



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 195/Pdt.G/2022/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Balikpapan yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Edy Sudaryanto Alias Sangkala, bertempat tinggal di Jalan Mayor Jenderal Sutoyo Nomor 57 RT 49 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur dalam hal ini memberi kuasa kepada Robert Welman Napitupulu, S.H., M.H., Lamhot Simamora, S.H., Khomsutamam, S.H., Sausan Alistiya, S.H., Reynalda Hendraputra, S.H., Para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Forum Masyarakat Anti Korupsi Indonesia (**FORMAK INDONESIA**) beralamat kantor di Jalan Jenderal Sudirman, Markoni Atas RT 46 Nomor 30 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur dan beralamat elektronik di lamhotsimamora132@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2024, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Aria Sari, bertempat tinggal di Komplek Pondok Indah Lestari Blok B-2 Nomor 15 RT 056 Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Kalimantan Timur dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuliana Megasari, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum YULIANA MEGASARI & REKAN, yang beralamat kantor di Komplek Balikpapan Baru Blok AB-5 Nomor 06 Kelurahan Damai Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur dan beralamat elektronik di ymegasari783@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus

Halaman 1 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 September 2024, selanjutnya disebut sebagai

Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Agustus 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 Agustus 2024 dengan Nomor Register 195/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah karyawan dari PT. Azaria Griya Persada yang bergerak di bidang pembangunan perumahan di Kota Balikpapan sebagai tenaga penagihan pembayaran angsuran rumah, iuran perumahan, tagihan WTP dan atau hal lain yang ditugaskan secara khusus oleh manajemen;
2. Bahwa pada Tahun 2023 telah terjadi permasalahan hutang piutang antara PT. Azaria Griya Persada dengan Tergugat/Aria Sari yang pada akhirnya telah diselesaikan secara damai;
3. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2023, Tergugat telah memasuki areal perumahan PT. Azaria Griya Persada dan melakukan penguasaan secara tidak sah di lokasi perumahan PT. Azaria Griya Persada dimana tanpa persetujuan Manajemen Tergugat melakukan kegiatan pembangunan di lokasi perumahan sehingga Manajemen memerintahkan Penggugat untuk menghentikan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat secara melawan hak tersebut;
4. Bahwa dengan cara yang baik Penggugat melarang kegiatan Tergugat akan tetapi dilawan oleh Tergugat secara aorgan sehingga Penggugat melakukan peksaan dengan cara mengumpulkan semua barang-barang peralatan milik Tergugat agar Tergugat menghentikan pembangunan yang tidak disetujui oleh Manajemen PT. Azaria Griya Persada tersebut sehingga terjadi perdebatan antara Penggugat dengan Tergugat karena pada saat itu Tergugat tidak bersedia menghentikan kegiatannya sehingga Penggugat menghentikan kegiatan secara terpaksa;

Halaman 2 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa perbuatan Penggugat yang menghentikan kegiatan Tergugat tanpa ijin tersebut, ternyata Tergugat melakukan pengaduan di Polresta Kota Balikpapan dengan tuduhan Penggugat telah Melakukan Pengrusakan sebagaimana dimaksud pada Pasal 406 KUHP;
6. Bahwa setelah penghentian kegiatan Tergugat tersebut, telah dilakukan musyawarah damai antara PT. Azaria Griya Persada sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua sehingga disepakati penyelesaian segala kewajiban dengan suatu perjanjian antara lain berisi:
 - 6.1. Untuk point pertama mengenai sertifikat No. 166 Pihak Pertama berhutang kepada Pihak Kedua sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Adapun pembayaran dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dilakukan paling lambat tanggal 29 Juni 2023;
 - 6.2. Untuk point kedua mengenai sertifikat No. 168 Pihak Pertama berhutang kepada Pihak Kedua sebesar Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Adapun pembayaran dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua akan dilakukan paling lambat tanggal 29 Juni 2023;
 - 6.3. Untuk point ketiga mengenai pemecahan sertifikat rumah blok A No. 44A akan dilakukan oleh Pihak Pertama dengan biaya pemecahan sertifikat ditanggung oleh Pihak Kedua termasuk segala biaya pajak yang timbul dalam proses jual beli. Untuk Notaris ditunjuk oleh kedua belah pihak dan selanjutnya akan dibuat kesepakatan dengan Ibu Eka Christie oleh Pihak Kedua terkait Plot Bidang Sertipikat rumah yang akan dilakukan tukar sertifikat dimana akan dibuat kesepakatan tersendiri untuk Point Ketiga oleh Pihak Kedua dengan Ibu Eka;
 - 6.4. Untuk point keempat bahwa terkait dengan kapling bidang tanah Pihak Kedua akan dibuat perhitungan bersama Pihak Pertama terkait dengan pembelian rumah di Pesona Azarya;
 - 6.5. Untuk point kelima bahwa Pihak Kedua akan mencabut laporan Polisi kepada Ibu JUSI MELIANA PERDEDE yang merupakan kuasa Direktur dari Pihak Pertama setelah Point Pertama sampai Kedua diselesaikan oleh Kedua Belah Pihak;

Halaman 3 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa apa yang dilakukan oleh Penggugat berupa penghentian kegiatan Tergugat yang tidak disetujui oleh Manajemen adalah merupakan tugas dan tanggung jawab Penggugat untuk melarang segala kegiatan pihak yang tidak ada hubungannya dengan Perumahan termasuk kegiatan Tergugat karena pada saat itu Tergugat bukan sebagai pemilik rumah di Kompleks Perumahan PT. Azaria Griya Persada akan tetapi Tergugat hanya berusaha untuk menguasai unit rumah sesuai sertifikat yang menjadi jaminan pembayaran hutang perusahaan sehingga perbuatan Tergugat menuduh Penggugat Melakukan Pengrusakan sebagaimana dimaksud pada Pasal 406 KUHP adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang hanya melaksanakan perintah Manajemen PT. Azaria Griya Persada, maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan sebagai hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
8. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2023 telah berlangsung Musyawarah Perdamaian antara PT. Azaria Griya Persada dengan Tergugat dan segala pengaduan pidana terhadap staf karyawan PT. Azaria Griya Persada akan dicabut oleh Tergugat akan tetapi kenyataannya Tergugat hingga bulan Juli 2024 tidak mencabut pengaduannya dan bahkan pada tanggal 17 Juli 2024 Tergugat kembali membuat pengaduan terhadap Penggugat di Polresta Balikpapan sehingga Penyidik Polresta Balikpapan menerbitkan Surat Perintah Penyelidikan No. SP Lidik/VII/RES.1.10/2024/Reskrim tanggal 17 Juli 2024 sehingga telah berkali-kali Penggugat diperiksa penyidik Polresta Balikpapan;
9. Bahwa secara lisan sebelum perdamaian itu dimusyawarahkan bahwa Tergugat telah sepakat untuk mengentikan segala pengaduannya di Polresta Balikpapan termasuk terhadap **Tuan EDY SUDARYANTO alias SANGKALA** akan tetapi faktanya Tergugat tidak melaksanakannya dan bahkan berusaha untuk menekan Pihak PT. Azaria Griya Persada untuk membayar kerugian Tergugat sebesar Rp.97.000.000,00 (sembilan puluh tujuh juta rupiah);
10. Bahwa sepengetahuan Penggugat, Manajemen PT. Azaria Griya Persada telah menyelesaikan kewajibannya pada Point Pertama dan Point Kedua yaitu membayar hutang pokok yang seluruhnya sejumlah Rp.250.000.000,00 dan bahkan Tergugat memaksa PT. Azaria Griya Persada untuk membayar kompensasi berupa 1 (satu) unit rumah seharga kurang lebih Rp.500.000.000,00

Halaman 4 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima ratus juta rupiah) dimana Tergugat hanya membayarnya sejumlah Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

11. Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pengrusakan terhadap harta milik Tergugat sedangkan kegiatan didalam lokasi perumahan PT. Azaria Griya Persada adalah merupakan tugas dan tanggung jawab Penggugat sehingga segala hal yang dilakukan oleh Penggugat di kompleks perumahan PT. Azaria Griya Persada telah diakhiri dalam Musyawarah Perdamaian antara PT. Azaria Griya Persada dengan Tergugat/Aria Sari termasuk pengaduan pidana terhadap staf karyawan PT. Azaria Griya Persada akan dicabut oleh Tergugat/Aria Sari akan tetapi kenyataannya Tergugat hingga bulan Juli 2024 tidak mencabut pengaduannya dan bahkan pada tanggal 17 Juli 2024 Tergugat kembali membuat pengaduan terhadap Penggugat di Polresta Balikpapan dengan tuntutan sejumlah uang dari PT. Azaria Griya Persada jika PT. Azaria Griya Persada menghendaki pencabutan pengaduan tersebut;
12. Bahwa perbuatan Penggugat untuk menghentikan kegiatan Tergugat dengan cara mengumpulkan barang dan peralatan Tergugat adalah merupakan tanggung jawab PT. Azaria Griya Persada yang memberikan tugas kepada Penggugat dan faktanya telah diselesaikan dalam musyawarah damai dan disepakati bahwa pengaduan di Polresta Balikpapan akan dicabut oleh Tergugat akan tetapi faktanya Tergugat mengingkari kewajibannya untuk mencabut pengaduan dengan maksud agar Penggugat dipenjarakan untuk menyakiti diri Penggugat sehingga oleh karenanya pengingkaran Tergugat terhadap kesepakatan perdamaian dengan PT. Azaria Griya Persada tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
13. Bahwa sekali lagi Penggugat tegaskan bahwa perbuatan Penggugat untuk menghentikan kegiatan Tergugat dengan cara mengumpulkan barang dan peralatan Tergugat adalah sah menurut hukum karena Tergugat tidak mempunyai hak untuk berkegiatan di lokasi perumahan. Penghentian kegiatan Tergugat/Aria Sari adalah merupakan tanggung jawab PT. Azaria Griya Persada yang memberikan tugas kepada Penggugat sehingga Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat/Aria Sari mencabut pengaduan atas dugaan tidak pidana pengrusakan terhadap

Halaman 5 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/**EDY SUDARYANTO alias SANGKALA** di Kepolisian Resort Kota Balikpapan dan atau menghentikan segala tuntutan terhadap diri Penggugat, maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia **Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan pengaduan Tergugat di Kepolisian Resort Kota Balikpapan adalah keliru dan cacat hukum;**

14. Bahwa gugatan Penggugat ini bukanlah atas kehendak Penggugat akan tetapi adalah karena perbuatan Tergugat yang tidak menghormati kesepakatannya dengan PT. Azaria Griya Persada sehingga Penggugat harus mempertahankan diri dari niat jahat Tergugat tersebut maka untuk mempertahankan kebenaran dan harga dirinya, Penggugat harus memakai jasa pengacara dari LBH Forum Masyarakat Anti Korupsi untuk menggugat Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sehingga Penggugat harus membayar biaya perkara ini yang ditaksir sejumlah Rp.175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) maka karena biaya tersebut adalah sebagai akibat keangkuhan dan arogansi serta keserakahan Tergugat maka adalah patut jika Penggugat menuntut Tergugat untuk membayarnya maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat sejumlah Rp.175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
15. Bahwa pengaduan Tergugat di Kepolisian Resort Kota Balikpapan tidak hanya menimbulkan kerugian materil terhadap Penggugat akan tetapi Tergugat telah merusak mental dan ketenteraman hidup Penggugat padahal Penggugat hanya melaksanakan tugas dan kewajibannya kepada PT. Azaria Griya Persada demi sesuap nasi untuk menghidupi keluarga Penggugat sehingga adalah patut apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian Immateril (Moral) Penggugat. Walaupun kerugian Immateril Penggugat tersebut tidak mungkin dapat dihitung secara pasti dengan sejumlah uang akan tetapi dalam perkara ini Penggugat akan menuntut Tergugat untuk membayar kerugian Immateril Penggugat sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateril Penggugat

Halaman 6 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan serta;

16. Bahwa Penggugat masih tetap merasa khawatir bahwa Tergugat tidak akan melaksanakan isi putusan perkara ini nantinya secara suka rela dan tepat waktu, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat/Aria Sari untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.5.000.000,00** (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini sejak diputuskan dan berkekuatan hukum tetap sampai akhirnya dilaksanakan secara sukarela maupun dengan jalan paksa/eksekusi;
17. Bahwa untuk menjamin pemenuhan putusan perkara ini maka Penggugat memohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah milik Tergugat berupa 1 (satu) unit rumah di Pondok Indah Lestari Blok B-2 No. 15 RT-056 Kel. Sepinggan Baru, Kec. Balikpapan Selatan, maka untuk itu Penggugat mohonkan kiranya sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini dapat dinyatakan sah dan berharga;
18. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah sah, maka Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan bukti-bukti Penggugat adalah sah, sehingga kiranya Majelis Hakim berkenan memberikan putusan serta merta walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bijvoorraad*);
19. Bahwa berdasarkan fakta hukum kedudukan Penggugat adalah benar adanya, maka Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini pada semua tingkat peradilan;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat kemukakan diatas maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Tergugat **telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum** terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
3. **Menyatakan sebagai hukum bahwa Pengaduan Tergugat terhadap Penggugat di Kepolisian Resort Kota Balikpapan adalah keliru dan cacat hukum;**

Halaman 7 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil Penggugat berupa biaya perkara yang diperkirakan sebesar **Rp.175.000.000,00** (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateril (Moral) Penggugat sejumlah **Rp.750.000.000,00** (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam **perkara ini adalah sah dan berharga**;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.5.000.000,00** (lima juta rupiah), setiap hari Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan;
8. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Tergugat (*uit voerbaar bijvoorraad*);
11. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul didalam perkara ini;

ATAU

Apabila yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat hadir Kuasa Hukumnya tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk MUNIR HAMID, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang telah memiliki Sertifikasi Mediasi sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Halaman 8 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan Wanprestasi yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

1. Eksepsi Gugatan Keliru Pihak (Error in Persona)

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak dapat menjelaskan secara detail dan terang benderang terkait hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat seharusnya tidak memiliki kewenangan untuk melakukan gugatan secara pribadi karena tidak ada suatu peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat. Sehingga dasar untuk Penggugat mengajukan Gugatan tidak memiliki dasar hukum dan juga karena tidak ditandai dengan adanya suatu peristiwa hukum yang terjadi yang mengakibatkan Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat. Penggugat dan Tergugat tidak permasalahan baik secara pribadi atau pun tidak yang dapat menimbulkan hak dan kewenangan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan. Dalam hal ini seharusnya Penggugat memperjelas kedudukan hukum Penggugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa melihat dari uraian posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap PT. Azaria Griya Persada sebagai pihak yang memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembongkaran yang di sertai dengan pengeruskan, bukan mengajukan gugatan kepada Tergugat sebagai pihak yang dalam hal ini juga merupakan pihak yang dirugikan oleh PT. Azaria Griya Persada;

Bahwa sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan: "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek yang sedang diperkarakan. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Exceptio Obscuur Libel);

Halaman 9 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat tidak menjabarkan secara jelas, sistematis dan terang benderang isinya (*onduidelijk*), dalam isi formulasi gugatan Penggugat tidak menjelaskan atau mempertegas (*duidelijk*) isi perumusan gugatan secara terang dan tegas, sehingga Petitum dalam Surat Gugatan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara sistematis dan jelas peristiwa hukum yang dapat dikatakan bahwa pihak Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap perkara *a-quo* sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), oleh karena itu sangat beralasan dan berdasar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat cacat formil dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan secara mendetail dan terang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa sebagaimana diketahui bahwa gugatan perbuatan melawan hukum harus memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu: **unsur berupa adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut;**

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak yang digugat (*in casu* turut tergugat), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh Penggugat dan wajib dibuktikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara jelas, rinci, dan reel kerugian-kerugian yang diakibatkan oleh, sehingga seluruh dan besaran kerugian tersebut memang dialami Penggugat;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak bisa menjelaskan secara jelas, rinci dan reel besarnya kerugian yang dialami oleh Penggugat baik dalam posita dan petitumnya, namun terdapat besaran kerugian yang dibebankan kepada Tergugat, hal ini menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan terang adanya sehingga tidak memenuhi syarat formil dalam penyusunan sebuah gugatan; **Bahwa dengan demikian Gugatan *a-quo* merupakan gugatan yang termasuk EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL, sehingga**

Halaman 10 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



cukup tepat dan beralasan secara hukum apabila gugatan *a quo* dinyatakan Ditolak atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Eksepsi Kurang Pihak/Exceptio Plurium Litis Consortium

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat masuk dalam kategori kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*). Adapun hal yang mendasari dimana Gugatan ini dapat dinyatakan kurang pihak karena Penggugat tidak menarik PT. Azaria Griya Persada, sebagai pihak yang memerintahkan Penggugat untuk melakukan pengrusakan dan pembongkaran terhadap bangunan yang dibangun diatas lahan/bidang tanah yang telah dibeli Tergugat dari PT. Azaria Griya Persada.

Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, maka PT. Azaria Griya Persada, seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo*. Hal ini guna memberikan memperjelas terkait hubungan hukum yang terjadi antara Para Pihak dan juga guna memberikan keterangan mengenai kapasitas kedudukan Penggugat;

Bahwa berdasarkan pada pasal 1865 KUH Perdata Jo. Pasal 283 Rbg Jo. Pasal 163 HIR berbunyi: "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu".

Bahwa pada prinsipnya untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat tersebut perlu kiranya digali fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga dapat diperoleh penjelasan yang lebih komprehensif dan memperkaya bukti demi putusan yang berkeadilan, dengan demikian PT. Azaria Griya Persada,seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo*, karena dirasakan mempunyai urgensi dan kesaksian yang cukup krusial, serta dapat membantu memperlancar jalannya proses persidangan, sehingga merupakan pihak yang sewajibnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a-quo*.

4. Eksepsi Bahwa Gugatan Penggugat Diajukan Tanpa Dasar Hukum (Exceptio Onrechtmatig of Ongegrond):

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang saling bertentangan dalil gugatan yang didalamnya terdapat pertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya,

Halaman 11 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat dinyatakan sebagai gugatan yang tidak mempunyai landasan/dasar hukum yang jelas;

Bahwa sampai dengan diajukkannya gugatan ini, Penggugat tidak dapat menjelaskan dan membuktikan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Penggugat sama sekali tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan tersebut;

Bahwa dengan tidak dijelaskannya dalil hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang mendasari hak Penggugat maka telah cukup terang dan sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat **TANPA DASAR HUKUM (ONRECHTMATIG ONGEGROND)**, maka dengan demikian, cukup tepat dan beralasan bagi Tergugat untuk memohon kepada majelis hakim bahwa gugatan *a-quo* dinyatakan **TIDAK DAPATDITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)**.

Bahwa berdasarkan uraian penjelasan diatas maka sudah cukup tepat dan beralasan secara hukum apabila gugatan a quo dinyatakan Ditolak atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat tidak akan menjawab poin per poin dari gugatan Penggugat, namun Tergugat akan menjawab secara umum berdasarkan kronologis kejadian sebenarnya tanpa mengurangi maksud dari Tergugat yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

1. Bahwa harus Tergugat jelaskan terlebih dahulu bahwa Tergugat awalnya tidak mengenal Penggugat dan juga tidak mengetahui bahwa Penggugat merupakan karyawan PT. Azaria Griya Persada sebagai tenaga penagihan pembayaran angsuran rumah, iuran perumahan, tagihan WTP dan atau hal lain yang ditugaskan secara khusus oleh manajemen;
2. Bahwa Penggugat tidak memiliki keterkaitan dengan Tergugat dalam hal apapun yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi antara Tergugat dengan PT. Azaria Griya Persada, sehingga dapat dipastikan cerita yang Penggugat sampaikan semua dalam Posita Gugatan ini merupakan cerita yang Penggugat karang atau Penggugat denger dari pihak lain, bukan cerita yang Penggugat ketahui sendiri/Penggugat alami/Penggugat Lihat sendiri;

Halaman 12 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat tidak akan menjawab secara keseluruhan dari Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, namun Tergugat hanya akan menjawab sesuai kondisi dan keadaan yang sebenar-benarnya terjadi;
4. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Tergugat pada jawaban poin 1 (satu), bahwa Tergugat pada awalnya Tergugat tidak mengenal Penggugat, namun pada sekitar bulan Desember 2022 Tergugat melakukan pembangunan atas 1 (satu) bidang tanah dengan nomor unit A78B yang dibeli Tergugat dari PT. Azaria Griya Persada dan telah diserahkan terimakan. Tergugat membangun rumah tersebut dengan menggunakan jasa pemborong dengan nilai Rp.260.000.000,00 (include material dan jasa pembangunan), dan telah dilakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.97.000.000,00 (Sembilan puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 15 November 2022;
5. Bahwa pada tanggal 8 Desember 2022 disaat Tergugat tidak ada di lokasi pembangunan datang 4 (empat) orang yaitu Jusi, Rahman, Rahmadi dan Sangkala/Penggugat yang pada waktu itu menurut tukang yang berada di lokasi telah melakukan pengerusakan terhadap pondasi yang sedang di kerjakan di lokasi milik Tergugat yang dilakukan oleh Rahmadi dan Rahman atas perintah Jusi, dan atas kejadian ini maka pembangunan di stop dan tidak ada perlawanan dari Tergugat. dan setelah kejadian ini Tergugat dihubungi oleh Penggugat untuk bertemu terkait dengan permasalahan pengerusakan dan pembongkaran ini, akhirnya Tergugat menemui Penggugat di kediamannya karena Penggugat mengajak bertemu di rumahnya dan Penggugat mengirimkan sharelock rumahnya kepada Tergugat. Inilah awal cerita dari Tergugat mengenal Penggugat;
6. Bahwa saat bertemu dengan Penggugat, Tergugat memperlihatkan surat-surat terkait dengan jual beli dan hutang piutang yang terjadi antara Tergugat dengan PT. Azaria Griya Persada, dan berdasarkan atas surat perikatan jual beli tersebutlah Tergugat membangun di lokasi bidang tanah tersebut;
7. Bahwa sebagaimana posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) yang menyatakan: ***“Bahwa dengan cara baik Penggugat melarang kegiatan Tergugat akan tetapi dilawan oleh Tergugat secara arogan sehingga Penggugat melakukan paksaan dengan cara mengumpulkan semua barang-barang peralatan milik Tergugat adar Tergugat menghentikan pembangunan yang tidak disetujui oleh Manajemen PT. Azaria Griya***

Halaman 13 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Persada tersebut sehingga terjadi perdebatan antara Penggugat dengan Tergugat karena pada saat itu Tergugat tidak bersedia menghentikan kegiatannya sehingga

Penggugat menghentikan kegiatan secara terpaksa". melihat dari uraian posita gugatan Penggugat tersebut maka Tergugat menyimpulkan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat merupakan sebuah cerita yang mengada-ada, perlu digaris bawahi dan dipertanyakan:

- **APAKAH PENGGUGAT SAAT KEJADIAN SEBAGAIMANA URAIAN POSITA GUGATAN PENGGUGAT TERSEBUT BENAR-BENAR BERTEMU DENGAN TERGUGAT???** – karena saat kejadian tersebut Tergugat tidak berada ditempat karena sedang menemani anak Tergugat yang sedang opname dirumah sakit;
 - **APAKAH PERNAH MEMPERLIHATKAN SURAT PERINTAH DARI PT. AZARIA GRIYA PERSADA UNTUK MELAKUKAN PENGHENTIAN PEMBANGUNAN TERSEBUT BAIK KEPADA TERGUGAT ATAUPUN KEPADA PIHAK YANG BERADA DI LAPANGAN SAAT ITU DALAM HAL INI TUKANG YANG SEDANG MELAKUKAN PEMBANGUNAN?**
 - **APAKAH TERGUGAT SELAKU PEMILIK LAHAN MEMERLUKAN IZIN UNTUK MEMBANGUN DILAHAN YANG DIBELI DENGAN UANG PRIBADINYA SENDIRI?**
8. Bahwa benar atas pengerusakan yang terjadi Tergugat melakukan pelaporan kepada Pihak Kepolisian pada tanggal yang sama dengan kejadian yaitu 8 Desember 2022 dengan melaporkan Jusi Meliana Pardede, Muhammad Nur Rahman dan Rahmadi atas pengerusakan yang dilakukan, namun Tergugat tidak melaporkan Penggugat;
9. Bahwa atas laporan tersebut benar Penggugat dipanggil menjadi saksi di kepolisian dalam kejadian pengerusakan dan pembongkaran yang terjadi, namun bukan hanya Penggugat yang dipanggil menjadi saksi, selain itu juga tukang/pemborong yang saat kejadian berada dilokasi juga dipanggil menjadi saksi;
10. Bahwa benar setelah penghentian kegiatan pembangunan yang mengakibatkan kerusakan dan atas adanya laporan polisi atas kejadian tersebut pada tanggal 26

Halaman 14 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2023 terjadilah kesepakatan perdamaian antara PT. Azaria Griya Persada dengan Tergugat dengan di fasilitasi oleh Bpk. Eliansyah, namun PT. Azaria Griya Persada tidak menjalankan hasil dari kesepakatan perdamaian tersebut sehingga

terkait dengan pencabutan laporan terhadap Jusi Meliana Pardede, Muhammad Nur Rahman dan Rahmadi belum bisa dijalankan;

11. Bahwa Tergugat menolak dalil posita angka 9 (sembilan) yang menyatakan bahwa Tergugat menekan pihak PT. Azaria Griya Persada untuk membayar kerugian Tergugat sebesar Rp.97.000.000,00 (Sembilan puluh tujuh juta rupiah), jika PT. Azaria Griya Persada menghendaki pencabutan pengaduan di Kepolisian Resort Kota Balikpapan, bahwa atas hal tersebut Tergugat hanya meminta ganti kerugian atas haknya terkait dengan kerugian senilai Rp.97.000.000,00 (Sembilan puluh tujuh juta rupiah) karena telah membayar kepada pemborong bangunan untuk membangun dilokasi yang telah di belinya dari PT. Azaria Griya Persada. Sampai dengan diajukannya gugatan ini material yang terdapat dilokasi pembangunan juga tidak ketahui keberadaannya, namun pada posita gugatan angka 12 (dua belas) Penggugat mengakui bahwa atas perintah manajemen PT. Azaria Griya Persada EDY SUDARYANTO alias Sangkala ? Penggugat untuk menghentikan kegiatan Tergugat dengan cara mengumpulkan barang dan peralatan Tergugat; (Bahwa terkait hal ini seharusnya barang-barang Tergugat dalam bentuk material bangunan yang berada dilokasi sudah seharusnya dikembalikan kepada Tergugat, namun sampai dengan kesepakatan perdamaian dilakukan bahkan sampai dengan gugatan ini diajukan barang-barang tersebut tidak pernah dikembalikan kepada Tergugat, maka sudah sepantasnyalah Penggugat meminta pertanggungjawaban kepada PT. Azaria Griya Persada atas kerugian Tergugat);
12. Bahwa atas keseluruhan posita gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kami sebagai pihak Tergugat bingung atas nilai kerugian yang dialami Penggugat, dalam gugatan ini Penggugat seolah-olah menjadi pihak yang benar-benar dirugikan padahal dalam hal ini permasalahan yang terjadi tidak ada hubungan hukum sama sekali yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, namun PT. Azaria Griya Persadalah yang telah menimbulkan nilai kerugian bagi tergugat;

Halaman 15 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



13. BAHWA BERDASARKAN URAIAN DIATAS MAKA JELAS DAPAT DITARIK KESIMPULAN BAHWA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN SEHINGGA GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT DAPAT DIKATAKAN TIDAK BERDASAR DAN PATUT DIPERTANYAKAN KEDUDUKAN PENGGUGAT DALAM HAL

GUGATAN INI, SEHINGGA PARA TERGUGAT BERPIKIR BAHWA PENGGUGAT BERHALUSINASI DAN MEREKAYASA SEMUA GUGATAN INI UNTUK MENDAPATKAN KEUNTUNGAN SEMATA TANPA MELIHAT HAK YANG DIMILIKI OLEH ORANG LAIN.

14. Bahwa atas uraian posita gugatan Penggugat terkait nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat, Tergugat menolak dengan tegas atas nilai-nilai kerugian materil dan inmateril yang timbul sebagaimana Penggugat uraikan. Bahwa bagaimana bisa nilai kerugian tersebut muncul apabila tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat;

15. Bahwa sudah sepantasnya apabila Penggugat merincikan dengan detail atas kerugian yang dialaminya bukan serta merta membalikan fakta yang ada dengan membuat seolah-olah Tergugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Penggugat sebelum mengajukan gugatan seharusnya benar-benar mengerti terlebih dahulu apa itu Perbuatan Melawan Hukum:

Dari Pasal 1365 KUH Perdata, Gugatan perbuatan melawan hukum harus memenuhi kriteria empat unsur berupa adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dengan kerugian tersebut.

16. Bahwa terkait dengan gugatan ini Tergugat menolak dengan tegas terhadap semua tuntutan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat karena cenderung mengada-ada tanpa fakta yang jelas dan merupakan klaim sepihak dari Penggugat;

17. Bahwa berdasar pada uraian jawaban serta eksepsi Tergugat dalam perkara *a-quo* telah sesuai dengan bukti dan fakta yang ada, sehingga kami meminta kepada majelis hakim yang memeriksa perkara *a-quo* dinyatakan DITOLAK.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memeriksa dan memberikan putusan akhir (*eindvonis*) sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT;
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat kemudian Penggugat telah mengajukan repliknya dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat tidak mengajukan duplik;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Undangan Wawancara/Klarifikasi Nomor: B.1347/VII/RES.1.10/2024/Reskrim, tanggal 31 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 07 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotokopi Surat Kesepakatan Perdamaian antara Elisa Rivano ADH (Pihak Pertama) dengan Tergugat (Pihak Kedua) tanggal 26 Mei 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **P-3**;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali untuk bukti P-2, P-3 yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan Saksi untuk di dengar keterangannya dipersidangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 17 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Mohammad Nur Rahman

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Azarya Griya Persada sebagai teknisi;
- Bahwa PT. Azarya Griya Persada di bidang Developer;
- Bahwa saksi mengetahui adanya larangan kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat di Perumahan Pesona Azarya karena saksi ada di lokasi kejadian saat itu;
- Bahwa kejadian larangan pembangunan terjadi sekitar tahun 2023;
- Bahwa Tergugat melakukan kegiatan pembangunan tanpa izin dari pihak Pihak Developer;
- Bahwa Penggugat hanya melakukan Peneguran kepada tukang Tergugat, dan tidak ada kontak fisik ataupun pengerusakan bahan material;
- Bahwa Penggugat melakukan peneguran karena tidak ada izin dari pihak Developer;
- Bahwa pihak Developer sudah 2 kali melakukan peneguran, dan ketiga kalinya tukang dari Tergugat berhenti;
- Bahwa material yang ada saat itu adalah pasir, bata merah, semen dan besi;
- Bahwa pihak developer memindahkan bahan material dari lokasi pembangunan dan di tumpuk di situ juga;
- Bahwa Penggugat bertindak atas perintah dari pihak developer berdasarkan surat kuasa;
- Bahwa material dibawa pulang oleh Tergugat pakai mobil pick up;
- Bahwa tidak ada pengerusakan dan pencurian;

2. Saksi Jusi Meliana Pardede

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Azarya Griya Persada sebagai admin legal;
- Bahwa saksi ada di lokasi kejadian saat Penggugat melakukan pelarangan atas kegiatan pembangunan yang dilakukan Tergugat;
- Bahwa Penggugat hanya meminta untuk berhenti melakukan kegiatan pembangunan;
- Bahwa kegiatan pembangunan diberhentikan karena Tergugat tidak ada izin dari pihak developer;
- Bahwa saksi ada bersama Penggugat saat itu;

Halaman 18 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dan Penggugat hanya memindahkan material di lokasi itu juga;
- Bahwa Tergugat membuat laporan dugaan tindak pidana tentang Pengerusakan dan Pencurian kepada Penggugat;
- Bahwa setelah tukang pihak Tergugat berhenti melakukan kegiatan pembangunan, Pihak Developer dan Pihak Tergugat melakukan pertemuan dan membuat kesepakatan damai;
- Bahwa pihak Tergugat meminta ganti rugi atas kehilangan materialnya, pada pihak Developer atau pun Penggugat tidak ada mengambil material Tergugat;
- Bahwa saat itu saksi sebagai kuasa direktur;
- Bahwa Penggugat sudah berkali-kali di panggil oleh kepolisian unit jatanras untuk diperiksa;
- Bahwa benar sampai saat ini laporan Tergugat masih belum dicabut di kepolisian;

Menimbang bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Nomor: 89 tanggal 09 Mei 2018, selanjutnya diberi tanda bukti **T-1**;
2. Fotokopi Bukti Transfer tanggal 28 November 2022 dari ARIA SARI kepada ASGAB S PI sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti **T-2**;
3. Fotokopi Chat WhatsApp tanggal 26 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T-3**;
4. Fotokopi Foto-foto lokasi saat pembongkaran, selanjutnya diberi tanda bukti **T-4**;
5. Fotokopi Tanda Terima Laporan Polisi, tanggal 08 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T-5**;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 10 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T-7**;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) tanggal 29 November 2024, selanjutnya diberi tanda bukti **T-8**;
8. Fotokopi Site Plan Perumahan Peson Azarya, selanjutnya diberi tanda bukti **T-8**;
9. Fotokopi Kesepakatan Pihak Pertama Rivano dan Pihak Kedua Aria Sari, tanggal 18 Februari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T-9**;

Halaman 19 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Kerja Pembangunan Rumah Tinggal di Jalan Beller Perumahan Peson Azarya, tanggal 15 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T-10**;
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tahap I Pembangunan Rumah Di jalan Beller Perumahan Pesona Azarya, tanggal 15 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T-11**;
12. Fotokopi Surat Kesepakatan Pemutusan Hubungan Kontrak Kerja Pembangunan Rumah Tinggal di Jalan Beller Perumahan Pesona Azarya, tanggal 7 Juni 2023, selanjutnya diberi tanda bukti **T-12**;

13. Fotokopi Akta Kuasa Direktur Nomor: 115, tanggal 22 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda bukti **T-13**;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali T-2, T-3, T-4, T-8, T-13 berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan saksi untuk di dengar keterangannya dipersidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Erliyansyah

- Bahwa saksi merupakan mantan suami dari Tergugat, dan saksi mengetahui terkait dengan jual beli antara PT. Azarya Griya Persada dengan Tergugat karena saat itu masih berstatus sebagai suami-istri;
- Bahwa saksi membenarkan PT. Azarya Griya Persada pernah berhutang kepada Tergugat lebih dari Rp.370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta) namun sudah pernah dibayar dan tersisa Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi menjelaskan antara hutang piutang PT. Azarya Griya Persada tidak ada sangkut pautnya dengan jual beli Tergugat dengan PT. Azarya Griya Persada, karena Tergugat murni membeli bidang tanah tersebut;
- Bahwa saat penghentian/pembongkaran terjadi Tergugat tidak berada dilokasi karena sedang merawat anak Tergugat yang sedang di opname di rumah sakit;

Halaman 20 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum penghentian/pembongkaran terjadi Tergugat tidak pernah mendapat surat pemberitahuan atas larangan pembangunan tersebut;

2. Saksi Ernawati

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerita dari Tergugat terkait dengan permasalahan penghentian dan pembongkaran yang dilakukan Penggugat, namun saksi mendatangi rumah Penggugat dan mempertanyakan kebenaran kejadian tersebut dan Penggugat membenarkan atas penghentian dan pembongkaran yang dilakukan oleh Penggugat atas perintah PT. Azarya Griya Persada (ibu Jusi);
- Bahwa saat saksi mendatangi rumah Penggugat alasan Penggugat melakukan gugatan ini karena Tergugat melaporkan Penggugat kepada Pihak Kepolisian Kota Balikpapan terhadap penghentian dan pembongkaran tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui yang dilaporkan oleh Tergugat bukanlah Penggugat melainkan Ibu Jusi Meliana Pardede, karena saksi pernah mendampingi Tergugat saat ke Polresta Balikpapan;

Menimbang bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan kesimpulan sebagaimana termuat dalam berkas perkara dan turut pula dipertimbangkan dalam perkara ini;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa dalam jawabannya pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi terkait formalitas gugatan Penggugat sebagai berikut:

Eksepsi gugatan keliru pihak (*Error In Persona*) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan atas peristiwa hukum secara langsung dengan Tergugat oleh karena itu tidak tepat apabila Gugatan

Halaman 21 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan kepada Tergugat dan seharusnya Gugatan Penggugat diajukan kepada PT. Azaria Griya Persada sebagai pihak yang memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembongkaran yang disertai dengan perusakan;

Eksepsi gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*exception obscur libel*) dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat tidak menjabarkan secara jelas dan terang benderang isinya (*onduidlijk*), dalam isi formulasi gugatan Penggugat tidak menjelaskan atau mempertegas (*duidelijk*) isi perumusan gugatan secara terang dan tegas, sehingga Petitum dalam Surat Gugatan tidak berdasarkan hukum;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara sistematis dan jelas peristiwa hukum yang dapat dikatakan bahwa pihak Tergugat melakukan Perbuatan melawan Hukum dalam perkara *a-quo* sehingga mengakibatkan gugatan

Penggugat menjadi kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*), oleh karena itu sangat beralasan dan berdasar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat cacat formil dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);

Eksepsi Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*), dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak menarik PT. Azaria Griya Persada pihak yang memerintahkan Penggugat untuk melakukan pengerusakan dan pembongkaran terhadap bangunan yang dibangun diatas lahan/bidang tanah yang telah dibeli Tergugat dari PT. Azaria Griya Persada;

Eksepsi gugatan Penggugat diajukan tanpa dasar hukum (*exception onrechtmatig of ongerond*), dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa dalil gugatan Penggugat saling bertentangan dan tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas serta Penggugat tidak dapat menjelaskan dan membuktikan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, sehingga Penggugat sama sekali tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan tersebut;

Halaman 22 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi gugatan keliru pihak (*error in persona*) sekaligus eksepsi gugatan Penggugat diajukan tanpa dasar hukum (*exception onrechtmatig of ongerond*), yang didasarkan pada alasan yang pada pokoknya sama yaitu Penggugat tidak memiliki/tidak dapat menjelaskan mengenai peristiwa hukum yang mengakibatkan adanya akibat hukum antara Penggugat dengan Tergugat secara keperdataan;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan gugatan Penggugat baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan ternyata tidak diketemukan adanya permasalahan hukum yang terjadi antara Edy Sudaryanto Alias Sangkala (Penggugat) dengan Tergugat secara pribadi;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*" Sehingga wajib terdapat kerugian yang dialami oleh Penggugat;

Menimbang bahwa dari Gugatan Penggugat hanya dapat terlihat adanya permasalahan hukum keperdataan yang terjadi antara Tergugat dengan PT. Azarya Griya Persada yang didalilkan sebagai pemilik lahan di mana Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan terkait dengan pembongkaran secara paksa yang dilaporkan kepada Kepolisian Ressor Kota Balikpapan dan kerugian yang timbul berdasarkan dalil yang dikemukakan oleh Penggugat adalah kerugian yang dialami oleh PT. Azarya Griya Persada sebagai pihak yang didalilkan memiliki lahan/tanah yang dimasuki oleh Tergugat secara melawan hukum;

Menimbang bahwa Penggugat dalam Gugatannya bertindak sebagai Penggugat tanpa penunjukan/menyebutkan yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan perwakilan dari PT. Azarya Griya Persada dalam perkara *a quo* sehingga Majelis Hakim menyimpulkan bahwa Penggugat bertindak untuk dan atas nama diri sendiri yang dalam hal ini pula telah disimpulkan bahwa antara Edy Sudaryanto Alias Sangkala (Penggugat) dengan Tergugat secara pribadi;

Menimbang bahwa hubungan hukum yang jelas dan tegas dalam gugatan perkara ini sangat penting untuk dinilai sebab setiap kasus keperdataan

Halaman 23 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dimulai dari sebuah peristiwa hukum yang terjadi dan mengakibatkan hubungan hukum antara para pihak;

Menimbang bahwa kemudian memperhatikan kualitas hukum dari PT. Azarya Griya Persada sendiri adalah sebuah perseroan terbatas yang merupakan subjek hukum yang berdiri sendiri dimana perseroan terbatas adalah termasuk badan hukum yang memiliki ciri dan syarat memiliki kekayaan sendiri yang terpisah dari kekayaan pribadi pemiliknya;

Menimbang bahwa memperhatikan hubungan hukum sebagaimana dalam dalil gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum antara PT. Azarya Griya Persada dengan Tergugat maka dalam hal ini PT. Azarya Griya Persada sebagai subjek hukum yang berdiri sendiri adalah pihak yang memiliki kapasitas hukum dan kewenangan (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa dengan demikian apabila Penggugat bertindak sebagai wakil dari PT. Azarya Griya Persada untuk mengajukan gugatan perdata maka haruslah hal tersebut ditegaskan dalam kapasitas apa sehingga Penggugat berhak untuk mewakili dari PT. Azarya Griya Persada tersebut agar dapat diketahui terlebih dahulu apakah Penggugat memang memiliki kewenangan untuk mewakili PT. Azarya Griya Persada dalam mengajukan Gugatan kepada Tergugat;

Menimbang bahwa dari dalil Gugatan Penggugat sendiri tidak mendalilkan adanya hubungan hukum keperdataan berdasarkan peristiwa hukum antara Penggugat secara pribadi dengan Tergugat dan kerugian yang berdasarkan dalil Penggugat kerugian yang timbul atas perbuatan Tergugat terjadi kepada PT. Azarya Griya Persada sebagai pemilik lahan/tanah dalam perkara *a quo* sehingga apabila Penggugat hadir secara pribadi sebagai subjek hukum individu dan menjadi pihak untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat tanpa mewakili PT. Azarya Griya Persada maka dalam hal ini Penggugat tidaklah memiliki kapasitas hukum dan kewenangan untuk mengajukan Gugatan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka terhadap eksepsi Tergugat haruslah dikabulkan dan dengan telah dikabulkannya eksepsi ini maka terhadap eksepsi lain yang diajukan Tergugat tidak perlu lagi dipertimbangkan;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 24 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dipandang beralasan menurut hukum dan diterima dimana Gugatan Penggugat mengandung cacat dan pelanggaran formil dimana Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan Gugatan kepada Tergugat, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2004 jo Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 serta ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 202.000,00,- (dua ratus dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Rabu, tanggal 14 Mei 2025, oleh kami, ARI SISWANTO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, ANDRI WAHYUDI, S.H., dan ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp tanggal 29 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Mei 2025 diucapkan dalam persidangan secara elektronik yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh RIZA

Halaman 25 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ACHMADSYAH, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan dan telah dikirim secara eletronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ANDRI WAHYUDI, S.H.

ARI SISWANTO, S.H., M.H.

ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

RIZA ACHMADSYAH, S.H.

Perincian biaya:

| | | |
|-------------------------|-----------|--|
| - Biaya Pendaftaran | Rp | 30.000,00 |
| - Biaya Pemberkasan/ATK | Rp | 100.000,00 |
| - Biaya Panggilan | Rp | 32.000,00 |
| - PNPB Panggilan | Rp | 20.000,00 |
| - Biaya Redaksi | Rp | 10.000,00 |
| - Biaya Meterai | Rp | 10.000,00 |
| Jumlah | Rp | 202.000,00 (dua ratus dua ribu rupiah) |

Halaman 26 Putusan Nomor 195/Pdt.G/2024/PN Bpp