan ditingkat banding Pengadilan Tinggi Sultra diluar dugaan Penggugat pada bulan Oktober 2010 Tergugat secara sepihak telah mencabut kuasa Penggugat tertanggal 7 Oktober 2009 tersebut (bukti T.4) sehingga Penggugat menyampaikan somasi kepada Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2010 (bukti T.5) agar menyelesaikan kewajiban Hukumnya membayar Honorarium / Iasa Fiee Penggugat sesuai surat Perjanjian kesepakatan tanggal 7 Oktober 2009 tersebut tapi tidak diindahkan Tergugat;

Bahwa berdasarkan bukti Foto Copy Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Oktober 2009, antara ALWI LIE, Sebagai Pemberi Kuasa dan LA ODE MUZUNI ANDI sebagai Penerima Kuasa dan bukti surat Foto Copy Putusan Perkara No.46/Plw/2009/PN.Kdi, antara ALWI LIE sebagai Pelawa melawan PERUMBULOG SULTRA sebagai Terlawan;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkali dalil-dalil gugatan tersebut dengan menyatakan bahwa Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 TIDAK SAH sehingga harus dinyatakan Batal, karena dibuat dan ditandatangani sehubungan dengan kedudukan Pelawan/semula Tergugat yang sementara memakai jasa Terlawan/semuta Penggugat sebagai Advokat (kuasanya) dalam perkara perlawanan No, 46/Plw.Pdt.PIw/2009/PN.Kdi akibat dikeluarkannya Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Kendari yang dimohonkan Bulog yang tertuang dalam Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 16 September 2009 No. 55/BA.Pdt.G/2000/PN.Kdi ;

hal. 24 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Bahwa Surat Kesepakatan tanggal 07 oktober 2009 sesungguhnya baru ditandatangani oleh Pelawan/semula Tergugat di rumah Terlawan/semula Penggugat pada tanggal 07 Oktober 2010 yaitu setelah 1 (satu) tahun perkara perlawanan tersebut dijalankan oleh Terlawan/semula Penggugat; Bahwa pada saat Pelawan/semula Tergugat menandatangani Surat Kesepakatan tersebut, sesungguhnya Pelawan/semula Tergugat tidak memahami isinya secara detail karena Pelawan/semula Tergugat tidak membacanya. Hal itu disebabkan selain karena Pelawan/semula Tergugat mempercayai itikat baik dari Terlawan/semula Tergugat juga karena Pelawan/semula Tergugat tidak berdaya secara psykis mengingat posisi Terlawan/semula Penggugat saat itu sebagai kuasa hukum Pelawan/semula Tergugat yang sangat berperan dalam menentukan kesuksesan perkara Pelawan/semula Tergugat yang sedang ditanganinya;

Bahwa dengan kondisi psykis yang dikemukakan di atas maka dalam proses penandatanganan Surat kesepakatan a quo Terlawan/semula penggugat telah "menyalahgunakan keadaan (misbruik van omstadigheden)" yang menurut doktrin Ilmu Hukum dipandang sebagai salah satu syarat cacat kehendak ;

Bahwa oleh karena Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 mengandung cacat kehendak akibat adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Terlawan/semula Penggugat sehingga Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 tidak memenuhi syarat "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" sebagai syarat subyektif yang ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009 beralasan untuk dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa Kuasa Pelawan semula Tergugat, mengajukan bukti surat P.5 berupa Foto copy Surat Kesepakatan 07 Oktober 2009, dan P.5 Foto copy Surat Kesepakatan 02 September 2009, selain itu juga saksi LA PIA yang menerangkan yang pada pokoknya bahwa ada kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa saksi tahu karena pada saat menandatangani surat kesepakatan yang dibuat saksi sebagai saksi dan pada waktu itu yang bertanda tangan Pak Alwi Lie, Muzuni Andi, saksi sendiri, Supardi, dan Kusnali Pugus, bahwa surat dibuat padatanggal 7 Oktober 2009 dan ditandatangani tahun 2010 tetapi tanggalnya saksi lupa, bertempat di rumah pak Alwi Lie, bahwa yang

hal. 25 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



membuat surat perjanjian adalah pak Muzuni Andi, bahwa saksi tidak tahu apakah pak Muzuni menangani perkara Pak Alwi sampai selesai;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Pelawan semula Tergugat tersebut, jelas bahwa tidak ada bukti yang mendukung dalil sangkalanya yang menerangkan bahwa Tergugat dalam keadaan tertekan, demikian pula dengan isi kesepakatan dan tanggal diketahui oleh saksi dan itu semua disetujui oleh masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata menyatakan “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”;

Menimbang, bahwa dari pengertian perjanjian diatas masih terlalu umum maka perlu diketahui tentang syarat-syarat suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 (empat) syarat sahnya Pejanjian yaitu:

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan;
- 3) Adanya objek;
- 4) Adanya kausa/sebab yang halal;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan bisa dikatakan sebagai perjanjian yang sah menurut hukum maka 4 (empat) syarat yang ditentukan oleh pasal 1320 KUH Perdata harus terpenuhi secara kumulatif;

Menimbang, bahwa selain itu, dalam perjanjian juga mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya kaidah hukum, kaidah hukum yang mengatur perjanjian terdiri atas dua yaitu kaidah hukum tertulis dan tidak tertulis
2. Subjek hukum, subjek hukum adalah merupakan pendukung hak dan kewajiban dimana dalam hal ini adalah pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian;
3. Adanya prestasi, Prestasi adalah apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, prestasi terdiri dari:
 - Memberikan sesuatu;
 - Berbuat sesuatu;
 - Tidak berbuat sesuatu;
4. Kata sepakat, kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;

hal. 26 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



5. Akibat hukum, adalah timbulnya hak dan kewajiban antara para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Surat Kesepakatan tanggal 07 Oktober 2009, antara ALWI LIE, dan LA ODE MUZUNI ANDI, adalah sah dan mengikat, maka pokok gugatan Penggugat sebagaimana petitum gugatan poin 3 beralasan hukum untuk dikabulkan; Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Foto Copy Surat Kuasa Khusus tanggal 07 Oktober 2009, antara ALWI LIE, Sebagai Pemberi Kuasa dan LA ODE MUZUNI ANDI sebagai Penerima Kuasa dan bukti surat Foto Copy Putusan Perkara No.46/Plw/2009/PN.Kdi, antara ALWI LIE sebagai Pelawa melawan PERUM BULOG SULTRA sebagai Terlawan, maka petitum gugatan poin 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa perkara tersebut. Sedang dalam pemeriksaan ditingkat banding Pengadilan Tinggi Sultra diluar dugaan Penggugat pada bulan Oktober 2010 Tergugat secara sepihak telah mencabut kuasa Penggugat tertanggal 7 Oktober 2009 tersebut sehingga Penggugat menyampaikan somasi kepada Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2010 agar menyelesaikan kewajiban Hukumnya membayar Honorarium / jasa Fee Penggugat sesuai surat Perjanjian kesepakatan tanggal 7 Oktober 2009 tersebut tapi tidak diindahkan Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalilnya Penggugat mengajukan bukti berupa foto copy Surat Pencabutan Kuasa, tanpa tanggal bulan Oktober tahun 2010 dan foto copy Surat LAODE MUZANI ANDI ADVOKAT & PENGACARA kepada Sdr. ALWI LIE tanggal 12 Oktober 2010, berupa somasi Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat menyangkali dalil gugatan tersebut dengan menyatakan bahwa pencabutan terhadap Surat Kuasa tanggal 07 Oktober 2009 yang telah diberikan Pelawan/semula Tergugat kepada Terlawan/semula Penggugat untuk mengajukan Perlawanan atas Sita Eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Kendari adalah sudah sangat beralasan dilakukan oleh Pelawan/semula Tergugat karena dalam menjalankan Kuasa tersebut Terlawan/semula Penggugat telah bertin dak melampaui kewenangan yang diberikan kepadanya;

hal. 27 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Bahwa Terlawan/semula Penggugat Terlawan/semula Penggugat telah menggunakan Surat Kuasa a quo untuk melakukan perdamaian dengan pihak lain dengan menandatangani Kesepakatan Perdamaian tanpa sepengetahuan Pelawan/semula Tergugat

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya tersebut Tergugat mengajukan bukti surat P.5 Foto copy Surat Kesepakatan 02 September 2009, tetapi tergugat tidak mengajukan bukti lain yang membuktikan apakah surat kesepakatan tersebut benar-benar dilaksanakan atau tidak, dan apakah ada kerugian nyata akibat surat kesepakatan tersebut, dan apabila ada bukti mengenai kerugian nyata Tergugat dapat mengajukan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti yang diajukan Tergugat tersebut, tidak didukung oleh bukti lainnya, maka penyangkalan tergugat tersebut patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa pengertian wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut, maka majelis berpendapat bahwa petitum gugatan poin 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum 5 mengenai tanah seluas 20.000 m2 telah dijual tergugat seluas 10.000 m2 @ Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), berikut 18 petak ruko dengan harga perpetak Rp. 1.000.0000.000,- (satu milyar rupiah), sebesar Rp.18.0000.0000.0000,- (delapan belas milyar rupiah),.

Bahwa Penggugat tidak dapat mengajukan bukti baik bukti surat maupun saksi tentang penjualan tanah seluas 10.000 @ Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sehingga patut dan beralasan hukum untuk ditolak, dan olah karenanya petitun poin 6 dengan sedirinya ditolak;

Bahwa dalam petitu 5 mengenai 18 petak ruko berdasarkan keterangan Saksi LA ODE FAERUDI yang pada pokoknya ruko-ruko tersebut SPT PBB sebagian atas nama Tergugat dan sebagian atas nama orang lain karena sudah dijual, bahwa menurut informasi ukuran ruko tersebut 5 X 20 M luas 100 m2, sehingga 18 petak ruko seluas 1800 m2;

hal. 28 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



Bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT-PBB) yang menyatakan nilai jual objek pajak Buni per M2 Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah) sehingga apabila luas 18 petak tanah ruko seluas 1800 m2 X Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah) sebesar Rp. 2.548.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh delapan juta rupiah), jasa Penggugat adalah 20 % dari harga tanah objek sengketa yang sudah terjual, sehingga sebesar Rp. 2.548.000.000,- (dua milyar lima ratus empat puluh delapan juta rupiah), X 20 % = sebesar Rp.500.760.000,- (lima ratus juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah), dengan demikian majelis mengabulkan sebagian, dan begitu juga dengan petitum gugatan poin 7 berdasarkan pertimbangan diatas maka di atas majelis berpendapat bahwa jasa penggugat sebesar Rp.500.760.000,- (lima ratus juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah),

Menimbang, bahwa mengenai petitum penggugat dalam poin 8 (lima) Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap beban bunga yang dimitakan oleh Penggugat sebesar 5% setiap tahunnya dihitung sejak Penggugat mengajukan somasi kepada Terhikut pada tanggal 12 Oktober 2010 sampai dengan tergugat melunasi honorarium, Menurut Majelis Hakim bunga ini dalam persidangan tidak ada bukti perjanjian khusus mengenai denda bungannya, sehingga dengan tidak diperjanjikan secara khusus, maka mengenai denda bunga tersebut harus berpedoman pada peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam praktek hukum yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 367/K/Sip/1972 tertanggal 07 Janurai 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1081/Sip/1972 tanggal 29 Februari 1973, bahwa bunga hutang yang tidak diperjanjikan, maka yang harus dibayarkan adalah 0,5% perbulan atau 6% setahun dan hal ini senada pula dengan Pasal 1250 KUHPerdara, maka menurut pendapat Majelis Hakim sudah patut dan adil apabila tergugat harus membayar denda kepada Penggugat karena keterlambatan mengembalikan uang yang dapat dikabulkan adalah 0,5% per bulan atau 6% pertahun dari uang yang belum dikembalikan dihitung sejak gugatan didaftarkan gugatan Pada Pengadilan Negeri Kendari sampai dibayar lunas atau sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Pengggugat dalam poin 9 (sembilan) yang meminta kepada Tergugat untuk membayar uang paksa
hal. 29 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



(Dwangsom) sebesar Rp.5. 000.000,- (lima juta Rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap menurut pendapat Majelis Hakim pelaksanaan putusan ini dapat dilaksanakan secara riil, maka petitum gugatan poin 9 ini tidak dapat dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan poin 10 (sepuluh) dari gugatan penggugat yaitu menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara ini menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sedang Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah berdasarkan pasal 193 Rbg semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada pihak yang kalah yakni pihak tergugat sehingga Petitum gugatan poin 10 dari gugatan penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka perlawanan yang diajukan oleh Pelawan semula Tergugat, haruslah ditolak dan menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan dinyatakan tidak beralasan hukum maka putusan verstek harus dipertahankan ;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan dari Pelawan semula Tergugat telah ditolak sehingga Pelawan berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 153 RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan bahwa perlawanan terhadap putusan verstek Nomor 92/Pdt.G/2013/PN.Kdi tanggal 28 April 2014 tidak tepat dan tidak beralasan;
2. Menyatakan oleh karena itu Pelawan semula Tergugat adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Mempertahankan putusan verstek tersebut;
4. Menghukum Pelawan semula Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 310.000,- (tiga ratus sepuluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Rabu tanggal 03 Desember

hal. 30 dari 31 putusan Nomor: 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.



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

2014, oleh kami HANOENG WIDJAYANTO, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, DIDIEK JATMIKO,SH.,MH., dan RUSLAN HENDRA IRAWAN,S.H. masing-masing sebagai Hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Desember 2014, oleh Hakim Ketua tersebut dengan dengan dihadiri kedua Hakim anggota dan dibantu oleh SURIPTO, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Pelawan semula Tergugat dan Terlawan semula Penggugat ;

Hakim-Hakim anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d

T.t.d

1. DIDIEK JATMIKO,SH.,MH.

HANOENG WIDJAYANTO, S.H.

T.t.d

2. RUSLAN HENDRA IRAWAN, S.H.

Panitera Pengganti,

T.t.d

SURIPTO, S.H.

Perincian biaya – biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya panggilan	Rp. 240.000,-
- PNPB	Rp. 20.000,-
- Biaya redaksi	Rp. 5.000,-
- Biaya materai	Rp. 6.000,-
J u m l a h	Rp. 310.000,-

(tiga ratus sepuluh ribu rupiah)

hal. 31 dari 31 putusan Nomor : 92/Pdt.VZT/2013/PN.Kdi.