



PUTUSAN

Nomor 377/Pdt.G/2021/PN Mks

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri di Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Gugatan pada peradilan tingkat pertama dengan pemeriksaan acara biasa oleh Majelis Hakim, telah menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan sebagaimana terurai di bawah ini, dalam perkara antara:

Tuan **HISAO KIKKAWA**, laki-laki, lahir di Japan, pada tanggal 17 (tujuh belas) Juni 1941 (seribu sembilan ratus empat puluh satu), pemegang Pasport JAPAN Nomor TR6002204 yang dikeluarkan oleh *Consulate General Of Japan In Surabaya*, *date of issue* : 12 Oktober 2016, *date of expiry* : 12 Oktober 2026, alamat BTN Tabaria Blok E.9 No. 3, RT 002, RW 003, Kelurahan Mannuruki, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama: 1. Achmad R Hamzah, SH., M.Kn; adalah Advokat, 2. Imran Eka Saputra, SH., MH; adalah Advokat, 3. Amirullah Arsyad, SH; adalah Advokat dan 4. Ardiansyah, SH; adalah calon Advokat pada kantor hukum **Imran Dedy Irwan & Partners Law Firm**, beralamat kantor di Jl. A.P. Pettarani, Komp. Ruko Diamond Center No. 44, Lt. 3, Kel. Masale, Kec. Panakkukang, Kota Makassar, 90231; akun e-court / e-mail : arh.dey@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat;**

L A W A N

RUSTI FIRSANTI, perempuan, alamat di Jalan Sultan Alauddin, Kompleks Dinas PU Provinsi Sulawesi Selatan, J Nomor 6, RT 005, RW 006, Kelurahan Mangasa, kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Dalam gugatan ini kedudukannya selaku ahli waris dari almarhum suaminya yaitu alm. Djonny Rostan; dari dan dengan demikian **menggantikan kedudukan alm. Djonny Rostan**, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat;**

Hakim Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar No. 377/Pdt.G/2021/PN Mks tanggal 27 Oktober 2021 tentang Penunjukan Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;



2. Penetapan Hakim No. 377/Pen.Pdt.G/2021/PN Mks tanggal 28 Oktober 2021 tentang Penentuan Hari Sidang;

Telah mempelajari Surat Gugatan Penggugat;

Telah memperhatikan Relas Panggilan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar;

Telah meneliti alat bukti Surat dan Saksi yang diajukan para pihak;

Telah memperhatikan Berita Acara Persidangan dalam perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Gugatan terhadap pihak Tergugat dengan Surat Gugatan tanggal 25 Oktober 2021 yang telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Sederhana Nomor 377/Pdt.G/2021/PN Mks pada tanggal 27 Oktober 2021 yang memuat Posita dan Petitum gugatannya sebagai berikut:

Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar fakta dan alasan hukum sebagai berikut:

TENTANG KEDUDUKAN HUKUM RUSTI FIRSANTI SELAKU AHLI WARIS ALM. DJONNY ROSTAN, MENGGANTIKAN KEDUDUKAN ALM. DJONNY ROSTAN SEBAGAI TERGUGAT DALAM GUGATAN INI

- 1) Bahwa Pasal 833 KUHPperdata:
"Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal"
- 2) Bahwa Pasal 955 KUHPperdata:
"Pada waktu pewaris meninggal dunia, baik para ahli waris yang diangkat dengan wasiat, maupun mereka yang oleh undang-undang diberi sebagian harta peninggalan itu, demi hukum memperoleh besit atas harta benda yang ditinggalkan"
- 3) Bahwa Pasal 1100 KUHPperdata:
"Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu"
- 4) Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1159 K/Pdt/2012 merumuskan:



“Hak dan kewajiban dari si pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun si ahli waris belum / tidak mengetahui adanya pewarisan”

- 5) Bahwa Pasal 834 ayat 1 KUHPerdata:

“Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik menghentikan besitnya”

- 6) Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 244 K/Sip/1959, No. 439 K/Sip/1968, No. 516 K/Sip/1971, No. 14 K/Pdt/2006, No. 2490 K/Pdt/2015, merumuskan:

“Tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak, tidak diharuskan untuk diajukan oleh semua ahli waris”

- 7) Bahwa apabila ketentuan Pasal 834 ayat 1 KUHPerdata dan rumusan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 244 K/Sip/1959, No. 439 K/Sip/1968, No. 516 K/Sip/1971, No. 14 K/Pdt/2006, No. 2490 K/Pdt/2015, dilakukan interpretasi *a contrario*, **maka**: dalam hal pihak ketiga mengajukan tuntutan mengenai harta benda pewaris termasuk utang-utangnya pewaris, tidak diharuskan untuk diajukan terhadap semua ahli waris, melainkan cukup diajukan kepada salah satu ahli waris;

- 8) Bahwa pada saat meninggal dunia, alm. **Djonny Rostan** meninggalkan istri yaitu **Rusti Firsanti**. Oleh karena itu, tuntutan terkait utang alm. **Djonny Rostan** kepada **Penggugat** sebagaimana dalam gugatan ini, cukup diajukan terhadap **Rusti Firsanti** selaku ahli waris alm. Djonny Rostan dan didudukkan sebagai **Tergugat**.

TENTANG UTANG TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT

- I. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2000, Penggugat dengan Tergugat sepakat membuat dan menandatangani **Surat Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000** antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu* Tergugat. Dalam perjanjian ini memuat beberapa kesepakatan antara lain:

- Penggugat memberikan pinjaman kepada Tergugat sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);



- Pinjaman tersebut berlaku untuk jangka waktu yang tidak ditentukan;
- Pengembalian pinjaman dapat dilakukan baik dalam bentuk mata uang Rupiah maupun dalam bentuk mata uang Dolar Amerika Serikat;

II. 1. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2001, Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) bersepakat membuat dan menandatangani **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001**, yang pada pokoknya memuat beberapa kesepakatan antara lain:

- Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) memberikan pinjaman modal kepada CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat);
- Pinjaman modal ini diberikan sebagai pinjaman modal untuk mengumpulkan Telur Ikan Terbang (*Dried Flying Fish Roe Without Fiber*);
- CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat harus mengembalikan pinjaman sebesar USD. 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut kepada Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) pada akhir Agustus 2001; penafsiran gramatikal atas frasa “akhir Agustus 2001” adalah tanggal 31 Agustus 2001.

2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 14 September 2002, Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan Penggugat, sepakat membuat dan menandatangani suatu perjanjian yaitu **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 14 September 2002**, yang pada pokoknya memuat beberapa kesepakatan antara lain:

- Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) mengalihkan hak dan kedudukannya sebagai pemberi pinjaman / kreditor dalam **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat, kepada Penggugat;
- Dengan demikian, Penggugat menggantikan kedudukan Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) sebagai pemberi pinjaman / kreditor dalam **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** tersebut;



- Sebagai Kreditor baru, Penggugat berhak atas piutang dan memiliki hak tagih terhadap CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat sebesar USD. 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat), sebagaimana dalam **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** tersebut;
- 3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 14 September 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat, maka terdapat utang Tergugat kepada Penggugat sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat);
- III. 1. Bahwa pada tanggal 22 Mei 2002, Kaiyu Marine Co. Ltd. (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat sepakat membuat dan menandatangani **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002**, yang pada pokoknya membuat beberapa kesepakatan antara lain:
 - Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) kembali memberikan pinjaman kepada CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat, sebesar USD 100.000, (seratus ribu Dolar Amerika Serikat);
 - Pinjaman ini diberikan untuk membeli Telur Ikan Terbang;
 - Pinjaman ini dikembalikan setelah pengiriman terakhir Telur Ikan Terbang tersebut;
- 2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 April 2003, Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Penggugat, sepakat membuat dan menandatangani suatu perjanjian yaitu **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003**, yang pada pokoknya memuat beberapa kesepakatan antara lain:
 - Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) mengalihkan hak dan kedudukannya sebagai pemberi pinjaman / kreditor dalam **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat, kepada Penggugat;



- Dengan demikian, Penggugat menjadi kreditor baru yang menggantikan kedudukan Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) sebagai pemberi pinjaman / kreditor dalam **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** tersebut;
 - Sebagai Kreditor baru, Penggugat berhak atas piutang dan memiliki hak tagih terhadap CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat sebesar USD. 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat), sebagaimana dalam **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** tersebut;
3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat Jo. **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat, maka terdapat utang Tergugat kepada Penggugat sebesar USD 100.000 (seratus ribu Dolar Amerika Serikat);
- IV. Bahwa dengan demikian total utang Tergugat kepada Penggugat berdasarkan:
- a. **Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000** antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu* Tergugat;
 - b. **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat Jo. **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 14 September 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
 - c. **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat Jo. **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
- tersebut adalah sebesar USD 200.000 (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) dan Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- V. Bahwa perjanjian-perjanjian di atas, dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak, dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian *vide* Pasal 1320



KUHPerdata serta mempunyai kekuatan hukum mengikat *vide* Pasal 1338 KUHPerdata.

Pasal 1320 KUHPerdata :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.*

Pasal 1338 KUHPerdata :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;

- VI. Bahwa menurut Ahmadi Miru (2007:74), Wanprestasi dapat berupa perbuatan :
 1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
 2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
 3. Terlambat memenuhi prestasi;
 4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;
- VII. Bahwa dasar hukum Tergugat dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atau prestasinya diatur dalam **Pasal 1238 KUH Perdata**, berbunyi: ***“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”***.
- VIII. Bahwa dari rumusan **Pasal 1238 KUHPerdata** di atas, dapat diketahui ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji, yaitu:
 - a. **Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian**, dengan lewatnya waktu tersebut (*jatuh tempo*) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.
 - b. **Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu**, kreditur sudah memberitahukan atau memberikan peringatan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi debitur tetap juga tidak melaksanakannya kewajibannya kepada kreditur.



- IX. Bahwa *in casu*, Tergugat telah diberikan peringatan oleh Penggugat agar Tergugat menyelesaikan prestasinya berupa membayar lunas utangnya kepada Penggugat tersebut. Adapun peringatan-peringatan (somasi) tersebut masing-masing adalah :
- Surat Peringatan (Somasi) No. Ref : 010 / IDI-P.LF / Somasi / X / 2021, tanggal 05 Oktober 2021;
 - Surat Peringatan (Somasi)-Kedua No. Ref : 015 / IDI-P.LF / Somasi / X / 2021, tanggal 11 Oktober 2021; dan
 - Surat Peringatan (Somasi) - Ketiga No. Ref : 019 / IDI-P.LF / Somasi / X / 2021, tanggal 16 Oktober 2021.
- X. Bahwa sampai saat diajukannya gugatan ini, Tergugat tetap tidak mengindahkan ketiga peringatan (somasi) Penggugat. Tergugat tetap tidak melaksanakan prestasinya berupa melunasi utangnya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) kepada Penggugat.
- XI. Bahwa perbuatan Tergugat yang sama sekali tidak menyelesaikan prestasinya berupa melunasi utangnya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut kepada Penggugat meskipun telah diberikan peringatan, adalah perbuatan melanggar:
- a. **Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000** antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu* Tergugat;
 - b. **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 14 September 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
 - c. **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
- yang selanjutnya menurut hukum dikualifikasi sebagai **PERBUATAN WANPRESTASI.**



- XII. Bahwa perbuatan Wanprestasi Tergugat telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, yaitu:
1. Kerugian Materil, yaitu kerugian yang secara nyata timbul akibat perbuatan Tergugat yang sama sekali tidak memenuhi prestasinya, sebesar :
 - Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah); dan
 - USD. 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat).
 2. Kerugian Imateril, berupa kerugian atas waktu dan beban pikiran, dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
- XIII. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka berdasar dan beralasan hukum untuk menghukum Tergugat:
- a. Membayar lunas utangnya secara tunai kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD. 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat);
 - b. Membayar ganti rugi imateril secara tunai kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
- XIV. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan:
- Pasal 1243 KUHPerdata
“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”
 - Pasal 1246 KUHPerdata
“Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”
- XV. Bahwa terkait kerugian Materil tersebut, hanya atas kerugian pinjaman USD. 200.000 (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) yang dapat dikenakan bunga. Sementara untuk kerugian atas pinjaman Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) tidak dapat dikenakan bunga karena keberlakuan Pasal 4 **Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000** antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu*



Tergugat, berbunyi “Kedua belah pihak sepakat tidak dibebankan bunga terhadap pinjaman”;

Maka selanjutnya Penggugat meminta agar Tergugat dihukum membayar bunga sebesar 10 % (sepuluh persen) dari USD. 200.000 (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) yaitu USD. 20.000,- (dua puluh ribu Dolar Amerika Serikat) per tahun kepada Penggugat, dihitung sejak dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2021, sebagai berikut:

USD 20.000 x 18 tahun = USD. 360.000 (tiga ratus enam puluh ribu Dolar Amerika Serikat);

XVI. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas, Tergugat tetap tidak menyelesaikan prestasinya padahal sudah diberikan peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, maka Penggugat mempunyai kekhawatiran sangat kuat dan berdasar dimana Tergugat akan ingkar / menolak / lalai memenuhi isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini. Oleh karenanya agar Tergugat tertib dan patuh melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA Khusus c.q Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan selesai dilaksanakannya semua isi putusan dalam perkara ini. (*vide Pasal 606 a. Rv dan Pasal 606 b. Rv*).

XVII. Bahwa untuk menjamin kepatuhan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Penggugat memohon agar kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA Khusus c.q Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta kekayaan Tergugat yaitu:

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 250/Mangasa, tertanggal 06-4-1977 (enam April seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), seluas 602 M2 (enam ratus dua meter persegi);
2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 249/Mangasa, tertanggal 06-04-1977 (enam April seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), seluas 597 M2 (lima ratus sembilan puluh tujuh meter persegi);



3. 1/2 (seperdua) dari bidang Tanah SHM 1133/Bira, terletak di Jalan Tol Lama, Kelurahan Bira, Kecamatan Tamalanrea (dahulu Biringkanaya), Kota Makassar, batas-batas:

Utara : Bengkel / gudang alat berat dan excavator

Timur : Tanah milik Dokter Elvira Rostan (sekarang sudah dibeli oleh Penggugat)

Selatan : Jalanan

Barat : Pabrik/gudang PT. Union Food

Seluas 2251 M² (dua ribu dua ratus lima puluh satu meter persegi)

XVIII. Bahwa karena berada di pihak yang kalah, berdasar dan beralasan hukum untuk menghukum Tergugat membayar biaya perkara dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian posita di atas, Penggugat bermohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA Khusus *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat:
 - a. **Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000** antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu* Tergugat;
 - b. **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 14 September 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
 - c. **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melunasi utangnya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) kepada Penggugat meskipun telah diberikan peringatan, adalah perbuatan melanggar:



- a. **Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000** antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu* Tergugat;
- b. **Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 14 September 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
- c. **Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* **Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003** antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat;
4. Menyatakan oleh karenanya, perbuatan Tergugat yang tidak melunasi utangnya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut kepada Penggugat meskipun telah diberikan peringatan adalah **PERBUATAN WANPRESTASI**;
5. Menghukum Tergugat membayar lunas utangnya sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD. 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut secara tunai kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi imateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) secara tunai kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat membayar bunga kerugian sebesar USD. 360.000,- (tiga ratus enam puluh ribu Dolar Amerika Serikat) secara tunai kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan selesai dilaksanakannya semua isi putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara dalam perkara ini.



atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Makassar Kelas IA Khusus cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, Penggugat bermohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya yang sah bernama: 1. Achmad R Hamzah, SH., M.Kn; adalah Advokat, 2. Imran Eka Saputra, SH., MH; adalah Advokat, 3. Amirullah Arsyad, SH; adalah Advokat dan 4. Ardiansyah, SH; adalah calon Advokat pada kantor hukum **Imran Dedy Irwan & Partners Law Firm**, beralamat kantor di Jl. A.P. Pettarani, Komp. Ruko Diamond Center No. 44, Lt. 3, Kel. Masale, Kec. Panakkukang, Kota Makassar, 90231; akun e-court / e-mail : arh.dey@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2021, sedangkan untuk Tergugat telah pula hadir ke persidangan Kuasanya bernama: **Thamrin A. Achmad, S.H., Petrus Tottong, S.H., Muhammad Yarif Arifin, S.H., M.H.**, adalah Advokat-Advokat pada Kantor Advokat **Benteng Keadilan Thamrin, Asdar [TNAD] & Partner's**, beralamat di Jalan Bonerate Nomor 6 C Rt. 001, Rw. 006, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 November 2021;

Menimbang, bahwa sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara ini, kepada Pihak Penggugat dan Tergugat telah diberikan kesempatan untuk menempuh Proses Mediasi menurut PERMA No. 1 Tahun 2016 yo Pasal 154 RBg, dengan menunjuk YAMTO SUSENA, S.H., M.H., sebagai Hakim Mediator dalam perkara ini, akan tetapi berdasarkan Laporan Mediator tanggal 30 Nopember 2021 ternyata Mediasi yang dilakukan tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan Pembacaan Gugatan oleh Kuasa Penggugat, dan atas gugatan yang dibacakan tersebut, Kuasa Penggugat menegaskan tetap pada gugatannya tanpa ada perubahan atau perbaikan;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 Nopember 2021 yang berbunyi sebagai berikut:

Setelah membaca dan mempelajari Surat Gugatan Penggugat tertanggal Pallangga, 25 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Makassar dengan Perkara Perdata No. 377/Pdt.G/2021/PN. Mks. Dengan ini Tergugat mengajukan Jawaban yang tersusun sebagai berikut:



DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa sebelum menjawab dan membantah gugatan a quo, terlebih dahulu Tergugat akan menyampaikan fakta yang melatarbelakangi sehubungan dengan adanya objek gugatan a quo untuk meluruskan permasalahan ini, sebagai berikut:
 - 2.1. Suami Tergugat Djonny Rostan meninggal dunia di Makassar pada tanggal 23 Maret 2005.
 - 2.2. Apa yang dipersalahkan Penggugat dengan alasan Alm. Djony Rostan (suami dari Tergugat) berhutang kepada Penggugat sebenarnya dilatarbelakangi oleh niat dan keinginan Penggugat untuk memiliki tanah milik Tergugat yang di atasnya berdiri bangunan yang terletak di Jalan Tol Lama No 22 Kelurahan Bira Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar yang disewa Penggugat dari Tergugat.
 - 2.3. Tanah milik Tergugat yang di atasnya berdiri bangunan tersebut disewa oleh Penggugat dari Tergugat dalam tiap masa sewa untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun. Sewa menyewa tanah dan bangunan sudah berlangsung dalam 3 [tiga] kali masa sewa. Sewa pertama mulai tanggal 5 Maret 2015 berakhir tanggal 5 Maret 2017, sewa kedua mulai tanggal 06 Maret 2017 berakhir tanggal 06 Maret 2019, sewa ketiga mulai tanggal 06 Maret 2019 berakhir tanggal 3 Maret 2021.
 - 2.4. 6 (enam) bulan sebelum masa sewa berakhir tanggal 6 Maret 2021 Tergugat sudah memberitahukan kepada Penggugat sebagaimana Surat Pemberitahuan tertanggal 9 September 2020 yang isinya: **Dengan surat ini diberitahukan kepada pihak penyewa atas nama Pak Kikkawa Hisao dan Bu Hasni bahwa sesuai surat perjanjian sewa menyewa dimana masa penyewaan atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Tol Lama Nomor 22 di Kota Makassar, Sulawesi Selatan yang akan berakhir pada tanggal 6 Maret 2021 maka diberitahukan kepada pihak penyewa bahwa saya TIDAK lagi memperpanjang masa**



penyewaan untuk tanah dan bangunan tersebut. Demikian disampaikan agar dimaklumi.

2.5. 2 (dua) hari setelah Penggugat menenima Surat Pembenitahuan tertanggal 9 September 2020 tersebut, pada tanggal 12 September 2020 Penggugat bersama Ibu Hasni datang bertamu ke rumah kediaman Tergugat, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat bahwa oleh karena Tergugat tidak lagi memperpanjang sewa tanah dan bangunan maka Penggugat berniat ingin membeli tanah dan bangunan Tergugat tersebut. Mendengar perkataan Penggugat, Tergugat menanggapi bahwa Tergugat tidak memperpanjang sewa tanah dan bangunan tersebut dikarenakan Tergugat akan tinggal menetap di Jakarta dan memang Tergugat bermaksud mau menjual tanah dan bangunan tersebut karena Tergugat membutuhkan uang. Mendengar perkataan Tergugat, Penggugat menanyakan kepada Tergugat berapa harga jual tanah dan bangunan tersebut, Tergugat menjawab bahwa harga jual tanah dan bangunan sebesar Rp.9.000.000.000 (Sembilan Milyar Rupiah) mendengar harga yang disampaikan Tergugat, Penggugat menyampaikan penawaran apakah bisa kurang, mendengar penawaran Penggugat, Tergugat menanyakan berapa harga penawaran Penggugat jawab Penggugat bahwa ia akan pikir-pikir dulu dan akan datang lagi menyampaikan harga penawarannya.

2.6. 10 (sepuluh) hari setelah kedatangan Penggugat sebagaimana disebut pada angka 2.5 diatas, pada tanggal 22 September 2020 Penggugat bersama Ibu Hasni datang bertamu ke rumah kediaman Tergugat, Penggugat menyampaikan menawar harga tanah dan bangunan kepada Tergugat sebesar Rp. 3.500.000.000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah). Terhadap harga yang disebut Penggugat, Tergugat memberikan jawaban bahwa tawaran harga tersebut tidak bisa disetujui Tergugat oleh karena harga yang disebutkan Penggugat selisihnya sangat jauh dengan harga yang sebelumnya telah disebutkan Tergugat. Penggugat lalu menaikkan tawarannya sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah). Menyikapi tawaran harga beli dari Penggugat tersebut, Tergugat lalu menyampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat menurunkan harga jual tanah dan



bangunan sebesar Rp.8.000.000.000 (delapan milyar rupiah), mendengar harga yang disampaikan Tergugat, Penggugat berkata kenapa mahal sekali, jawab Tergugat jual beli itu kesepakatan kalo Penggugat tidak sepakat dengan harga tersebut tidak menjadi masalah dan Tergugat bisa tawarkan kepada orang lain. Setelah mendengar perkataan Tergugat, Penggugat menyampaikan bahwa ia akan pikir-pikir dan setelah berkata seperti itu Penggugat bersama Ibu Hasmi meninggalkan rumah kediaman Tergugat.

2.7. 2,5 (dua setengah) bulan setelah kedatangan Penggugat sebagaimana disebut pada angka 2.6 diatas, Tergugat mengirim kepada Penggugat Surat Pemberitahuan Kedua tertanggal 15 Desember 2020 yang isinya: **Dengan surat ini menurut pemberitahuan pertama pertanggal 9 September 2020 diberitahukan kepada penyewa atas nama Pak Kikkawa Hisao dan Bu Hasni sesuai dengan surat perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Tol Lama Nomor 22 di Kota Makassar, Sulawesi Selatan dengan Nomor SHM 791/Bira dan SHM Nomor 1133/Bira akan berakhir masa sewa tersebut pada tanggal 6 Maret 2021.**

Maka melalui surat ini diberitahukan kepada pihak penyewa saya tidak lagi memperpanjang masa sewa tanah dan bangunan tersebut, setelah berakhirnya masa sewa maka pihak penyewa sudah memasang Kembail aliran listrik atau meteran listrik dan biaya ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Telah memindahkan atau mengangkat barang bergerak dan tidak bergerak milik penyewa yang ada di lokasi tersebut. Setelah berakhirnya masa sewa pertanggal 6 Maret 2021 maka barang bergerak dan tidak bergerak milik penyewa sudah tidak di lokasi tanah dan bangunan yang disewa di jalan Tol Lama Nomor 22 di Kota Makassar, Sulawesi Selatan.

2.8. Surat Pemberitahuan kedua tertanggal 15 Desember 2020 sebagaimana di sebut pada angka 2.7 tersebut diatas diantarkan oleh anak Tergugat ditemani teman dan anak Tergugat ke tempat Penggugat di jalan Tol Lama Kelurahan Bira, Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar. Penggugat menerima surat pemberitahuan kedua tersebut, Penggugat menyampaikan kepada anak Tergugat menawar harga beli tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp.



3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) mendengar perkataan Penggugat tersebut anak Tergugat mengatakan kepada Penggugat bukankah Penggugat sudah menaikkan tawaran sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat milyar rupiah) mendengar perkataan anak Tergugat tersebut Penggugat berkata kepada anak Tergugat bahwa kemampuan Penggugat hanya sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah). **Atas perkataan Penggugat tersebut teman dan anak Tergugat menyampaikan kepada Penggugat agar tidak memaksakan diri untuk membeli bila tidak sanggup.** Setelah berkata demikian teman dari anak Tergugat dan anak Tergugat meninggalkan tempat Penggugat.

2.9. 2 (dua) hari setelah Surat Pemberitahuan kedua diterima Penggugat, pada tanggal 18 Desember 2020 Penggugat Bersama Ibu Hasni dan Pak Heru datang ke rumah kediaman Tergugat. **Ibu Hasni dan Pak Heru berkata kepada Tergugat bahwa Penggugat tidak sanggup membeli seluruh luas tanah milik Tergugat disebabkan keadaan ekonomi dan usaha Penggugat sedang lesu oleh sebab itu Penggugat terlebih dahulu ingin membeli 1/3 (sepertiga) tanah milik Tergugat memanjang dari depan ke belakang yang berbatasan dengan tanah Penggugat. Atas perkataan Ibu Hasni dan Pak Heru tersebut Tergugat menjawab bahwa Tergugat tidak menjual tanah milik Tergugat tersebut 1/3 (sepertiga) bagian tetapi yang diinginkan Tergugat adalah menjual keseluruhan luas tanah milik Tergugat tersebut dan Tergugat membuat keputusan terakhir yaitu memberikan harga jual tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut kepada Penggugat sebesar Rp. 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah). Mendengar perkataan dari Tergugat tersebut Penggugat memukulkan telapak tangannya di meja lain Penggugat berdiri dan menunjuk Tergugat dan dengan nada emosi Penggugat berkata kepada Tergugat Ibu Rusti mau bikin susah saya nanti saya akan bikin susah thu Rusti, setelah berkata demikian, Penggugat, Ibu Hasni dan Pak Heru meninggalkan rumah kediaman Tergugat.**

2.10. Tanggal 22 Desember 2020 Tergugat ditelpon oleh Notaris Michicko Sodikim, Notaris tersebut berkata meminta kebiaksanaan Tergugat untuk menurunkan harga jual tanah dan bangunan tersebut. Tergugat berkata kepada Notaris Michicko Sodikim bahwa Tergugat sudah menurunkan harga jual tanah dan bangunan menjadi Rp. 7.000.000.000 (tujuh milyar



rupiah) harga tersebut sudah diketahui Penggugat. Tergugat berkata kepada Notaris tersebut kalo mau minta turun lagi sudah tidak bisa.

2.11. 1 (satu) bulan 12 (dua belas) hari setelah peristiwa pemukulan meja oleh Penggugat sebagaimana disebut pada angka 2.9 diatas Tergugat mengirimkan Surat Pemberitahuan ketiga tertanggal 02 Februari 2021 kepada Penggugat lewat jasa pengiriman JNE, surat pemberitahuan ketiga tersebut isinya: **Dengan surat ini menurut pemberitahuan pertama pertanggal 9 September 2020 dan surat pemberitahuan kedua pertanggal 15 Desember 2020, diberitahukan kepada penyewa atas nama Kikkawa Hisao dan Bu Hasni di tempat sesuai dengan perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan yang terietak di jalan Tol lama Nomor 22 di Kota Makassar, Sulawesi Selatan dengan Nomor SHM 791/Bira dan Nomor SHM 1133/Bira akan berakhir masa sewa tersebut pada tanggal 6 Maret 2021.**

Maka melalui surat ini diberitahukan kepada pihak penyewa, saya tidak lagi memperpanjang masa sewa tanah dan bangunan tersebut, setelah berakhirnya masa sewa maka pihak penyewa:

- 1 Memasang Kembali aliran listrik atau meteran listrik dan biaya pemasangan listrik ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyewa.**
- 2 Telah memindahkan atau mengangkut barang bergerak maupun tidak bergerak milik penyewa yang ada dilokasi tersebut setelah berakhirnya masa sewa pertanggal 6 Maret 2021 maka barang bergerak maupun tidak bergerak milik penyewa sudah tidak ada lagi di lokasi tanah dan bangunan yang disewa.**

2.12.. 5 (lima) hari setelah surat pemberitahuan ketiga, pada tanggal 7 Februari 2021 Ibu Hasni Bersama Pak Heru datang ke rumah kediaman Tergugat, **Ibu Hasni dan Pak Heru berkata kepada Tergugat bahwa Penggugat sudah marah kepada Tergugat dan tidak mau datang, melalui Ibu Hasni dan Pak Heru Penggugat menyampaikan bahwa almarhum Djony Rostan suami Tergugat berhutang kepada Penggugat. Mendengar perkataan Ibu Hasni dan Pak Heru tersebut Tergugat menjawab hutang apa?, Tergugat berkata bahwa semasa hidupnya almarhum Djony Rostan suami Tergugat sudah melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat, Tergugat menyampaikan kepada Ibu Hasni dan Pak Heru mengapa baru**



sekarang Penggugat menyampaikan dan mempersoalkan tentang hutang?

- 2.13. Tanggal 28 Februari 2021 Tergugat ditelpon lagi oleh Notaris Michicko Sodikim, Notaris tersebut berkata kepada Tergugat bahwa dari bukti-bukti hutang almarhum Djoni Rostan yang dipegang Penggugat itu kuat sekali. Mendengar perkataan Notaris tersebut Tergugat menjawab bahwa alm. Djony Rostan sudah tidak berhutang kepada Penggugat. **Tergugat berkata kepada Notaris tersebut mengapa baru sekarang Penggugat menyampaikan dan mempersoalkan tentang hutang. Mendengar** perkataan Tergugat tersebut Notaris berkata kepada Tergugat bahwa lebih baik berdamai saja nanti Notaris buat perdamaannya. Jawab Tergugat silahkan namun draft tersebut akan Tergugat pelajari terlebih dahulu.
- 2.14. Hari Senin tanggal 29 Maret 2021 Notaris Michicko Sodikim menghubungi anak Tergugat menyampaikan bahwa draft perdamaian sudah bisa diambil, di hari itu juga anak Tergugat datang ke Kantor Notaris tersebut mengambil draft perdamaian yang dibuat Notaris Michicko Sodikim.
- 2.15. Setelah Tergugat membaca dan mempelajari draft perdamaian yang dibuat Notaris tersebut ternyata isinya adalah tanah dan bangunan SHM Nomor 791/Bira dan SHM Nomor 1133/Bira milik Tergugat yang disewa Penggugat diserahkan kepada Penggugat sebagai pembayaran lunas seluruh hutang almarhum Djony Rostan kepada Penggugat. Tergugat tidak setuju dengan Draft Perdamaian yang dibuat Notaris tersebut karena sungguh akan sangat merugikan Tergugat. Tanggal 6 April 2021 anak Tergugat menyampaikan kepada Notaris bahwa Tergugat tidak setuju dengan draft perdamaian yang dibuat oleh Notaris Michicko Sodikim.
- 2.16. Tergugat memilih untuk lebih berhati-hati terhadap Penggugat atas draft perdamaian dan Notaris Michicko Sodikim tersebut sebab pada tahun 2012 Tergugat pernah mengalami dalam keadaan tertekan terpaksa harus menandatangani perjanjian damai dengan Penggugat karena dituduh melakukan tindak pidana yang sama sekali tidak pernah dilakukan oleh Tergugat sehingga akhirnya Tergugat terpaksa melepaskan harta benda milik Tergugat dan harta peninggalan almarhum Djoni Rostan (suami Tergugat) dan Tergugat terpaksa harus



mengakui Penggugat sebagai pemilik tanah SHM Nomor 790/Bira, SHM Nomor 1132/Bira, SHM Nomor 168/Daya dan telah diatasnamakan Ibu Hasni padahal tanah di Kelurahan Bira dan tanah di Kelurahan Daya tersebut sepenuhnya adalah sah milik suami Tergugat Djony Rostan dan milik Tergugat. Terhadap Perjanjian Perdamaian tahun 2012 tersebut Tergugat juga **akan mengajukan tuntutan** kepada Penggugat dan Ibu Hasni untuk mendapatkan Kembail harta benda milik Tergugat dan harta benda peninggalan almarhum suami Tergugat tersebut.

2.17. Almarhum Djony Rostan suami Tergugat sudah tidak berhutang kepada Penggugat, tentang hutang yang baru sekarang dimunculkan dan dipersoalkan Penggugat adaiiah tidak benar dan sengaja diadadakan oleh Penggugat hal tersebut dilatarbelakangi karena ketidakpuasan dan kekecewaan Penggugat karena keinginan Penggugat untuk memiliki tanah yang disewanya dari Tergugat tidak tercapai.

2.18. Soal hutang yang baru sekarang dipermasalahkan Penggugat sengaja dijadikan alasan oleh Penggugat menyandera tanah dan bangunan milik Tergugat dengan cara tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya dan Tergugat padahal perjanjian sewa menyewa sudah berakhir tanggal 6 Maret 2021 dan sampai saat ini (6 bulan 22 hari) Penggugat tidak juga mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya tersebut serta tidak juga memasang aliran meteran listrik pada bangunan yang disewanya dari Tergugat.

2.17. Setelah tidak tercapai kesepakatan Harga jual beli tanah dan bangunan di jalan Tol Lama nomor 22 Kelurahan Bira, Kecamatan Biringkanava, Kota Makassar antara Tergugat dengan Penggugat kemudian Tergugat menawarkan tanah dan bangunan kepada beberapa orang namun yang terjadi sudah beberapa orang calon pembeli tersebut datang melihat lokasi selalu dihalang-halangi oleh Pak Heru dengan maksud menggagalkan supaya tanah dan bangunan tersebut tidak terjual kepada orang lain. Pak Heru menyampaikan kepada setiap calon pembeli yang datang melihat tanah tersebut bahwa tanah ini bermasalah karena ada Hutangnya Almarhum Djony Rostan kepada Penggugat gara gara perkataan Pak



Heru mengakibatkan semua calon pembeli tanah milik Tergugat tersebut mundur.

2.18. Gara-Gara Penggugat yang tidak juga mengosongkan tanah dan bangunan yang disewa dari Tergugat serta menghalang-halangi usaha Tergugat menjual tanah milik Tergugat tersebut, Tergugat telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya yang dirasakan sungguh sangat merugikan Tergugat.

2.19. Tergugat juga harus menanggung rasa malu rusaknya nama baik dan reputasi Tergugat disebabkan perkataan Penggugat, Ibu Hasni dan Pak Heru kepada kolega-kolega dan rekan bisnis dan Tergugat bahwa airnarhum suami Tergugat berhutang kepada Penggugat

3. Selanjutnya, untuk menjawab dan membantah gugatan *a quo*, berikut disampaikan dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tidak Ada Wanprestasi Apapun Yang Dilakukan Tergugat Kepada Penggugat.

Li. Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat dalam gugatan *a quo* yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji atau wanprestasi oleh karena Tergugat sama sekali tidak menyelesaikan prestasinya berupa melunasi hutang almarhum Djoni Rostan kepada Penggugat sebesar USD 200.000 (dua ratus ribu dollar Amerika Serikat) dan Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

1.2. Bahwa dalil-dalil pada surat gugatan/posita Penggugat yang pada pokoknya menyebutkan TENTANG UTANG TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT sebesar USD 200.000 [dua ratus ribu dollar Amerika Serikat] dan Rp.2.500.000.000,- [dua milyar lima ratus juta rupiah] adalah tidak benar dan mengada-ada sebab semasa hidupnya almarhum Djoni Rostan pada tahun 2000 sampai tahun 2002 membeli telur ikan terbang lalu telur ikan terbang tersebut oleh suami Tergugat dikirim ke Jepang berulang kali. Telur ikan terbang yang berulang kali dikirim oleh suami Tergugat tersebut adalah sebagai Pembayaran Pelunasan jumlah uang tersebut. Tidak mungkin/mustahil suami Tergugat berulang-ulang diberi uang jika belum dibayar Lunas

3. Keinginan Penggugat untuk memiliki tanah milik Tergugat yang disewanya tidak tercapai lalu Penggugat mengada-adakan hutang yang sebenarnya sudah tidak ada dengan menekan Tergugat agar menjual



tanah dan bangunan kepada Penggugat bahkan lebih dan itu dengan alasan hutang yang sebenarnya sudah tidak ada tersebut Penggugat ingin Tergugat menyerahkan tanah dan bangunan miliknya kepada Penggugat dengan dalih hutang.

3.1. Tanah dan bangunan milik Tergugat di jalan Tol Lama nomor 22 Kelurahan Bira Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar yang pernah disewa oleh Penggugat ingin dibeli oleh Penggugat, terjadi tawar menawar dengan Tergugat atas tanah dan bangunan tersebut tetapi tidak tercapai kesepakatan harga antara Penggugat dengan Tergugat hal tersebut membuat Penggugat tidak senang yang berujung Penggugat memukulkan telapak tangannya di meja lalu Penggugat berdiri dan menunjuk Tergugat dan dengan nada emosi Penggugat berkata kepada Tergugat Ibu Rusti mau bikin susah saya nanti saya akan bikin susah Ibu Rusti

3.2. Karena tidak berhasil memiliki tanah Tergugat membuat Penggugat sengaja memunculkan dan mengada-adakan Hutang yang sebenarnya sudah dilunasi semasa hidupnya alm. Djoni Rostan

4 Hutang yang didalilkan dalam gugatan Penggugat tersebut sebenarnya sudah tidak ada oleh karena semasa hidupnya suami Tergugat dan 11 tahun setelah suami Tergugat meninggal dunia, Penggugat tidak pernah sekalipun menyampaikan dan mempersoalkan bahwa suami Tergugat masih berhutang kepada Penggugat.

5 Sebaliknya justru Penggugatlah yang berhutang kepada Tergugat dengan perincian sebagai berikut: hutang untuk pembelian telur ikan sebesar USD 162.363 (seratus enam puluh dua ribu tiga ratus enam puluh tiga dollar amerika), hutang untuk pembelian ikan tuna sebesar Rp. 652.000.000,- (enam ratus lima puluh dua juta rupiah), hutang untuk pembelian ikan terbang sebesar Rp. 1.350.000000,- (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah). Hutang-hutang tersebut adalah hutang tahun 2003 dan tahun 2004 dimana sewaktu Penggugat meminjam uang tersebut dan Tergugat sedikitpun Penggugat tidak pernah mempersoalkan hutang yang didalilkan pada gugatannya tersebut. Andaikan hutang suami Tergugat tersebut benar-benar ada sudah pasti saat Penggugat meminjam uang kepada Tergugat, Penggugat akan meminta kepada Tergugat untuk saling melakukan perjumpaan hutang/memperhitungkan memotong hutang almarhum suami Tergugat dengan pinjamannya tersebut.



- 6 Sebaliknya justru Penggugatlah yang berhutang dan membayar hutangnya sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) kepada Tergugat dan sewaktu Penggugat membayar hutangnya tersebut bulan Desember tahun 2012 sampai dilunasi bulan Desember tahun 2013, sedikitpun Penggugat tidak pernah menyampaikan dan mempersoalkan tentang hutang almarhum suami Tergugat sebesar USD 200.000 (dua ratus ribu dollar Amerika Serikat) dan sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut. Andaikan hutang suami Tergugat tersebut benar-benar ada tentu Penggugat akan menyampaikan dan meminta kepada Tergugat untuk saling melakukan perjumpaan hutang/memotongkan hutang tetapi hal tersebut tidak dipersoalkan oleh Penggugat.
- 7 Selain tidak mempersoalkan tentang hutang saat Penggugat berhutang dan pada saat Penggugat membayar hutangnya kepada Tergugat sebagaimana disebutkan pada angka 4 dan angka 5 diatas, Penggugat juga sedikitpun tidak pernah mempersoalkan soal Hutang suami Tergugat selama berlangsungnya ikatan sewa menyewa tanah dan bangunan milik Tergugat tersebut. Andaikan hutang yang didalilkan Pengugat tersebut benar-benar ada pasti Penggugat akan mempersoalkan dan meminta kepada Tergugat untuk memperhitungkan hutang tersebut dengan uang sewa tanah dan bangunan tersebut.
- 8 Begitu juga sewaktu Penggugat menyampaikan keinginannya kepada Tergugat mau membeli tanah dan bangunan yang disewanya lalu menawarkan harga tanah yang disewanya sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah) kemudian naik menjadi Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) ternyata Penggugat juga tidak mempersoalkan soal ada Hutang almarhum Djoni Rostan suami Tergugat sebesar USD 200.000 [dua ratus ribu dollar Amerika Serikat] dan sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tersebut tetapi Penggugat baru persoalkan sekarang. Andaikan hutang yang didalilkan Pengugat tersebut benar-benar ada pasti Penggugat akan mempersoalkan hutang tersebut sebelum melakukan penawaran atas harga jual tanah dan bangunan tersebut dan pasti Penggugat akan meminta kepada Tergugat untuk memperhitungkan hutang tersebut dengan harga jual tanah dan bangunan tersebut.
- Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa tidak ada perbuatan wanprestasi apapun yang harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat



kepada Penggugat oleh karena tentang hutang yang baru sekarang di persoalkan Penggugat sebenarnya sudah tidak ada namun sengaja diadadakan oleh Penggugat karena keinginannya untuk membeli tanah milik Tergugat tidak tercapai. Oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan menolak Gugatan a *quo*;

8. Petitum Penggugat Menyesatkan Karena menuntut pembayaran hutang dan ganti kerugian dengan Gugatan Wanprestasi, padahal hutang yang dituntut Penggugat sudah tidak ada.

8.1. Tergugat menolak petitum Penggugat yang meminta Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk melunasi hutang sebesar USD 200.000 (dua ratus ribu dollar Amerika Serikat) dan sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) karena almarhum Djonni Rostan dan Tergugat tidak berhutang sehingga tidak ada wanprestasi yang dilakukan Tergugat.

8.2. Selain itu, tuntutan ganti kerugian immaterial yang diajukan Penggugat yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah) adalah sesuatu yang luar biasa mengada-ada dan tidak sesuai ketentuan hukum.

8.3. Hukum perdata sudah jelas mengatur bahwa hanya rugi, denda dan bunga yang dapat diajukan kreditur apabila terjadi wanprestasi. Rugi yang dimaksud tentu adalah kerugian materil yang nyata-nyata timbul dan dapat dihitung karena kelalaian debitur dalam menjalankan perjanjian. Tentu berdasarkan hal tersebut petitum kerugian immaterial tersebut harus ditolak.

9. Tentang Sita Jaminan

9.1. Permohonan Sita Jaminan Menyesatkan Karena Berlebihan dan Tidak Berdasarkan Hukum

9 Menurut pendapat ahli M. Yahya Harahap, S.H., suatu sita jaminan yang nilainya berlebihan adalah tidak masuk akal dan bertentangan dengan hukum. Konsekuensinya adalah bahwa tindakan sita tersebut



secara *ex-officio* dapat dikoreksi dengan jalan memulihkan sita ke arah jumlah yang lebih sesuai dengan nilai ganti kerugian.

10 Berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa patokan nilai sita jaminan adalah sampai dengan dianggap "cukup" sebagai pengganti jumlah yang harus dibayar, sementara nilai dan 3 (tiga) bidang tanah yang dimohonkan sita jaminan memiliki nilai yang lebih dan nilai hutang yang didalilkan Penggugat **apabila hutang tersebut memang benar benar ada.**

11 Dengan demikian, telah terbukti bahwa permohonan sita jaminan atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah tidak beralasan secara hukum, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim perkara *a quo* untuk menolak permohonan tersebut.

DALAM REKONPENSI

1. Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi sebagaimana diatur dalam Pasal 132a ayat (1) HIR yang menyatakan bahwa Tergugat berwenang untuk mengajukan gugatan balik dalam segala hal;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian Konpensi adalah satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan Gugatan Rekonpensi ini;
3. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* diajukan tanpa dasar dan mengada-ada karena tidak ada hutang almarhum Djoni Rostan suami Tergugat/Penggugat Rekonpensi kepada Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi yang dipermasalahkan dalam perkara ini. Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi menjadikan hutang yang sebenarnya sudah tidak ada tersebut sebagai alasan menyandera tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya dari Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi padahal sewa menyewa sudah berakhir tanggal 6 Maret 2021. Dengan demikian gugatan Penggugat Konpensi tidak berdasar dan telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat dalam menghadapi perbuatan Tergugat Rekonpensi;



4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi yang telah mengajukan gugatan tanpa dasar dan mengada-ada atau yang disebut dengan *Vexatious Lawsuit*, adalah jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer yang mengatur bahwa **"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."**
5. Bahwa selanjutnya akan diuraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi terhadap Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi.
6. Bahwa menurut Prof Mariam Darus Badruzaman, syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
 1. Harus ada perbuatan;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Ada kerugian;
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. Ada kesalahan (*schuld*)
7. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonsensi telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dengan uraian sebagai berikut:
 - 7.1. **Unsur Adanya Perbuatan;**

Unsur ini telah terbukti dengan diajukannya gugatan oleh Tergugat Rekonsensi yang tanpa dasar dan mengada-ada oleh karena pada kenyataannya tidak ada Hutang almarhum Djoni Rostan suami dan Penggugat Rekonsensi namun dengan alasan hutang yang sebenarnya sudah tidak ada tersebut Tergugat Rekonsensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya dan Penggugat Rekonsensi padahal sewa menyewa tersebut sudah berakhir tanggal 6 Maret 2021. Dengan demikian unsur perbuatan telah terpenuhi dalam din Tergugat Rekonsensi.



- Dengan demikian, unsur adanya perbuatan telah terpenuhi dalam din Tergugat Rekonpensi.

7.2 Unsur Melawan Hukum

- Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan di atas terbukti merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena Tergugat Rekonpensi telah dengan sengaja dan itikad buruk mengajukan gugatan tanpa dasar dan mengada-ada dengan alasan hutang yang sebenarnya sudah tidak ada lalu dijadikan alasan oleh Tergugat Rekonpensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya dari Penggugat Rekonpensi padahal sewa menyewa sudah berakhir sejak tanggal 6 Maret 2021 dan 6 [enam] bulan sebelum masa sewa berakhir Penggugat Rekonpensi sudah memberitahukan kepada Tergugat Rekonpensi sewa menyewa tidak diperpanjang lagi. Dengan demikian Tergugat Rekonpensi telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonpensi dan oleh karenanya unsur melawan hukum telah terpenuhi.
- Bahwa suatu Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya bententangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain.
- Dengan demikian, Tergugat Rekonpensi telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonpensi dan oleh karenanya unsur melawan hukum telah terpenuhi.

7.3. Unsur Adanya Kerugian

Bahwa unsur ini jelas terbukti dengan adanya kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi, yaitu:

- Kerugian Materil sebesar Rp 414.530.400,- [empat ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah);
- Kerugian immaterial sebesar Rp 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah);

7.4 . Unsur Adanya Hubungan Sebab Akibat antara Perbuatan Melawan Hukum Dengan Kerugian

Bahwa unsur ini jelas terbukti oleh karena kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi tersebut disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yang tidak



mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi padahal sewa menyewa sudah berakhir dan selalu menghalang-halangi Penggugat Rekonpensi menjual tanah dan bangunan tersebut dengan dalih hutang adalah benar merugikan Penggugat Rekonpensi karena terhalang menikmati hak miliknya dan nama baik Penggugat Rekonpensi menjadi tidak baik [rusak] dihadapan kolega-kolega Penggugat Rekonpensi sehingga oleh karenanya unsur ini telah terbukti.

7.5. Adanya Kesalahan

Bahwa unsur adanya kesalahan terbukti oleh karena Tergugat Rekonpensi dengan sengaja tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi dengan alasan hutang padahal sewa menyewa sudah berakhir dan Tergugat Rekonpensi yang dibantu oleh Ibu Hasni dan Pak Heru selalu menghalang-halangi Penggugat Rekonpensi menjual tanah dan bangunan yang telah berakhir masa sewanya tersebut dengan dalih hutang sehingga setiap calon pembeli tanah dan bangunan mundur yang mengakibatkan Penggugat terhalang menikmati hak miliknya dan merusak nama baiknya Penggugat Rekonpensi;

8. Penggugat Rekonpensi sungguh sangat khawatir atas perbuatan melawan hukum dan Tergugat Rekonpensi tersebut yang akan berlangsung lama dan bisa menimbulkan kerugian lebih besar lagi bagi Penggugat Rekonpensi, olehnya itu untuk menjamin agar gugatan Rekonpensi ini tidak sia-sia maka Penggugat Rekonpensi memohon kiranya Ketua/Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi berupa:

8.1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 790/Bira yang di atasnya berdiri bangunan permanen terletak di jalan Tol [Tallo] Lama Kelurahan Bira Kecamatan Tamalanrea Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Gudang
- Timur : Jalanan



- Selatan : Jalan
- Barat : Tanah dan Bangunan milik Rusti Firsanti dan Ecky Marjuli

8.2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 168/Daya yang terletak di Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar

9. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terbukti perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUHPer) yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi baik secara materiil maupun imateriil.

KERUGIAN PENGGUGAT REKONPENSI AKIBAT TINDAKAN TERGUGAT REKONPENSI

10. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan kerugian, baik materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:

10.1. Kerugian Materiil:

Kerugian Penggugat Rekonpensi karena sampai saat ini Tergugat Rekonpensi tidak membayar denda keterlambatan mengembalikan tanah dan bangunan yang dihitung dan tanggal 7 Maret 2021 sampai tanggal 23 November 2021 **sebesar Rp. 116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah)**, Kerugian karena Tergugat Rekonpensi tidak memasang aliran listrik **sebesar rp. 12.030.400 (dubelas juta tiga puluh ribu empat ratus rupiah)** biaya pemindahan container **sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah)**. Penggugat Rekonpensi juga dirugikan karena harus mengeluarkan biaya-biaya dalam rangka penanganan perkara termasuk dan tidak terbatas pada biaya untuk menghadiri proses persidangan dalam gugatan Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Makassar dengan total sebesar: **Rp 215.000.000,- (Dua ratus lima belas juta rupiah)** yang akan kami buktikan pada tahap pembuktian. Maka kerugian materiil tersebut ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk membangun pagar agar Pak Heru tidak menghalang-halangi setiap calon pembeli sehingga Penggugat Rekonpensi merugi karena harus membiayai pembangunan pagar di tanah milik Penggugat Rekonpensi sebesar **Rp. 65.000.000,- (enam**



puluh lima juta rupiah). Dengan demikian total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar **Rp 414.530.400,- (Empat ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah).**

10.2. Kerugian Immateriil:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi selain telah mengakibatkan kerugian materiil, juga telah mengakibatkan kerugian secara immateriil kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi yaitu:

11. Perbuatan Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan ketidaknyamanan dan kekhawatiran serta rasa was-was bagi Penggugat Rekonpensi.
12. Tergugat Rekonpensi merusak nama baik dan reputasi Penggugat Rekonpensi dengan alasan hutang yang sesungguhnya sudah tidak ada.
13. Sampai saat ini bahkan dalam waktu masih lama Penggugat Rekonpensi tidak bisa menikmati hak miliknya karena di halang-halangi oleh Tergugat Rekonpensi.
14. Penggugat Rekonpensi telah mengalami dan terus akan mengalami kerugian karena harus mengeluarkan waktu, tenaga, pikiran, dan biaya untuk mengajukan upaya-upaya hukum dalam menghadapi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi guna mempertahankan hak milik dan Penggugat Rekonpensi Total kerugian immateriil bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi tersebut keseluruhannya apabila dinilai dengan uang setara dengan: **Rp 9.000.000.000**, (sembilan miliar rupiah).

Dengan telah dibuktikannya oleh Penggugat Rekonpensi bahwa tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dan sebaliknya Penggugat Rekonpensi berhasil membuktikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat Rekonpensi, maka tidak ada prestasi dan ganti kerugian yang harus dipertanggungjawabkan oleh Penggugat Rekonpensi namun sebaliknya Tergugat Rekonpensi harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat Rekonpensi disebabkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yang telah mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun immaterial;



Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat Kompensi dalam perkara No. 377/Pdt.G/2021/PN.Mks adalah tidak berdasar dan harus ditolak untuk seluruhnya. Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi juga memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Makassar mengabulkan gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi. Oleh karena itu Tergugat dalam Kompensi dan Penggugat dalam Rekonpensi memohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Negeri Kelas I A Khusus Makassar yang memeriksa perkara *a-quo* memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONPENSİ

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan terhadap:
 - 3.1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 790/Bira yang di atasnya berdiri bangunan permanen terletak di Jalan Tol [Tallo] Lama Kelurahan Bira Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Gudang
 - Timur : Jalanan
 - Selatan : jalanan
 - Barat : Tanah dan Bangunan milik Rusti Firsanti dan Ecky Marjuli
 - 3.2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 168/Daya yang terletak di Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi mengganti **kerugian materiil** sebesar **Rp 414.530.400,- (Empat Ratus empat belas Juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah)** dan **kerugian immateril** sebesar **Rp 9.000.000.000,- (Sembilan miliar rupiah)**;



DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Makassar berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukumnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 7 Desember 2021 yang pada pokoknya mempertahankan dalil-dalil Gugatannya sekaligus membantah Eksepsi dan Jawaban Tergugat, sebagaimana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 14 Desember 2021 yang pada pokoknya mempertahankan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya sekaligus membantah Replik Penggugat, sebagaimana selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil Gugatannya, pihak Penggugat mengajukan alat bukti Surat bertanda P-1 s/d P-8, berupa:

1. Fotocopy dari Asli Surat Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy dari Asli Surat Perjanjian Kontrak tertanggal 05 Juni 2001, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari Asli Perjanjian Pengalihan Atas Piutang tertanggal 14 September 2002, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari Asli Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy dari Asli Surat Perjanjian Pengalihan Atas Piutang tertanggal 19 April 2003, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari Asli Tanda Terima Surat Peringatan (Somasi) No. Ref : 010 / IDI-P.LF / Somasi / X / 2021, tanggal 05 Oktober 2021, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy dari Asli Tanda Terima Surat Peringatan (Somasi) - Ketiga No. Ref: 019 / IDI-P.LF / Somasi / X / 2021, tanggal 16 Oktober 2021 diberi tanda P-7;



8. Fotocopy dari Asli RESI POS Pengiriman Surat Peringatan (Somasi) - Ketiga No. Ref : 019 / IDI-P.LF / Somasi / X / 2021, tanggal 16 Oktober 2021, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy AKTA PERDAMAIAN No. 3, tanggal 03 November 2012, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, diberi tanda (bukti P-9);
10. Fotocopy PERJANJIAN No. 21, tanggal 30 November 2012, dibuat oleh dan di hadapan Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH, diberi tanda (bukti P-10);
Surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, tanpa kecuai, sehingga semua surat bukti secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah pula mengajukan alat bukti Saksi sebanyak 3 (tiga) orang bernama: Suandi, Nasaruddin dan Abdul Muttalib, yang keterangannya telah didengar di persidangan, yakni:

1. Saksi **SUANDI**, Tempat / tanggal lahir Enrekang, 12 Oktober 1954, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tinggal di Jalan B. Romang DL 6 No. 81 RT/RW 002/001 Kelurahan Manggala Kec. Manggala Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, dibawah sumpah menerangkan:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta mempunyai hubungan keluarga yaitu ipar Penggugat tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
 - Bahwa Saksi dihadapkan dipersidangan ini sehubungan dengan adanya hutang DJONNY ROSTAN (suami Tergugat RUSTI FIRSANTI) kepada HISAO KIKKAWA;
 - Bahwa hubungan antara Djonny Rostan dengan Hisao Kikkawa adalah hubungan dagang atau bisnis mengenai telur ikan terbang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian kerja atau perjanjian dagang antara Penggugat dengan DJONNY ROSTAN dan saksi hanya mendengarnya saja;
 - Bahwa Saksi mengetahuinya ada perjanjian antara Penggugat dengan suami Tergugat yaitu DJONNY ROSTAN karena saksi pernah bekerja pada perusahaan CV. Sumber Laut yang dimiliki oleh DJONNY ROSTAN dan dimodali oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi bekerja pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2005;



- Bahwa dalam kerjasama tersebut, Penggugat yaitu HISAO KIKKAWA sebagai pendana dan pemasaran pada perusahaan milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa Saksi mengenal HASNI sebagai pembuat kancing setengah jadi pada perusahaan lain milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Pak HERU;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang mengangkat RUSTI FIRSANTI menjadi Direktur pada perusahaan CV. Sumber Laut milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa Saksi tidak tahu jumlah asset pada saat pergantian Direktur pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa DJONNY ROSTAN meninggal dunia pada tahun 2005;
- Bahwa telur ikan terbang tersebut dikirim ke negara Jepang;
- Bahwa Saksi mengetahui DJONNY ROSTAN memiliki hutang kepada HISAO KIKKAWA, akan tetapi jumlahnya saksi tidak ketahui;
- Bahwa Saksi mengetahui Djonny Rostan memiliki hutang kepada Hisao Kikkawa karena diberitahukan langsung oleh Djonny Rostan kepada saksi pada tahun 2002 saat membuat laporan keuangan;
- Bahwa setahu saksi, tidak ada bukti surat terhadap hutang DJONNY ROSTAN kepada HISAO KIKKAWA;
- Bahwa perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN tersebut sudah tutup;
- Bahwa Saksi berhenti bekerja pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN pada tahun 2007 setelah disuruh keluar oleh RUSTI FIRSANTI karena perusahaan telah bangkrut;
- Bahwa tugas saksi pada perusahaan CV. Sumber Laut milik Djonny Rostan yaitu sebagai pemegang buku laporan keuangan perusahaan;
- Bahwa RUSTI FIRSANTI adalah istri dari DJONNY ROSTAN;
- Bahwa Rusti Firsanti ikut terlibat mengurus perusahaan CV. Sumber Laut tersebut dari tahun 2005 sd 2007 sesaat setelah Djonny Rostan meninggal dunia;



- Bahwa sebelum DJONNY ROSTAN meninggal dunia yaitu tahun 1999 sampai dengan 2005, istrinya RUSTI FIRSANTI tidak pernah mengurus perusahaan CV. Sumber Laut;
 - Bahwa setahu saksi, tidak ada bukti surat mengenai hutang DJONNY ROSTAN kepada HISAO KIKKAWA;
 - Bahwa Saksi tidak tahu dimana tempat tinggal HISAO KIKKAWA;
 - Bahwa Laporan pembukuan yang saksi buat telah terjadi penyelewengan pajak yang tidak dilaporkan oleh perusahaan;
 - Bahwa RUSTI FIRSANTI tidak memiliki hutang kepada HISAO KIKKAWA ataupun sebaliknya;
 - Bahwa saksi tidak tahu hubungan Hisao Kikkawa dengan Kenichi;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah hutang Djony Rostan telah dibayar lunas atau tidak, sebelum Djony Rostan meninggal dunia tahun 2005;
 - Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;
2. Saksi **NASARUDDIN**, Tempat / tanggal lahir Selayar, 12 Desember 1961, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tinggal Jalan Bayam Lr. 2 No. 11A Kelurahan Wajo Baru Kec. Bontoala Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan:
- Bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;
 - Bahwa Saksi mengerti dihadapkan dipersidangan ini sehubungan dengan adanya hutang DJONNY ROSTAN (suami Tergugat RUSTI FIRSANTI) kepada HISAO KIKKAWA;
 - Bahwa antara DJONNY ROSTAN dengan HISAO KIKKAWA ada hubungan dagang atau bisnis mengenai telur ikan terbang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian kerja antara Penggugat dengan DJONNY ROSTAN dan saksi hanya mendengarnya saja pada tahun 1980-an;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dengan suami Tergugat yaitu DJONNY ROSTAN karena saksi pernah bekerja



pada perusahaan CV. Sumber Laut yang dimiliki oleh DJONNY ROSTAN dan dimodali oleh Penggugat;

- Bahwa Saksi bekerja pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN sejak tahun 1983 sampai dengan tahun 2005;
- Bahwa dalam kerjasama tersebut, Penggugat (Hisao Kikkawa) selaku pendana dan pemasaran pada perusahaan CV. Sumber Laut milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa telur ikan terbang diekspor ke negara Jepang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa seingat saksi, DJONNY ROSTAN meninggal dunia pada tahun 2005;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perkembangan perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN setelah DJONNY ROSTAN meninggal dunia tahun 2005;
- Bahwa setahu saksi, perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN tersebut sudah tutup atau tidak beroperasi lagi;
- Bahwa Saksi berhenti bekerja pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN setelah DJONNY ROSTAN meninggal dunia;
- Bahwa tugas saksi pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN yaitu menimbang barang masuk dan keluar, mengumpulkan telur ikan yang diambil nelayan kemudian diolah dan dijual ke Negara Jepang;
- Bahwa RUSTI FIRSANTI adalah istri dari DJONNY ROSTAN;
- Bahwa RUSTI FIRSANTI tidak pernah ikut mengurus perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengenal KENICHI tetapi pernah mendengar nama KENICHI disebut pada percakapan antara HISAO dan DJONNY ROSTAN tetapi saya tidak pernah bertemu;
- Bahwa setahu saksi, KENICHI itu adalah bos dari HISAO KIKKAWA yang berada di Jepang;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat Akte Perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN;



- Bahwa Saksi berhenti bekerja dari perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN karena saksi mengundurkan diri;
 - Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;
3. Saksi **ABDUL MUTTALIB**, Tempat / tanggal lahir Pulo Pasi, 15 September 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tinggal Parambambe RT 001 RW 001 Kel. Parambambe Kecamatan Galesong Kab. Takalar, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, dibawah sumpah menerangkan:
- Bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;
 - Bahwa Saksi mengerti dihadapkan dipersidangan ini sehubungan dengan adanya hutang DJONNY ROSTAN (suami Tergugat RUSTI FIRSANTI) kepada HISAO KIKKAWA;
 - Bahwa antara DJONNY ROSTAN dengan HISAO KIKKAWA ada hubungan dagang atau bisnis mengenai telur ikan terbang;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan DJONNY ROSTAN, tetapi saksi hanya mendengarnya saja;
 - Bahwa Saksi mengetahui ada perjanjian antara Penggugat dengan suami Tergugat yaitu DJONNY ROSTAN karena saksi pernah bekerja pada perusahaan CV. Sumber Laut yang dimiliki oleh DJONNY ROSTAN dan dimodali oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi bekerja pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 2004;
 - Bahwa dalam hubungan bisnis tersebut, Penggugat yaitu HISAO KIKKAWA sebagai pendana dan pemasaran pada perusahaan milik DJONNY ROSTAN;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah dana yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN;
 - Bahwa DJONNY ROSTAN meninggal dunia pada tahun 2005;
 - Bahwa Saksi mendengar DJONNY ROSTAN berhutang kepada HISAO KIKKAWA, namun saksi tidak tahu jumlahnya;



- Bahwa Saksi mengetahui DJONNY ROSTAN memiliki hutang kepada HISAO KIKKAWA karena diberitahukan secara langsung oleh DJONNY ROSTAN kepada saksi pada tahun 2003 pada saat saksi kembali dari Kabupaten Barru ke kantor perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN yang menyampaikan langsung kepada saya “Thalib, baik-baik pekerjaanmu di sana, karena saya punya hutang kepada HISAO”;
- Bahwa setahu saksi, tidak ada bukti tertulis atau surat terhadap hutang DJONNY ROSTAN kepada HISAO KIKKAWA;
- Bahwa Saksi tidak tahu perkembangan perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN apakah masih beroperasi atau tidak;
- Bahwa Saksi berhenti bekerja dari perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN pada tahun 2004 sebelum meninggal dunia;
- Bahwa tugas saksi pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN yaitu sebagai tukang timbang telur ikan terbang, mencatat, memberi nota, dan kemudian diberikan kepada DJONNY ROSTAN selanjutnya telur ikan terbang dipacking dan disimpan di gudang, lalu dikirim ke negara Jepang;
- Bahwa RUSTI FIRSANTI adalah istri dari DJONNY ROSTAN;
- Bahwa RUSTI FIRSANTI tidak ikut mengurus perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN;
- Bahwa Perusahaan CV. SUMBER LAUT berada di jalan Latimojong, sedangkan gudangnya berada di dekat jalan tol lama Nomor 22 Kota Makassar;
- Bahwa saksi tidak mengenal orang yang bernama HERU;
- Bahwa saksi tidak ada melihat bukti surat mengenai hutang DJONNY ROSTAN kepada HISAO KIKKAWA;
- Bahwa saksi kenal HASNI adalah teman kerja saksi yang digaji juga oleh DJONNY ROSTAN pada perusahaan kancing miliknya yang kemudian menikah dengan HISAO KIKKAWA;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah hutang tersebut telah dibayar lunas oleh Djonny Rostan sebelum ianya meninggal dunia tahun 2005;
- Bahwa Saksi mengenal SUANDI karena pernah bertemu satu kali dan diberitahukan oleh NASARUDDIN jika SUANDI untuk membuat laporan pajak perusahaan;



- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan alat bukti Surat T-1 s/d T-22 atau PR-1 s/d PR-22, berupa:

1. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Almarhum Djonny Rostan, diberi tanda (bukti T-1);
2. Fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 06 Maret 2015 Nomor 10 atas tanah dan bangunan milik Rusti Firsanti yang terletak di Jalan Tol lama Nomor 22 Kota Makassar, diberi tanda (bukti T-2);
3. Fotocopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 24 Februari 2017 atas tanah dan bangunan milik Rusti Firsanti yang terletak di Jalan Tol lama Nomor 22 Kota Makassar, diberi tanda (bukti T-3);
4. Fatocopy Surat Perjanjian Sewa Menyewa 27 Maret 2019 atas tanah dan bangunan milik Rusti Firsanti yang terletak di Jalan Tol lama Nomor 22 Kota Makassar, diberi tanda (T-4);
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pertama tertanggal 9 September 2020 tentang Sewa menyewa tanah dan bangunan di jalan Tol Lama Nomor 22 Kota Makassar milik Rusti Firsanti yang akan berakhir tanggal 6 Maret 2021, diberi tanda (bukti T-5);
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Kedua tertanggal 15 Desember 2020 tentang sewa menyewa tanah dan bangunan di jalan Tol Lama Nomor 22 Kota Makassar milik Rusti Firsanti yang akan berakhir tanggal 6 Maret 2021, diberi tanda (bukti T-6);
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Ketiga tertanggal 2 Februari 2021 tentang sewa menyewa tanah dan bangunan di jalan Tol Lama Nomor 22 Kota Makassar milik Rusti Firsanti yang akan berakhir tanggal 6 Maret 2021, diberi tanda (bukti T-7);
8. Foto-Foto tanah dan bangunan milik Ibu Rusti yang di sewa oleh Kikkawa Hisao dimana masa sewanya telah berakhir tanggal 6 Maret 2021, diberi tanda (T-8);
9. Fotocopy Draft Kesepakatan Damai Bersama, diberi tanda (bukti T-9);
10. Fotocopy Surat Pengakuan 25 Juli 2010, diberi tanda (bukti T-10);
11. Fotocopy Akta Perjanjian nomor 21 tanggal 30 November 2012 (bukti T-11);
12. Fotocopy Tangkapan Layar dan atau capture Whatshaap (WA) dari Heru yang



dikirim ke WA anak Tergugat (Rusti Firsanti), diberi tanda (bukti T-12);

13. Fotocopy Permohonan pencetakan Rekening Koran milik Rusti Firsanti nomor rek. 1520010934467 Bank Mandiri tanggal 19 Maret 2021, diberi tanda (bukti T-13);
14. Fotocopy Rekening Koran Bank Mandiri nomor 1520010934467, nama RUSTI FIRSANTI, Periode 1 Januari 2012 sampai 31 Desember 2013, diberi tanda (T-14);
15. Fotocopy Simulasi Biaya Pasang Sambungan Baru listrik di tanah bangunan Jl. Tol Lama Nomor 22 Kota Makassar, diberi tanda (bukti T-15);
16. Fotocopy Kwintasi Biaya Pemindahan Kontainer, diberi tanda (bukti T-16);
17. Fotocopy Kwitansi Biaya Jasa Kuasa Hukum, diberi tanda (bukti T-17a);
18. Fotocopy Kwitansi biaya jasa Kuasa Hukum, diberi tanda (T-17b);
19. Fotocopy Kwitansi Biaya Pengeluaran Pembangunan Pagar Seng, diberi tanda (bukti T-18a);
20. Fotocopy Kwitansi Biaya Pengeluaran Pagar Beton di atas tanah milik Rusti Firsanti, diberi tanda (bukti T-18b);
21. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 790/Bira, diberi tanda (bukti T-19);
22. Fotocopy Akta Perseroan Komanditer CV SUMBER LAUT Pusat Ujung Pandang tanggal 19 Januari 1976 Nomor 70, diberi tanda (bukti T-20);
23. Fotocopy AKTE PERUBAHAN ANGGARAN DASAR CV SUMBER LAUT Tanggal 14 Januari 1992 Nomor 59, diberi tanda (bukti T-21);
24. Fotocopy AKTE PERUBAHAN ANGGARAN DASAR CV SUMBER LAUT Tanggal 07 April 2005 Nomor 22, diberi tanda (bukti T-22);

Surat-surat bukti mana telah dibubuhi materai secukupnya dan telah diteliti ternyata sesuai dengan aslinya, tanpa kecuali, sehingga semua surat bukti secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat telah pula mengajukan alat bukti Saksi sebanyak 3 (tiga) orang bernama: Refin, Asri Syamsuddin dan Arif Limowa, yang keterangannya telah didengar di persidangan, yakni:

1. Saksi **REFIN**, Tempat / tanggal lahir Ujung Pandang, 24 Januari 1986, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tinggal di Jalan Bungaejaya Lr. IV No. 12 RT/RW 002/002 Kelurahan Bunga Ejaya Kec. Bontoala Kota Makassar, Agama Khatolik, Pekerjaan Karyawan Swasta, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan:



- Bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta mempunyai hubungan keluarga yaitu ipar Penggugat tetapi tidak ada hubungan pekerjaan
- Bahwa Saksi mengerti sehingga diperiksa dan dimintai keterangan saat ini sehubungan dengan adanya hutang DJONNY ROSTAN (suami Tergugat RUSTI FIRSANTI) kepada HISAO KIKKAWA;
- Bahwa Saksi pernah disuruh menjual lokasi gudang milik RUSTI FIRSANTI tetapi selalu ada yang menghalangi calon pembeli;
- Bahwa yang menghalangi Saksi menjual lokasi gudang milik RUSTI FIRSANTI tersebut adalah, ketika Calon Pembeli 1 batal karena bertemu dengan HISAO KIKKAWA di gudang milik RUSTI FIRSANTI tersebut dan mengatakan kepada calon pembeli jika ada hutang RUSTI FIRSANTI kepada HISAO KIKKAWA, lalu Calon Pembeli 2 batal karena bertemu dengan HERU yang mengatakan harus membayar hutang kepada HISAO KIKKAWA;
- Bahwa HISAO KIKKAWA adalah penyewa tanah di lokasi gudang milik RUSTI FIRSANTI;
- Bahwa Hisao Kikkawa menyewa gudang milik Rusti Firsanti dengan harga Rp.90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) per tahun;
- Bahwa persewaan gudang milik Rusti Firanti oleh Hisao Kikkawa seharusnya berakhir tanggal 6 Maret 2021 tetapi sampai sekarang HISAO KIKKAWA tidak meninggalkan lokasi gudang tersebut serta tidak ada lagi pembayarannya;
- Bahwa lokasi gudang milik RUSTI FIRSANTI telah laku terjual dan dibeli oleh H. HALIMIN dengan harga Rp. 6.500.000.000,00 (enam milyar lima ratus juta rupiah) melalui cicilan pada Bank CIMB Niaga;
- Bahwa Rusti Firsanti adalah istri dari almarhum Djony Rostan;
- Bahwa Djony Rostan meninggal dunia di Makassar pada tahun 2005;
- Bahwa semasa hidupnya, saksi tidak pernah mendengar Djony Rostan memiliki hutang kepada pihak atau orang lain, termasuk kepada Penggugat (Hisao Kikkawa);
- Bahwa CV. Sumber Laut sudah lama tutup setelah Djony Rostan meninggal dunia;
- Bahwa sejak Djonny Rostan meninggal dunai tahun 2005 sampai dengan bulan September 2021 (sekitar 15 atau 16 tahun), saksi tidak



pernah mendengar tagihan hutang Djonny Rostan kepada istrinya Rusti Firsanti;

- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

2. Saksi **ASRI SYAMSUDDIN**, Tempat / tanggal lahir Makassar, 27 Maret 1983, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tinggal Jalan Sultan Alauddin II No. 101C RT 004 RW 007 Kelurahan Mangasa Kec. Tamalate Kota Makassar, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengerti sehingga diperiksa dan dimintai keterangan saat ini sehubungan saksi yang diminta datang ke lokasi gudang milik Tergugat untuk membuat pagar tetapi ada yang menghalanginya;
- Bahwa Saksi mengenal DJONNY ROSTAN yaitu suami dari RUSTI FIRSANTI sedangkan HISAO KIKKAWA saya tahu dari cerita EKI MARJULI (anak dari DJONNY ROSTAN dengan RUSTI FIRSANTI);
- Bahwa Saksi mengenal RUSTI FIRSANTI sejak tahun 2016 karena pernah disuruh membangun pagar seng dan pagar tembok gudang yang berada di jalan Tol Lama – Kota Makassar;
- Bahwa pemilik gudang yang disuruh pasang seng dan pagar tembok oleh RUSTI FIRSANTI tersebut yakni Gudang yang berada di jalan Tol Lama itu adalah milik RUSTI FIRSANTI;
- Bahwa Saksi berhasil menyelesaikan pekerjaan yang disuruhkan oleh RUSTI FIRSANTI untuk memasang seng dan pagar gudang tersebut walaupun ada yang menghalanginya;
- Bahwa awalnya saksi menyelesaikan pekerjaan memasang seng gudang milik RUSTI FIRSANTI kemudian saksi melanjutkan pekerjaan memasangnya pagar namun dihalangi oleh HERU yang menyampaikan “Suruh bayar dulu hutangnya bosmu ke HISAO sebesar 10 (sepuluh) milyar”;
- Bahwa Saksi memberitahukan kepada EKI MARJULI anak dari DJONNY ROSTAN dan RUSTI FIRSANTI tentang hutang tersebut kemudian dia



memperlihatkan kepada saya kwitansi pembayaran hutang DJONNY ROSTAN yang telah ditransferkan kepada HISAO KIKKAWA;

- Bahwa Saksi mengerjakan tembok pagar gudang milik RUSTI FIRSANTI tersebut pada tahun 2021;
- Bahwa setahu dan seingat saksi, hutang RUSTI FIRSANTI telah dibayarkan kepada HISAO KIKKAWA pada tahun 2012 dan tahun 2013 masing-masing sejumlah Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sehingga jumlahnya Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa RUSTI FIRSANTI tidak berkedudukan sebagai direktur pada perusahaan CV. SUMBER LAUT milik DJONNY ROSTAN tersebut;
- Bahwa saksi tahu DJONNY ROSTAN meninggal dunia pada tahun 2005 setelah diceritakan oleh anaknya yaitu EKI MARJULI;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Hisao Kikkawa;
- Bahwa saksi tidak tahu jika EKI MARJULI hanyalah anak angkat atau tidak dari pasangan RUSTI FIRSANTI dan DJONNY ROSTAN;
- Bahwa saat saksi bekerja sebagai pengantar gallon di rumah kos-kosan milik RUSTI FIRSANTI, kepada saksi pernah diperlihatkan oleh EKI MARJULI bukti transferan uang dari RUSTI FIRSANTI kepada HISAO KIKKAWA;
- Bahwa RUSTI FIRSANTI menembok pagar tanah gudang miliknya karena akan dijual;
- Bahwa Pemilik tanah di samping gudang milik RUSTI FIRSANTI adalah HISAO KIKKAWA;
- Bahwa saksi pernah disuruh mengosongkan gudang oleh RUSTI FIRSANTI namun diancam oleh HERU untuk tidak boleh mengosongkan gudang tersebut;
- Bahwa saksi mengerjakan pagar lokasi gudang milik Rusti Firsanti selama 1 (satu) bulan;
- Bahwa di lokasi gudang itu ada orang yang tinggal yaitu 10 (sepuluh) orang pegawai HASNI (istri dari HISAO KIKKAWA);
- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

3. Saksi **ARIEF LIMOWA**, Tempat / tanggal lahir Ujung Pandang, 9 Oktober 1985, Jenis Kelamin Laki-laki, Tempat Tinggal Jalan Sawu No. 25 RT 002



RW 004 Kelurahan Pattunuang Kec. Wajo Kota Makassar, Agama Kristen,
Pekerjaan Karyawan Swasta, dibawah janji/sumpah menerangkan;

- Bahwa saksi mengaku kenal dengan Penggugat dan Tergugat serta tidak mempunyai hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa Saksi mengerti sehingga diperiksa dan dimintai keterangan saat ini, sehubungan ada masalah hutang antara HISAO KIKKAWA dan RUSTI FIRSANTI;
- Bahwa Saksi mengenal RUSTI FIRSANTI karena RUSTI FIRSANTI adalah ibu dari teman saksi yang bernama EKI MARJULI;
- Bahwa saksi tahu HISAO KIKKAWA karena dia adalah orang yang menyewa tanah dan bangunan milik RUSTI FIRSANTI;
- Bahwa Saksi mengenal RUSTI FIRSANTI sejak tahun 2002 karena saksi sering menginap di rumahnya di Jalan Alauddin Kota Makassar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti hutang antara HISAO KIKKAWA dengan RUSTI FIRSANTI tersebut, tetapi setahu saksi adalah bahwa HISAO KIKKAWA adalah orang yang menyewa gudang yang berada di jalan Tol Lama milik RUSTI FIRSANTI;
- Bahwa HISAO KIKKAWA menyewa gudang yang berada di jalan tol lama sejak tahun 2015 kemudian diperpanjang pada tahun 2017, tahun 2019 dan terakhir harusnya berakhir pada bulan Maret 2021;
- Bahwa Saksi mengetahui perjanjian sewa menyewa antara Hisao Kikkawa dengan Rusti Firsanti itu karena saksi turut menandatangani perjanjian tersebut pada tahun 2017;
- Bahwa saat ini HISAO KIKKAWA tidak menyewa lagi gudang milik RUSTI FIRSANTI tetapi dia ingin membelinya dengan harga Rp. 3.500.000.000,00 (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa RUSTI FIRSANTI tidak menyetujui menjual gudang miliknya dengan harga Rp.3.500.000.000,00 (tiga milyar lima juta rupiah) karena RUSTI FIRSANTI ingin menjual dengan harga Rp. 7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui penawaran harga tersebut karena saksi ada pada saat HISAO KIKKAWA menawar gudang tersebut pada tahun 2020 dan saksi pun sempat menyampaikan kepada HISAO KIKKAWA untuk tidak memaksakan jika tidak sanggup membelinya;



- Bakwa terakhir saksi ke gudang milik RUSTI FIRSANTI itu pada tanggal 15 Desember 2020 bersama Eki Marjuli;
- Bahwa pada saat itu Saksi melihat pada lokasi gudang milik RUSTI FIRSANTI tersebut ada peralatan pendingin, kontainer, dan tanah kosong;
- Bahwa luas tanah milik RUSTI FIRSANTI adalah 2 (dua) kali luas tanah milik HISAO KIKKAWA yang letaknya bersebelahan dengan tanah milik RUSTI FIRSANTI karena pintu masuk hanya 1 (satu) melalui tanah milik RUSTI FIRSANTI;
- Bahwa pada saat saksi membawakan surat pada tahun 2020 HISAO KIKAWA tidak bersedia menandatangani surat tersebut sehingga saksi hanya memotretnya saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui RUSTI FIRSANTI pernah ditelepon oleh Notaris MICHIKO SODIKIN karena tidak pernah diceritakan jika RUSTI FIRSANTI pernah ditelepon oleh Notaris Michiko Sodikin ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Notaris Michiko Sodikin karena saksi pernah ikut menemani EKI MARJULI untuk menjual tanahnya yang lain;
- Bahwa saksi terakhir ke gudang milik RUSTI FIRSANTI tahun 2020 dan melihat belum ada pagar pembatas antara tanah milik RUSTI FIRSANTI dengan HISAO KIKKAWA;
- Bahwa setahu saksi, HISAO KIKKAWA bisa berbahasa Indonesia dan Jepang;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada pembicaraan hutang antara HISAO KIKAWA dengan RUSTI FIRSANTI pada saat turut bertanda tangan pada surat perjanjian sewa menyewa tahun 2017;
- Bahwa saksi mendatangi surat perjanjian sewa menyewa tahun 2017 tersebut di kantor milik HISAO KIKKAWA;
- Bahwa Saksi bertemu dengan HISAO KIKKAWA pada tahun 2020 ketika saksi bersama EKI MARJULI membawa surat dari Rusti Firsanti yang ditujukan kepada HISAO KIKKAWA tentang pemberitahuan kedua masa sewa yang akan habis dan tidak diperpanjang lagi;
- Bahwa setelah DJONNY ROSTAN meninggal dunia pada tahun 2005 dengan meninggalkan harta sebanyak 37 (tiga puluh tujuh) sertifikat tanah kemudian Rusti Firsanti menjalankan usaha milik suaminya CV.



SUMBER LAUT selama 2 (dua) tahun dan perusahaan tersebut tutup karena RUSTI FIRSANTI membuka usaha lainnya;

- Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 17 Pebruari 2022 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dan terlampir di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap turut tercantum dalam Putusan ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya baik Penggugat maupun pihak Tergugat menyatakan tidak ada lagi mengajukan sesuatu hal dalam perkara ini dan selanjutnya memohon Putusan yang seadil-adilnya, maka Putusan ini pun diucapkan oleh Majelis Hakim di depan sidang terbuka untuk umum;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A. Dalam Kompensi:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa pada hakekatnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan alasan atau dasar "Wanprestasi", dimana Tergugat tidak mentaati isi Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000 antara Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat dengan Djonny Rostan *in casu* Tergugat; Perjanjian Kontrak tertanggal 05 Juni 2001 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* Perjanjian Pengalihan Atas Piutang tertanggal 14 September 2002 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat; dan Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) *in casu* Tergugat *Jo.* Perjanjian Pengalihan Atas Piutang, tertanggal 19 April 2003 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa *in casu* Penggugat, meskipun Tergugat sudah diberikan surat peringatan pertama, kedua dan ketiga, akan tetapi tidak ada diindahkan Tergugat, oleh karena itu Penggugat menempuh jalur hukum



dengan mengajukan Gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Makassar selaku yang berkompeten mengadilinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan dasar yang dikemukakan diatas, Penggugat mengajukan Petitum pada intinya Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melunasi utangnya sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut kepada Penggugat meskipun telah diberikan peringatan adalah **PERBUATAN WANPRESTASI**, dan Menghukum Tergugat membayar lunas utangnya sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan USD. 200.000,- (dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut secara tunai kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tersebut, ternyata pihak Tergugat menyangkalnya sebagaimana termuat dalam Jawaban tertanggal 30 Nopember 2021, Duplik tertanggal 14 Desember 2021 dan Kesimpulan Tergugat tertanggal 17 Pebruari 2022 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Djony Rostan (Suami Tergugat) sebelum meninggal dunia tahun 2005 tidak ada meninggalkan hutang kepada Penggugat, sehingga kepada pihak Penggugat dibebani untuk membuktikan posita gugatannya, dan kepada Tergugat dibebani untuk membuktikan sangkalannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 283 RBg yo Pasal 1865 KUHPerdara yang menganut asas "Actori in cumbit probation" atau asas "Negatif wettelijk bewijsleer, yaitu siapa mendalilkan suatu hak maka wajib membuktikan haknya itu";

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan kebenaran dalil-dalil posita Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 s/d P-10 yang kesemuanya telah dibubuhi materai dan ternyata sesuai dengan aslinya, dimana keseluruhan alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti yang sah, sehingga dapat diterima untuk dinilai dan dipertimbangkan relevansinya dengan substansi perkara, dan juga telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang yang bernama: Suandi, Nasaruddin dan Abdul Muttalib, yang dengan bersumpah telah didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan kebenaran dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa T/PR-1 s/d T/PR-22 yang kesemuanya telah dibubuhi materai dan ternyata sesuai dengan aslinya, dimana keseluruhan alat bukti yang diajukan Tergugat tersebut telah



memenuhi syarat formil sebagai alat bukti yang sah, sehingga dapat diterima untuk dinilai dan dipertimbangkan relevansinya dengan substansi perkara, dan juga telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang yang bernama: Refin, Asri Syamsuddin dan Arief Limowa, yang dengan bersumpah telah didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Penggugat dan Tergugat, serta dari alat bukti Surat dan alat bukti Saksi yang diajukan Penggugat dan Tergugat telah diperoleh fakta nyata dan fakta yuridis yang telah diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak sehingga bukan merupakan sengketa lagi, yaitu:

- Bahwa Tergugat (Rusti Firsanti) adalah istri dari Djonny Rostan;
- Bahwa Djonny Rostan telah meninggal dunia di Makassar pada tanggal 23 Maret 2005 (vide bukti T/PR-1);
- Bahwa Djonny Rostan semasa hidupnya pernah sebagai Direktur CV. Sumber Laut sejak tanggal 14 Januari 1992 hingga meninggal dunia berdasarkan bukti T/PR-21;
- Bahwa setelah Djonny Rostan meninggal dunia, posisi Direktur CV. Sumber Laut dipegang oleh Rusti Firsanti sesuai dengan bukti T/PR-22;
- Bahwa CV. Sumber Laut tidak beroperasi lagi atau sudah tutup sejak tahun 2007 karena bangkrut;
- Bahwa Hisao Kikkawa adalah Direktur Shinmei Jitsugyo Co., Ltd.;
- Bahwa Kenichi Iisuka adalah Direktur Kaiyu Marine Co., Ltd.;
- Bahwa CV. Sumber Laut bergerak di bidang bisnis telur ikan terbang, yaitu mengumpulkan dan mengirim kepada Kaiyu Marine Co., Ltd, di Jepang;
- Bahwa dalam Surat Perjanjian Pinjaman tertanggal 10 Januari 2000 (bukti P-1), kapasitas Djonny Rostan adalah Direktur PT. Pintu Baru, bukan Direktur CV. Sumber Laut;
- Bahwa CV. Sumber Laut telah berdiri sejak tanggal 19 Januari 1976 dengan Direktornya Vincensius Rostan berdasarkan Bukti T/PR-20;
- Bahwa CV. Sumber Laut tidak pernah mengalami perubahan nama sejak berdiri tahun 1976 hingga tutup atau bubar pada tahun 2007;

Menimbang, bahwa dari Surat Gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, dapatlah dikonstatir bahwa yang merupakan pokok permasalahan atau persoalan diantara Penggugat dengan pihak Tergugat adalah:

1. Apakah benar almarhum Djonny Rostan (suami Tergugat) berhutang kepada Penggugat?



2. Apakah benar pihak Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat?
3. Adakah alasan yang dapat ditolerir yang menyebabkan Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya kepada Penggugat?
4. Apakah petitum gugatan Penggugat beralasan untuk dikabulkan?

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan ke-empat inti pokok persoalan yang dirumuskan diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu menilai dan mempertimbangkan mengenai:

- a. Kompetensi Pengadilan Negeri Makassar;
- b. Kapasitas atau legalitas Penggugat untuk menggugat Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai Kompetensi dalam mengadili perkara ini, Majelis Hakim memberi pendapat dan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati substansi Gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Penggugat diajukan atas dasar Wanprestasi, sehingga untuk menentukan Pengadilan yang berwenang untuk menyelesaikan sekiranya antara kedua belah pihak yang mengadakan suatu Perjanjian terjadi persengketaan, maka diprioritaskan Pengadilan Negeri yang dipilih dan disepakati oleh kedua belah pihak dalam Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat yang diajukan Kuasa Penggugat yakni Bukti P-1 berupa Surat Perjanjian Pinjaman tanggal 10 Januari 2000 dan bukti surat yang diajukan Kuasa Tergugat yakni Bukti T/PR-2 berupa Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 10 tanggal 06 Maret 2015 jo Bukti T/PR-3 berupa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 24 Pebruari 2017 jo Bukti T/PR-4 berupa Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 27 Maret 2019, ternyata antara Penggugat dan Tergugat telah menyepakati pilihan hukum, yakni apabila terjadi persengketaan diantara kedua belah pihak, maka jalur penyelesaiannya dipilih pada Pengadilan Negeri Makassar, maka dengan berdasarkan pada Pilihan Hukum yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, tentu sekali Pengadilan Negeri Makassar berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Kapasitas atau kualitas atau legalitas Penggugat menggugat Tergugat, Majelis Hakim memberi pendapat, penilaian dan pertimbangan hukum sebagai berikut:



Menimbang, bahwa dalam Posita Gugatan tentang Utang Tergugat kepada Penggugat pada Sub II butir 1, 2, 3 dan Sub III butir 1, 2, 3, pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat mempunyai utang kepada Penggugat sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan USD. 200.000,- (Dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat), yang mana khusus terhadap utang USD. 200.000,- (Dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut dijelaskan bahwa Pinjaman / Utang Tergugat sebesar USD. 100.000,- (Seratus ribu Dolar Amerika Serikat) menurut Perjanjian-Kontrak tertanggal 05 Juni 2001 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) in casu Tergugat (*bukti P-2*) telah dialihkan penagihannya dari Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) kepada Tuan Hisao Kikkawa berdasarkan Perjanjian Pengalihan Atas Piutang tertanggal 14 September 2002 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa in casu Penggugat (*bukti P-3*); demikian pula Pinjaman / Utang Tergugat sebesar USD. 100.000,- (Seratus ribu Dolar Amerika Serikat) menurut Surat Perjanjian tertanggal 22 Mei 2002 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan CV. Sumber Laut (Djonny Rostan) in casu Tergugat (*bukti P-4*) telah dialihkan penagihannya dari Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) kepada Tuan Hisao Kikkawa berdasarkan Perjanjian Pengalihan Atas Piutang tertanggal 19 April 2003 antara Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) dengan Tuan Hisao Kikkawa in casu Penggugat (*bukti P-5*);

Menimbang, bahwa sekiranya benar adanya Djonny Rostan berhutang kepada Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) sejumlah USD. 200.000,- (Dua ratus ribu Dolar Amerika Serikat) tersebut, Majelis Hakim menilai dari surat bukti P-3 dan P-5 yang diajukan Penggugat ternyata peralihan piutang Kaiyu Marine Co. Ltd (cq. Kenichi Iisuka) kepada Hisao Kikkawa (Penggugat) sama sekali tidak diketahui oleh Djonny Rostan atau tidak ada persetujuan dari Djonny Rostan selaku pihak yang berhutang;

Menimbang, bahwa mengenai Pengalihan Piutang berdasarkan suatu Perjanjian dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Subrogasi, yaitu merupakan penggantian hak-hak (piutang) kreditur lama oleh pihak ketiga (kreditur baru) yang membayar. Jadi Subrogasi terjadi karena adanya pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga, dan hal ini diatur dalam Pasal 1400 s/d Pasal 1403 KUH Perdata;



2. Novasi, yaitu merupakan pembaharuan piutang yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Pada Novasi ini, perikatan lama hapus dan digantikan dengan perikatan utang yang baru. Hal ini diatur dalam Pasal 1413 s/d Pasal 1424 KUH Perdata;
3. Cessie, yaitu merupakan pengalihan piutang dengan cara membuat akta otentik atau dibawah tangan kepada pihak lain, dimana perikatan lama tidak hapus melainkan hanya beralih kepada pihak ketiga sebagai kreditur baru, dan mengenai Cessie ini diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa setelah mencermati sifat, bentuk dan isi Perjanjian Pengalihan atas Piutang yang diperbuat antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) kepada Hisao Kikkawa (Penggugat) pada tanggal 14 September 2002 (bukti P-3) dan Perjanjian Pengalihan atas Piutang yang diperbuat antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) kepada Hisao Kikkawa (Penggugat) pada tanggal 19 April 2003 (bukti P-5), Majelis Hakim menilai bahwa kedua Perjanjian Pengalihan atas Piutang tersebut tergolong dalam bentuk Cessie (bukan Subrogasi dan Novasi), oleh karena itu suatu pengalihan piutang yang dibuat dalam bentuk cessie wajib dan mutlak harus diketahui atau disetujui secara tertulis oleh pihak yang berutang *ic.* Djonny Rostan selaku Direktur CV. Sumber Laut pada saat Perjanjian tersebut diperbuat;

Menimbang, bahwa oleh karena kenyataannya Pengalihan Piutang tersebut diperbuat tanpa adanya persetujuan tertulis dari Djonny Rostan atau Djonny Rostan tidak turut bertanda tangan dalam Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut dalam posisinya mengetahui atau menyetujui sebagai bukti pengakuannya, maka kedua Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut tidak mempunyai akibat hukum bagi Djonny Rostan selaku pihak yang berutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat dan pertimbangan yang diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak memiliki hak, kualitas, kapasitas dan legalitas untuk mengajukan gugatan wanprestasi kepada pihak Tergugat, karena Perjanjian Pengalihan atas Piutang yang diperbuat antara Kaiyu Marine Co. Ltd (*cq.* Kenichi Iisuka) kepada Hisao Kikkawa (bukti P-3 dan P-5) tersebut ternyata tidak disetujui atau tidak diketahui oleh Djonny Rostan sehingga kedua Perjanjian Pengalihan Piutang tersebut tidak berlaku bagi Djonny Rostan (pihak Tergugat);



Menimbang, bahwa dengan mempedomani Putusan Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2872 K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1529 K/Pdt/2001 tanggal 29 September 2003 mengandung kaedah hukum seseorang yang mengajukan surat gugatan tidak memiliki kualitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat dengan kata lain orang yang tidak mempunyai kapasitas atau legalitas untuk mengajukan gugatan maka orang tersebut tidak memiliki "**Legitima persona in standi Judicio**", dengan demikian tampilnya Hisao Kikkawa sebagai Penggugat menuntut pembayaran utang sebesar USD 200.000,- kepada Tergugat (selaku istri dari almarhum Djonny Rostan), padahal Hisao Kikkawa bukan orang/pihak yang berpiutang maka dalam perkara aquo Hisao Kikkawa berada dalam posisi "**Diskualifikasi in Person**", Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Hisao Kikkawa tidak memiliki Legitima persona standi in Judicio karena berada dalam posisi Diskualifikasi in Person untuk mengajukan gugatan wanprestasi mengenai USD 200.000,- kepada Rusti Firsanti (Tergugat) selaku istri dari almarhum Djonny Rostan, karena yang semestinya mengajukan gugatan adalah Kenichi Iisuka selaku Direktur Kaiyu Marine Co. Ltd.;

Menimbang, bahwa oleh karena Hisao Kikkawa tidak memiliki Legitima persona standi in judicio dan berada dalam posisi diskualifikasi in persona untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, maka inti pokok persengketaan khususnya tentang utang sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) tidak perlu dipertimbangkan lagi, karena telah cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

B. Dalam Rekonpensi

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Konpensi telah mengajukan Gugat Balik (Rekonpensi) terhadap Penggugat Konpensi, oleh karena itu untuk selanjutnya Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat Konpensi selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi;

Menimbang, bahwa adapun materi Gugatan Rekonpensi tersebut pada pokoknya mendalilkan Bahwa gugatan konpensi dalam perkara *a quo* diajukan tanpa dasar dan mengada-ada karena tidak ada hutang almarhum Djonny Rostan (suami Penggugat Rekonpensi) kepada Tergugat Rekonpensi yang dipermasalahkan dalam perkara ini. Tergugat Rekonpensi menjadikan



hutang yang sebenarnya sudah tidak ada tersebut sebagai alasan menyandera dan **tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya dari Penggugat Rekonpensi padahal sewa menyewa sudah berakhir tanggal 6 Maret 2021**, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonpensi yang telah mengajukan gugatan konpensi adalah tanpa dasar dan mengada-ada atau yang disebut dengan *Vexatious Lawsuit*, sehingga jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata karena telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi baik materiil maupun immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kerugian karena sampai saat ini Tergugat Rekonpensi tidak membayar denda keterlambatan mengembalikan tanah dan bangunan yang dihitung dari tanggal 7 Maret 2021 sampai tanggal 23 November 2021 sebesar Rp.116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah);
- Kerugian karena Tergugat Rekonpensi tidak memasang aliran listrik sebesar Rp.12.030.400,- (dubelas juta tiga puluh ribu empat ratus rupiah) biaya pemindahan container sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Penggugat Rekonpensi juga dirugikan karena harus mengeluarkan biaya-biaya dalam rangka penanganan perkara termasuk dan tidak terbatas pada biaya untuk menghadiri proses persidangan dalam gugatan Tergugat Rekonpensi di Pengadilan Negeri Makassar dengan total sebesar Rp 215.000.000,- (Dua ratus lima belas juta rupiah) yang akan kami buktikan pada tahap pembuktian;
- Maka kerugian materiil tersebut ditambah dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk membangun pagar agar Pak Heru tidak menghalang-halangi setiap calon pembeli sehingga Penggugat Rekonpensi merugi karena harus membiayai pembangunan pagar di tanah milik Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah); Dengan demikian total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar **Rp 414.530.400,- (Empat ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah);**

Kerugian Immateriil:



Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi selain telah mengakibatkan kerugian materil, juga telah mengakibatkan kerugian immateril kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi yaitu:

- Perbuatan Tergugat Rekonpensi telah menimbulkan ketidaknyamanan dan kekhawatiran serta rasa was-was bagi Penggugat Rekonpensi;
- Tergugat Rekonpensi merusak nama baik dan reputasi Penggugat Rekonpensi dengan alasan hutang yang sesungguhnya sudah tidak ada;
- Sampai saat ini bahkan dalam waktu masih lama Penggugat Rekonpensi tidak bisa menikmati hak miliknya karena dihalang-halangi oleh Tergugat Rekonpensi;
- Penggugat Rekonpensi telah mengalami dan terus akan mengalami kerugian karena harus mengeluarkan waktu, tenaga, pikiran, dan biaya untuk mengajukan upaya-upaya hukum dalam menghadapi perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi guna mempertahankan hak milik Penggugat Rekonpensi, maka Total kerugian immateril bagi Penggugat Rekonpensi tersebut keseluruhannya apabila dinilai dengan uang setara dengan **Rp 9.000.000.000, (sembilan miliar rupiah);**

Menimbang, bahwa atas Gugatan Rekonpensi tersebut, pihak Tergugat Rekonpensi dalam Replik dan Kesimpulannya telah membantahnya, sehingga kepada kedua belah pihak dibebankan untuk membuktikan kebenaran dari dalil-dalilnya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan kebenaran dalil-dalil Gugatannya, Penggugat Rekonpensi telah mengajukan alat bukti surat berupa T/PR-1 s/d T/PR-22 yang kesemuanya telah dibubuhi materai dan ternyata sesuai dengan aslinya, dimana keseluruhan alat bukti yang diajukan Tergugat tersebut telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti yang sah, sehingga dapat diterima untuk dinilai dan dipertimbangkan relevansinya dengan substansi perkara, dan juga telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang yang bernama: Refin, Asri Syamsuddin dan Arief Limowa, yang dengan bersumpah telah didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan kebenaran dalil-dalil posita sangkalannya, Tergugat Rekonpensi telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 s/d P-10 yang kesemuanya telah dibubuhi materai dan ternyata sesuai dengan aslinya, dimana keseluruhan alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut



telah memenuhi syarat formil sebagai alat bukti yang sah, sehingga dapat diterima untuk dinilai dan dipertimbangkan relevansinya dengan substansi perkara, dan juga telah mengajukan alat bukti saksi sebanyak 3 (tiga) orang yang bernama: Suandi, Nasaruddin dan Abdul Muttalib, yang dengan bersumpah telah didengar keterangannya di persidangan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Penggugat dan Tergugat, serta dari alat bukti Surat dan alat bukti Saksi yang diajukan Penggugat dan Tergugat telah diperoleh fakta nyata dan fakta yuridis yang telah diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak sehingga bukan merupakan sengketa lagi, yaitu:

- Bahwa berdasarkan bukti T/PR-2 dan keterangan saksi Refin, saksi Asri Syamsuddin dan saksi Arief Limowa membuktikan Hasni (pihak Tergugat Rekonpensi) telah menyewa 2 (dua) bidang tanah Penggugat Rekonpensi yang terletak di Jalan Tol (Tallo Lama) dan Jalan Gatot Subroto dengan SHM masing-masing tercatat atas nama Johnny Rostan dengan harga Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) untuk selama 2 (dua) tahun terhitung tanggal 5 Maret 2015 s/d 5 Maret 2017;
- Bahwa kemudian persewaan dilanjutkan untuk 2 tahun lagi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi terhitung mulai tanggal 6 Maret 2017 s/d tanggal 6 Maret 2019 seharga Rp.90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-3;
- Bahwa kemudian persewaan dilanjutkan untuk 2 tahun lagi antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi terhitung mulai tanggal 6 Maret 2019 s/d tanggal 6 Maret 2021 seharga Rp.90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-4;
- Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak bersedia lagi memperpanjang persewaan tanah tersebut karena Penggugat Rekonpensi berencana akan menjual tanah yang disewa oleh Tergugat Rekonpensi tersebut, sehingga Penggugat Rekonpensi telah 3 (tiga) kali menyampaikan Surat Pemberitahuan kepada pihak penyewa (Tergugat Rekonpensi) melalui surat bukti T/PR-5, T/PR-6 dan T/PR-7;
- Bahwa Tergugat Rekonpensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonpensi yang disewanya itu padahal sewa menyewa sudah berakhir sejak tanggal 6 Maret 2021 dan sampai sekarang pihak Tergugat Rekonpensi masih tetap berada di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi serta melakukan tindakan yang menghalangi calon



pembeli, sehingga sampai sekarang tanah tersebut belum terjual karena calon pembeli merasa tidak nyaman;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab dari kedua belah pihak Majelis Hakim berpendapat bahwa yang merupakan inti pokok persengketaan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah: Apakah Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi?;

Menimbang, bahwa untuk menemukan kebenaran materil dari inti pokok persengketaan yang dirumuskan di atas, Hakim akan berpijak atau beralaskan pada alat-alat bukti sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 284 RBg yo Pasal 1866 KUHPerdata dan berpedoman pada ketentuan hukum perjanjian yang berlaku maupun Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap pokok permasalahan mengenai Apakah Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi, Majelis Hakim memberi pertimbangan dan pendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonpensi dalam Surat Gugatannya pada Posita 3 s/d 9 maupun Petitum 2 dan 4 pada pokoknya mendalilkan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menurut ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata terhadap Penggugat Rekonpensi yaitu Tergugat Rekonpensi tidak mau mengosongkan tanah dan bangunan yang disewanya dari Penggugat Rekonpensi padahal masa sewa menyewa sudah berakhir tanggal 6 Maret 2021 dan hingga kini Tergugat Rekonpensi masih tetap berada di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut yang berakibat calon pembeli merasa terganggu akibat dihalangi oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga Penggugat Rekonpensi menderita kerugian baik materil maupun immateril;
- Bahwa keberadaan Tergugat Rekonpensi di atas tanah sengketa sudah status tanpa hak atau tanpa seizin Penggugat Rekonpensi, karena jangka waktu persewaan telah berakhir pada tanggal 6 Maret 2021 dan sampai sekarang tidak ada perpanjangan masa sewa dari Penggugat Rekonpensi selaku Pemilik Tanah atau pembayaran uang sewa dari Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi, adalah merupakan **perbuatan melawan hukum** yang merugikan hak-hak Penggugat, baik dalam bentuk kerugian materil akibat penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat



Rekonpensi ditotal sebesar **Rp.414.530.400,- (Empat ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah);**

- Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak mau mengosongkan tanah objek sewa tersebut dapat dikualifisir sebagai **Perbuatan Melawan Hukum**, yang merugikan hak-hak Penggugat, baik secara materiil maupun secara non materiil, karena Penggugat terhalang / tidak dapat memanfaatkan dan menjual obyek perkara;
- Bahwa mengenai alasan yang dikemukakan Penggugat Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim berpendapat Tergugat Rekonpensi terbukti tidak berhak atas objek sengketa karena tidak didukung alas hak yang kuat, artinya Tergugat Rekonpensi tidak berhak lagi untuk menempati, memakai, mengusahai atau menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut karena masa persewaan telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi, apalagi sebelum masa persewaan berakhir ternyata pula pihak Penggugat Rekonpensi telah 3 kali memberitahukan bahwa persewaan tidak akan diperpanjang lagi namun Tergugat Rekonpensi masih tetap bertahan dan tidak bersedia mengosongkan tanah yang disewanya tersebut, dan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi tawar menawar harga tanah tersebut namun tidak terwujud kesepakatan mengenai harganya, sehingga tidak ada dasar dan alasan bagi Tergugat untuk tetap bertahan menguasai dan memakai tanah tersebut;
- Bahwa dalih Tergugat Rekonpensi mengenai adanya hutang almarhum Djonny Rostan sebesar Rp.2.500.000.000 dan USD 200.000 yang belum dilunasi oleh Penggugat Rekonpensi, menurut pendapat Majelis Hakim bahwa masalah hutang piutang tersebut tidak dapat dikaitkan dengan masalah sewa menyewa, apalagi tanah yang disewa tersebut bukanlah sebagai jaminan hutang/pinjaman, sehingga semakin jelaslah bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak mengosongkan tanah tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan berpijak pada pertimbangan inti persengketaan aquo, dapat disimpulkan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonpensi;
- Bahwa berdasarkan pendapat, penilaian dan pertimbangan hukum yang dikemukakan diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan pihak Tergugat Rekonpensi yang menguasai dan memakai tanah objek sengketa



dengan menempatkan alat berat, container, truck tronton dan lain sebagainya dan atau sejak tanggal 7 Maret 2021 hingga saat ini Tergugat Rekonpensi tidak bersedia mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonpensi yang membuat Penggugat Rekonpensi menjadi terhalang menjualnya padahal Penggugat Rekonpensi telah terlebih dahulu menawarkannya kepada Tergugat Rekonpensi akan tetapi Tergugat Rekonpensi tidak sanggup memenuhi harga yang ditentukan Penggugat Rekonpensi, maka demi hukum Tergugat Rekonpensi wajib dan harus mengosongkan tanah dari barang-barang bergerak milik Tergugat Rekonpensi yang ditempatkan diatas lahan tanah tersebut, sedangkan alasan dan dalih Tergugat Rekonpensi mengenai adanya hutang suami Penggugat Rekonpensi yang belum dibayar lunas tersebut, sekiranya pun hutang itu benar adanya, maka hal itu bukan menjadi alasan yang sah atau alasan yang patut menurut hukum, sebab hubungan hukum sewa menyewa dengan hubungan hukum hutang piutang adalah dua perbuatan hukum yang saling terpisah atau berdiri sendiri, apalagi dalam hal hutang piutang ternyata tanah yang disewa dalam sewa menyewa tidak dijadikan sebagai jaminan/agunan hutang tersebut;

- Bahwa kemudian dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi, yaitu Bukti T/PR-1 s/d T/PR-22, dan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensi yaitu Bukti P--1 s/d P-10, maupun alat bukti Saksi-saksi yang diajukan pihak kedua belah pihak (Penggugat dan Tergugat), Majelis Hakim berpendapat dari keseluruhan alat bukti surat khususnya bukti T/PR-19 dan saksi Refin, Asri Syamsuddin dan Arief Limowa maupun saksi Suandi, Nasaruddin dan Abdul Muttalib. tersebut ternyata dapat membuktikan tanah objek perkara tersebut adalah milik Djonny Rostan (Suami Rusti Firsanti) sedangkan pihak Tergugat Rekonpensi adalah status Penyewa selama 3 kali x 2 tahun = 6 (enam) tahun yakni sejak tanggal 5 Maret 2015 s/d tanggal 6 Maret 2021 (bukti T/PR-2, T/PR-3 dan T/PR-4);
- Bahwa sebelum masa persewaan periode ke-3 berakhir pada tanggal 6 Maret 2021, Penggugat Rekonpensi telah memberitahukan sebanyak 3(tiga) kali kepada Tergugat Rekonpensi bahwa persewaan tidak diperpanjang lagi karena tanah yang disewakan tersebut akan dijual (vide bukti T/PR-5, T/PR-6 dan T/PR-7) sehingga Penggugat Rekonpensi telah memenuhi asas kepatutan, namun Tergugat Rekonpensi tidak bersedia mengosongkan barang-barang miliknya dari atas tanah tersebut dan bahkan sampai



sekarang Tergugat Rekonpensi masih berada diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi tanpa ada perpanjangan dan pembayaran sewa, maka tindakan pihak Tergugat Rekonpensi yang masih tetap menguasai atau bertahan diatas tanah objek perkara tanpa alas hak sehingga jelas merupakan kualifikasi perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) oleh karena itu pertanyaan inti persengketaan diatas telah terjawab;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dan keterangan-keterangan saksi lainnya yang diajukan Penggugat maupun yang diajukan Tergugat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat dengan mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 jo Yurusprudensi Mahkamah Agung RI No. 112 K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998, maka alat bukti surat dan keterangan-keterangan lainnya dari masing-masing Saksi kedua belah pihak yang tidak dipertimbangkan tersebut, haruslah dikesampingkan, karena tidak ada koneksitasnya maupun relevansinya dengan substansi pokok perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa berhubung inti pokok persengketaan dalam Gugatan Rekonpensi ini telah terjawab, yakni Tergugat Rekonpensi sejak tanggal 7 Maret 2021 tidak lagi memiliki alas hak yang sah untuk menguasai, menempati atau memakai tanah objek perkara, sehingga perbuatan Tergugat yang masih tetap bertahan dan tidak bersedia mengosongkan dan memindahkan seluruh barang-barang bergerak miliknya atau milik orang lain yang diletakkan atau disimpan di atas tanah objek perkara (vide bukti T/PR-8), maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Petitum Gugatan Rekonpensi butir 2 yaitu Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonpensi, sangat beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Petitum Gugatan Rekonpensi butir 2 telah dikabulkan maka patut pula memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan atau memindahkan barang-barang bergerak miliknya atau milik orang/pihak lain yang berada diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut, meskipun Penggugat Rekonpensi tidak mencantumkannya dalam Petitum Gugatannya akan tetapi masalah ini telah dikemukakan dalam Posita Gugatannya, sehingga dengan adanya perintah pengosongan dalam amar putusan ini tidak berarti **ultra petita** karena hal ini dinilai masih sangat relevan dengan dalil posita/kejadian materil yang dikemukakan Penggugat Rekonpensi dalam Gugatan Rekonpensinya demi keadilan dan kepastian hukum serta kemanfaatannya,



dimana pendapat Majelis Hakim mengenai penambahan perintah pengosongan dalam amar/diktum putusan berdasar pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1245 K/Sip/1974 tanggal 4 Nopember 1976 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 425 K/Sip/1975 tanggal 15 Juli 1975, yang pada pokoknya mengandung kaedah hukum: Diktum boleh melebihi Petitum dengan syarat masih sesuai dengan dalil posita atau kejadian materil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya atau sepanjang diktum yang satu berhubungan erat dengan petitum lainnya sebagai satu kesatuan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum Gugatan Rekonpensi butir 3 yaitu mengenai peletakan sita jaminan atas Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 790/Bira yang diatasnya berdiri bangunan permanen terletak di Jalan Tol (Tallo) Lama Kelurahan Bira Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar dan Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 168/Daya yang terletak di Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar, haruslah **ditolak** karena kedua objek tanah tersebut telah beralih menjadi atas nama Hasni berdasarkan Akta Perdamaian No. 3 tanggal 03 Nopember 2012 (vide bukti P-9) dan Akta Perjanjian No. 21 tanggal 30 Nopember 2012 (vide bukti T/PR-11 jo P-10) sehingga tidak tepat dipersoalkan dalam Gugatan Rekonpensi aquo, karena sekiranya Penggugat Rekonpensi merasa keberatan dan dirugikan atas Perjanjian tersebut, maka Penggugat Rekonpensi dapat mengajukan Gugatan tersendiri agar Perjanjian tersebut dinyatakan batal atau tidak berlaku atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sesuai dengan dalil posita angka 2.16 dari Jawaban Tergugat dalam Konpensi yang mendalilkan Terhadap Perjanjian Perdamaian tahun 2012 tersebut Tergugat juga **akan mengajukan tuntutan** kepada Pengugat dan Ibu Hasni untuk mendapatkan Kembail harta benda milik Tergugat dan harta benda peninggalan almarhum suami Tergugat tersebut, lagi pula selama pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim tidak ada mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan terhadap kedua bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Gugatan Rekonpensi butir 4 tentang kerugian materil sebesar Rp.414.530.400,- (Empat ratus empat belas juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah), Majelis Hakim memberi pendapat dan pertimbangan hukum sebagai berikut:



Menimbang, bahwa kerugian materil yang dikemukakan Penggugat Rekonpensi telah diperinci, yakni terdiri dari:

1. Denda keterlambatan mengembalikan tanah dan bangunan yang disewa terhitung sejak tanggal 7 Maret 2021 s/d 23 Nopember 2021 sebesar Rp.116.000.000,- (seratus enam belas juta rupiah);
2. Biaya pemasangan aliran listrik sebesar Rp.12.030.400,- (dua belas juta tiga puluh ribu empat ratus rupiah) sesuai bukti T/PR-14;
3. Biaya pemindahan container sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-15;
4. Biaya menghadiri proses persidangan dalam Gugatan Kompensi di Pengadilan sebesar Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-16 dan T/PR-16a;
5. Biaya membangun pagar seng dan tembok sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-17 dan T/PR-18;

Menimbang, bahwa tentang Denda keterlambatan mengembalikan tanah dan bangunan yang disewa sejak tanggal 7 Maret 2021 s/d 23 Nopember 2021 (selama sembilan bulan), Majelis Hakim berpendapat bahwa karena Tergugat Rekonpensi terbukti masih menguasai objek sewa selama sembilan bulan, maka wajar dan layak kepada Tergugat Rekonpensi dikenakan membayar sewa selama 9 bulan sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), karena sebelumnya harga sewa untuk untuk 2 (dua) tahun disepakati sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-4, maka untuk harga sewa sekarang sudah pantas ditetapkan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perbulan;

Menimbang, bahwa mengenai Biaya pemasangan aliran listrik sebesar Rp.12.030.400,- (dua belas juta tiga puluh ribu empat ratus rupiah) sesuai bukti T/PR-14 dan Biaya pemindahan container sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) sesuai dengan bukti T/PR-15, menurut Majelis Hakim patut pula dikabulkan karena telah didukung alat bukti surat dan keterangan saksi Refin, Asri Syamsuddin dan Arief Limowa;

Menimbang, bahwa mengenai Biaya menghadiri proses persidangan dalam Gugatan Kompensi di Pengadilan Negeri Makassar sebesar Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) yang diterima dan ditanda tangani oleh Kuasa Hukum Tergugat kompensi/Penggugat Rekonpensi, menurut hemat Majelis Hakim haruslah ditolak karena tidak ada suatu peraturan dalam RBg atau HIR



mengharuskan seorang yang berperkara meminta bantuan dari Pengacara/Advokat, sehingga biaya Pengacara/Advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan sebagaimana ditegaskan dan diterapkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.218 K/Pdt/1952 tanggal 2 Pebruari 1956, sehingga biaya-biaya menghadiri persidangan yang dimintakan Penggugat Rekonpensi tersebut merupakan resiko atau beban yang ditanggung sendiri sebagai konsekuensi yuridis dari proses hukum dimana seseorang dijamin dan dibenarkan oleh Undang-Undang untuk menempuh jalur hukum (perdata atau pidana);

Menimbang, bahwa mengenai Biaya membangun pagar seng dan tembok diatas tanah objek sewa sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), menurut pendapat Majelis Hakim haruslah ditolak, karena pemasangan pagar tersebut justru menambah nilai tanah yang dipagar, sedangkan alasan agar Tergugat Rekonpensi tidak menghalangi calon pembeli haruslah dikesampingkan, sebab apabila calon pembeli yang sungguh berminat merasa terhalang atau terganggu, tentu ada upaya hukum yang akan ditempuh;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat dan pertimbangan yang diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa kerugian materil yang dimintakan Penggugat Rekonpensi dapat dikabulkan untuk sebagian saja yaitu sebesar Rp.63.530.400,- (enam puluh tiga juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus rupiah);

Menimbang, bahwa tentang kerugian immateril yang diminta Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.9.000.000.000 (Sembilan milyar rupiah), Majelis Hakim berpendapat kerugian immateril yang dialami sulit untuk dibuktikan besarnya namun berdasarkan bukti Persangkaan tentu dapat dirasakan penderitaan batin dan beban pikiran yang dialami Penggugat Rekonpensi mengingat status sosial dan pergaulan di lingkungan masyarakat serta itikad baik dari Penggugat Rekonpensi dalam membela dan mempertahankan harkat dan martabatnya, sehingga layak dikabulkan untuk sebagian, yakni sebesar Rp.500.000.000,00 (Lima ratus juta Rupiah);

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian, maka petitum gugatan yang lain dan selebihnya dinyatakan ditolak;



C. Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima dan Gugatan Rekonpensi dikabulkan untuk sebagian sehingga pihak Penggugat Kompensi atau Tergugat Rekonpensi sebagai pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg dan Pasal 193 RBg, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan Memperhatikan KUHPerdata, RBg serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I

A. Dalam Kompensi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

B. Dalam Rekonpensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonpensi;
3. Memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk mengosongkan dan memindahkan barang-barang bergerak milik Tergugat Rekonpensi atau barang bergerak milik orang lain yang diletakkan atau disimpan diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi yang ada diatas tanah objek sewa terletak di Jalan Tol Lama tersebut;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.63.530.400,00 (Enam puluh tiga juta lima ratus tiga puluh ribu empat ratus Rupiah);



5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp.500.000.000,00 (Lima ratus juta Rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi;
6. Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi yang lain dan selebihnya;

C. Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi / Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.420.000,00 (Empat ratus dua puluh ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari KAMIS, tanggal 10 MARET 2022 oleh kami: Jahoras Siringoringo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, dan Herianto, S.H., M.H., serta Esau Yarisetou, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari **KAMIS tanggal 24 MARET 2022** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Hj. Rahmi Sahabuddin, S.H., S.IP., M.H., sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Achmade R. Hamzah, S.H., M.Kn., dan Amirullah Arsyad, S.H., selaku Kuasa Penggugat dan Thamrin A. Achmad, S.H., dan Petrus Tottong, S.H., selaku Kuasa Tergugat dalam persidangan secara Elektronik.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Tunggal,

Herianto, S.H., M.H.

Jahoras Siringoringo, S.H., M.H.

Esau Yarisetou, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Rahmi Sahabuddin, S.H., S.IP., M.H.



Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. PNBP Surat Kuasa	Rp. 10.000,-
4. Panggilan	Rp. 240.000,-
5. PNBP Panggilan	Rp. 20.000,-
6. Redaksi	Rp. 10.000,-
7. Materai	Rp. 10.000,-

Jumlah

Rp. 420.000,- (Empat ratus dua puluh ribu Rupiah)