



**PUTUSAN**

**Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Plp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ARIANI RAHMAN,** Tempat/ Tanggal Lahir Makassar tanggal 14 Oktober 1963, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, bertempat tinggal di Jalan Binja BTN Hartaco 001/004, Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, kota Palopo. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada RUDI SINABA, S.H.,M.H. Advokat dan penasihat hukum pada kantor hukum "Rudi Sinaba & Rekan" yang beralamat di Jalan Tamangapa Raya Perumahan UNHAS Blok A/8 Antang Kota Makassar berdasarkan Surat kuasa Khusus tertanggal 28 Agustus 2023 Selanjutnya disebut sebagai sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

L a w a n :

- 1. RAHMAN H. PALAMMAI** Bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman RT 001/RW 002, Kelurahan Songka, Kecamatan Wara Selatan, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan. Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada BAIKAHI, S.H. Advokat/Konsultan Hukum dari kantor hukum BAIHAKI, SH. & Partner yang beralamat di Jalan Pongsimpin KM 3 Kelurahan Murante, Kecamatan Mungkajang, Kota Palopo berdasarkan Surat kuasa tertanggal 5 September 2023 Yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi I/Penggugat Rekonvensi;**
- 2. AMDAN,** Bertempat tinggal di Desa Bolong, Kecamatan Walendrang, Kabupaten Luwu, Provinsi Sulawesi Selatan. Yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Konvensi**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palopo pada tanggal 29 Agustus 2023 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Plp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan suami Penggugat (Alm. Amir Mahmud) ada memiliki sebuah tanah dan rumah yang merupakan harta bersama (gono-gini) yang dibeli oleh Alm. Amir Mahmud pada tahun 2007 dari Bpk. Amiruddin T. secara di bawah tangan (tanpa Akta Jual Beli) seluas 188 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Binja / BTN (di sebelah Laundry Malomo), Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara dengan : H. M. Saleh
  - Sebelah Timur dengan : Jln. Binja / BTN Hartaco
  - Sebelah Barat dengan : M. Lutfi
  - Sebelah Selatan dengan : Laundry Malomo (Wahyu)

Bahwa pada tahun 2013 tanah dan rumah tersebut akan dibuatkan AJB dan disertifikatkan atas nama Penggugat namun tertunda padahal biaya AJB dan Balik nama sudah disetor ke Notaris /PPAT;

Tanah dan bangunan tersebut saat ini didiami oleh Penggugat dan beberapa anak Penggugat lainnya sesuai KTP dan KK yang ada;

2. Bahwa pada tahun 2016 Tergugat II (AMDAN) yang adalah anak ke-tiga Penggugat dan Alm. Amir Mahmud mengalami masalah dengan pacarnya sehingga memerlukan biaya besar untuk pernikahannya, sementara itu Alm. Amir Mahmud (Suami Penggugat yang juga ayah Tergugat II) sedang sakit keras dan juga memerlukan biaya pengobatan yang tidak sedikit;
3. Bahwa karena keadaan tersebut di atas, Penggugat dan Almarhum Suami ketika itu memutuskan menjadikan tanah dan rumah yang tempat kediaman kami dan anak-anak tersebut sebagai jaminan untuk mendapatkan dana pernikahan Tergugat II, Namun karena sertifikatnya masih atas nama pemilik pertama Amiruddin T dan juga Penggugat masih terkait kredit pengadaan sepeda motor untuk Tergugat II jadi belum bisa mengambil kredit baru, maka atas saran dari Lembaga Permodalan PNM Ulamm dibuatlah AJB langsung antara pemilik sertifikat kepada Tergugat II dan Balik Nama sertifikat menjadi atas nama Tergugat II dengan SHM Nomor : 01835/Benteng luas 188 m<sup>2</sup>;



Selanjutnya keluarlah pinjaman kredit dari PNM Ulamm atas nama Tergugat II Amdan sebagai peminjam ;

4. Bahwa dijadikannya Tergugat II sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan harta bersama penggugat dan Alm. Amir Mahmud tersebut semata-mata untuk memuluskan pinjaman kredit bukan untuk sungguh-sungguh mengalihkan kepemilikan tanah dan rumah kepada Tergugat II, dan disetujui secara bersama lisan setelah pelunasan kredit dilakukan oleh Tergugat II maka sertifikat harus dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;

***(Bahwa mengenai persoalan KEPEMILIKAN atas tanah dan bangunan saat ini juga sedang menjadi objek gugatan gono-gini dari Penggugat dan Hak Waris dari Ahli waris lainnya atas warisan Alm. Amir Mahmud di Pengadilan Agama Palopo dengan Tergugat Amdan (Tergugat II) KARENA Tergugat II berniat memiliki sendiri tanah dan bangunan di atas);***

5. Bahwa ternyata Tergugat II sebagai peminjam kredit tidak mampu membayar cicilan pinjamannya tersebut dan akhirnya pelunasannya terpaksa dialihkan oleh PNM Ulamm kepada Penggugat karena memang penggugat yang tinggal dan berdiam di atas tanah dan bangunan objek jaminan;
6. Bahwa penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan kredit Tergugat II tersebut namun juga tidak dapat menyelesaikan sampai lunas, akhirnya diputuskan dari pada tanah dan bangunan objek jaminan dijual lelang oleh PNM Ulamm maka lebih baik dijual langsung oleh Penggugat;
7. Bahwa akhirnya Penggugat bertemu dengan Tergugat I (Pertama) yang berminat dengan rumah dan bangunan tersebut, namun Tergugat I (pertama) tidak mempunyai cukup uang untuk membeli tapi hanya berminat melakukan tukar-menukar, akhirnya disetujui secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat untuk dilakukan tukar-menukar dengan tanah dan rumah yang akan disiapkan oleh Tergugat I, dengan ketentuan harga tanah dan rumah penggugat senilai Rp.250.000.000 sementara itu tanah dan bangunan (type 36) dari Tergugat I senilai Rp. 136.000.000, jadi karena ada selisih Rp. 114.000.000.- maka disepakati ketika itu type rumah pengganti untuk Penggugat dirubah/ditambah menjadi type 60;
8. Bahwa selanjutnya penggugat menjelaskan kepada Tergugat I sertifikat atas tanah dan bangunan **“bukan atas nama Penggugat tapi atas nama anak Penggugat yaitu Amdan (Tergugat II) dan juga ketika itu dijelaskan kepada Tergugat I Sertifikat tersebut sedang jadi jaminan kredit pada PNM Ulamm”**;



9. Bahwa setelah beberapa kali Penggugat dan Tergugat I bersama-sama dengan petugas dari PNM Ulamm menemui Tergugat II, maka didapatkan kepastian Tergugat II tidak bersedia lagi melanjutkan cicilan kreditnya dan menyerahkan penyelesaiannya untuk diselesaikan oleh Penggugat dengan dibantu oleh Tergugat I, dan juga **Tergugat II telah menyetujui secara lisan untuk kelak akan melakukan AJB dan balik-nama sertifikat tanah dan bangunan objek jaminan kepada Tergugat I** sesuai kesepakatan tukar-menukar yang dibuat bersama Penggugat dan Tergugat I;
10. Bahwa dari uraian di atas maka sesungguhnya telah terjadi perjanjian 3 (tiga) yaitu antara Penggugat dan Tergugat I dengan Tergugat II, karena secara **diam-diam** Tergugat II telah setuju dengan perjanjian tukar-menukar antara Penggugat dan Tergugat I tersebut di atas dan secara hukum terikat untuk melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya yaitu melakukan AJB dan balik-nama atas SHM tanah dan bangunan objek jaminan kredit kepada Tergugat I;
11. Bahwa setelah mendapat keyakinan dari Tergugat II tentang kepastian kelak akan dilakukan balik-nama SHM tanah dan bangunan kepadanya kemudian Tergugat I atas kehendaknya sendiri melakukan pelunasan atas sisa cicilan kredit tergugat II sebesar Rp. 63.000.000 tanpa diminta oleh Penggugat. Adapun pelunasan sisa cicilan Tergugat II tersebut dilakukan sendiri oleh Tergugat I sebesar Rp. 10.850.000 dan melalui Penggugat Rp. 53.000.000;  
Bahwa setelah itu keluarlah sertifikat atas tanah dan bangunan jaminan tersebut dari PNM Ulamm dan segera diambil / dipegang oleh Tergugat I, demikian pula Tergugat I menyerahkan sertifikat tanah atas nama perusahaannya kepada penggugat;
12. Bahwa Tergugat I juga menyerahkan kuitansi sebesar Rp. 136.000.000,- tanda pelunasan tanah dan rumah pengganti / penukar kepada penggugat padahal Tergugat I belum pernah membangun rumah pengganti dan sertifikat tanah yang diserahkannya juga masih atas nama perusahaannya;
13. Bahwa setelah membayar sisa cicilan Tergugat II pada PNM Ulamm, maka Tergugat I meminta Penggugat untuk meninggalkan tanah dan rumah objek jaminan tersebut dan tinggal di luar, dan menjanjikan akan segera menyerahkan tanah dan rumah penukar sesuai perjanjian tukar menukar kepada Penggugat dalam waktu 3 (tiga) bulan;
14. Bahwa setelah tiga tahun lebih menunggu Tergugat I belum juga menyerahkan tanah dan rumah pengganti kepada Penggugat, maka Penggugat terpaksa kembali masuk dan tinggal dalam tanah dan rumah gono-gini tersebut di atas sambil tetap berharap Tergugat I akan melaksanakan perjanjian tukar-menukar yang sudah disepakati;



15. Bahwa karena Penggugat masuk kembali dan tinggal dalam tanah dan rumah gono-gini tersebut di atas maka Tergugat I keberatan dan melaporkan Penggugat pada Polres Palopo dengan tuduhan Penipuan sebab **“Tergugat I tidak dapat melakukan balik nama atas SHM tanah dan rumah objek jaminan karena ternyata Tergugat II belakangan ini tanpa alasan yang dapat diterima tidak bersedia melakukan AJB atas tanah dan bangunan objek jaminan kepada Tergugat I”**;

Bahwa menurut hukum Tergugat I tidak dapat menuntut Penggugat baik secara perdata terlebih secara pidana karena :

- Tergugat I belum ada hak untuk melakukan balik-nama atas SHM tanah dan bangunan objek jaminan karena Tergugat I belum memberikan tanah dan rumah penukar/pengganti kepada Penggugat sesuai perjanjian tukar menukar yang dibuat;
  - Perjanjian Tukar menukar yang telah dibuat bersama tersebut di atas sampai saat ini secara hukum masih mengikat;
  - Tuduhan Penipuan dengan alasan tersebut di atas tidak dapat ditujukan kepada Penggugat tetapi harus ditujukan kepada Tergugat II, karena Tergugat II lah yang tidak bersedia membuat AJB dan balik nama tanah dan bangunan objek jaminan kepada Tergugat I, bukan Penggugat.
  - Tergugat II telah memberikan persetujuan lisan kepada Tergugat I untuk melunasi kredit tergugat II di PNM Ulamm sehingga Tergugat I mau membayar sisa cicilan kredit Tergugat II sebesar Rp. 63.000.000 dan juga persetujuan untuk nanti melakukan AJB dan balik-nama SHM kepada Tergugat I;
16. Bahwa dengan demikian adalah wajar menurut hukum Penggugat memohon Pengadilan Negeri Palopo untuk menghukum Penggugat dan Tergugat I untuk tunduk dan melaksanakan perjanjian tukar menukar lisan di atas;
17. Bahwa dengan demikian maka jelas Tergugat I telah melakukan cedera-janji (wanprestasi) atas perjanjian lisan tukar menukar tersebut dalam posita 7 dan 8 di atas, yaitu membangun rumah pengganti untuk Penggugat sesuai .
18. Bahwa Tergugat II juga telah lalai (wanprestasi) karena tidak bersedia melakukan AJB dan balik nama SHM tanah dan rumah objek jaminan kredit kepada Tergugat I sebagai kewajibannya tersebut dalam posita butir 9;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas maka Penggugat memohon kiranya Pengadilan Negeri Palopo yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perjanjian lisan tentang tukar-menukar tersebut dalam butir 7, 8 dan 9 dalil gugatan (posita) adalah sah dan secara hukum mengikat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakannya;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Tergugat II telah melakukan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah dan bangunan sesuai perjanjian lisan tukar-menukar tersebut dalam posita gugatan butir 7;
6. Menghukum Tergugat II untuk menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah dan bangunan objek jaminan kredit dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I, setelah Tergugat I memenuhi kewajibannya memberi tanah dan rumah pengganti/penukar kepada Penggugat sesuai perjanjian lisan tukar menukar tersebut dalam posita gugatan butir 7;
7. Menyatakan menurut hukum Tergugat I belum berhak menuntut pembuatan AJB dan belum berhak menuntut balik nama atas SHM tanah dan bangunan objek jaminan kredit tersebut butir dalam 1 dan butir 3 dari posita gugatan;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

**ATAU SUBSIDAIR:** Jika Pengadilan Negeri Palopo / Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi I masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, Adapun Tergugat Konvensi II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Medi Rapi Batara Randa, S.H.,M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Palopo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;



Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Tergugat Konvensi menyatakan bersedia/tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut tersebut pihak Tergugat Konvensi I memberikan jawaban sekaligus mengajukan Gugatan Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I (satu) dalam konvensi menolak semua dalil-dalil Permohonan Pemohon konvensi sebagian dan seluruhnya
2. Bahwa posita nomor 7 ***“penggugat bertemu dengan tergugat I (pertama) yang berminat dengan rumah dan bangunan tersebut namun tergugat 1 (pertama) tidak mempunyai cukup uang untuk membeli tapi hanya berminat melakukan tukar menukar”*** itu tidak benar yang benar adalah Tergugat Rekonvensi meminta tolong penggugat rekonvensi untuk membantu angsuran, penggugat rekonvensi menyampaikan bahwa tidak sanggup karena tidak punya uang namun Tergugat Rekonvensi menangis meminta tolong agar di bantu tunggakan angsuran karena pada bulan sudah menunggak 3 bulan di bank PNM/ulam dengan kerelaan hati penggugat rekonvensi meminjam uang berbunga 20% total pinjaman Rp 10.800.000,- dalam jangka 1 (satu) bulan harus di kembalikan total pengembalian Rp 12.760.000,- untuk membantu membayarkan angsuran Tergugat Rekonvensi, karena kasihan sudah menangis seraya bermohon mohon dan juga merasa prihatin atas status janda.
3. Bahwa posita 7 ***“akhirnya di setuju secara lisan oleh penggugat dan tergugat untuk melakukan tukar menukar dengan tanah dan rumah yang akan disiapkan oleh tergugat 1 (pertama) dengan ketentuan harga tanah dan rumah penggugat senilai Rp 250.000.000 sementara itu tanah dan bangunan type 36 dari tergugat 1 (pertama) senilai Rp 136.000.000, jadi karena ada selisih 114.000.000 di sepakati ketika itu type rumah pengganti untuk penggugat di rubah/ditambah menjadi type 60”*** itu tidak benar, yang benar adalah Tergugat Rekonvensi meminta seraya memohon mohon kepada penggugat rekonvensi agar membantu melunasi rumah tersebut yang nomor SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2 sebab sudah menunggak 6 bulan tunggakan angsuran, serta pihak bank PNM/ulam mau melelang rumah tersebut yang beralamat di JLN



Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan, dengan iming iming rumah akan di jual kepada penggugat rekonsensi sehingga penggugat rekonsensi terbuai rayuan Tergugat Rekonsensi agar membeli rumah tersebut dengan nilai sebesar Rp 210.000.000, ternyata bukan rumah tergugat rekonsensi

4. Bahwa posita 7 "**ketentuan harga tanah dan rumah penggugat senilai Rp 250.000.000 sementara itu tanah dan bangunan type 36 dari tergugat 1 (pertama) senilai Rp 136.000.000, jadi karena ada selisih 114.000.000**" itu tidak benar yang benar adalah harga rumah Rp 210.000.000, di potong biaya pelunasan bank PNM/ulam sebesar 53.000.000, di potong 3 kali angsuran 10.800.000 tersisa 146.200.000 hanya bisa rumah type 36, itu yang di perjanjikan secara lisan dengan tidak menentukan waktu realisasi pembangunan rumah
5. Bahwa posita 7 "**di sepakati ketika itu type 36 rumah pengganti untuk penggugat di rubah/ditambah menjadi type 60**" tidak benar yang benar adalah Tergugat Rekonsensi dan penggugat rekonsensi dalam kesepakatan lisan itu type 36 apabila tidak sepakat, maka pelunasan rumah yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan di PNM/Ulam tidak akan di bayarkan oleh penggugat rekonsensi karena dari awal tunggakan 3 bulan angsuran, penggugat rekonsensi sudah menyampaikan bahwa tidak punya uang, namun tergugat rekonsensi memohon mohon agar di bantu pelunasan yang nantinya akan di jual rumah tersebut kepada penggugat rekonsensi bukan tukar-menukar, pada akhirnya penggugat rekonsensi dan tergugat rekonsensi setuju dan sepakat secara lisan, kesepakatan type 36 dan atau atau cari pembeli lain rumah yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan, maka uang penjualan itu sebahagian akan di pakai untuk membangun rumah Tergugat Rekonsensi
6. Bahwa posita 8 itu tidak benar yang benar adalah Tergugat Rekonsensi menyampaikan kepada penggugat rekonsensi di bank pnm/ulam itu atas nama kontrak AMDAN (anak kandung Tergugat Rekonsensi) namun di sertifikat tidak di sampaikan atas nama siapa, pada saat pelunasan dan sertifikat keluar dari bank pnm/ulam baru di ketahui bahwa an sertifikat nama AMDAN (anak kandung Tergugat Rekonsensi)
7. Bahwa posita 9 itu tidak benar, yang benar adalah penggugat rekonsensi tidak pernah kerumah tergugat II (dua) dalam konvensi untuk menyampaikan angsuran dan jenis urusan dengan bank PNM/Ulam, namun setelah penggugat rekonsensi ingin balik nama sertifikat karena



sudah sepakat dengan tergugat rekonsensi sehingga penggugat rekonsensi menyuruh an andi baso ketemu di rumah kediaman tergugat II (dua) dalam konvensi untuk bicarakan balik nama dari tergugat II (dua) dalam konvensi kepada penggugat rekonsensi antara januari atau februai 2022, dari hasil pertemuan tergugat II (dua) dalam konvensi tidak mau balik nama sertifikat dengan alasan itu bukan harta Tergugat Rekonsensi itu rumah milik anak-anak almarhum ayah dari tergugat II (dua) dalam konvensi dan saudara-saudaranya, pada saat itu baru di ketahui bahwa rumah tersebut bukan milik tergugat rekonsensi anehnya tergugat rekonsensi menjual kepada penggugat rekonsensi padahan tanah dan bangunan bukan miliknya.

8. Bahwa posita 10 itu tidak benar, yang benar adalah tergugat rekonsensi dan penggugat rekonsensi yang bertemu, tergugat II (dua) dalam konvensi bertemu dengan penggugat rekonsensi setelah tergugat rekonsensi bermasalah dengan tergugat II (dua) dalam konvensi ( anak kandung tergugat rekonsensi), penggugat rekonsensi mencoba mendatangi tergugat II (dua) dalam konvensi untuk cari jalan keluarnya, namu tergugat II (dua) dalam konvensi tidak pernah setuju balik nama sertifikat SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2 karena pengakuannya adalah miliknya dan saudara-saudaranya, sehingga penggugat rekonsensi menagih janji tergugat rekonsensi agar bisa balik nama sertifikat kepada penggugat rekonsensi, Tergugat Rekonsensi berucap dengan nada marah "itu amdan anak durhaka kenapa dia tidak mau na saya punya rumah itu" dengan muka emosi menyampaikan kepada penggugat rekonsensi, dari pengakuan tergugat II(dua) dalam konvensi rumah tersebut milik anak – anak almarhum ayah/bapak, penggugat rekonsensi baru mengetahui bahwa rumah tersebut bukan milik tergugat rekonsensi;
9. Bahwa posita 11 itu tidak benar yang benar adalah penggugat rekonsensi tidak pernah ada kesepakatan dengan tergugat II (dua) dalam konvensi baik tukar guling, jual beli tanah dan bangunan rumah maupun balik nama sertifikat, yang berjanji kepada penggugat rekonsensi adalah tergugat rekonsensi menjanjikan akan balik nama sehingga penggugat rekonsensi membayar BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) di BPN (badan pertanahan nasional) Palopo, Tergugat Rekonsensi tidak bisa membujuk tergugat II(dua) dalam konvensi untuk balik nama sertifikat bahkan selalu percekcokan, pertengkaran mulut ketika bertemu antara tergugat II (dua) dalam konvensi (anak kandung tergugat rekonsensi) dan Tergugat Rekonsensi (orang tua/ibu tergugat II (dua) dalam konvensi);
10. Bahwa akibat ingkar janji (wanprestasi) Tergugat Rekonsensi yang menipu penggugat rekonsensi dan dugaan persekongkolan dengan tergugat



II(dua) dalam konvensi yang tidak menginginkan penjualan rumah yang sudah di sepakati antara penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi tersebut kepada pada orang lain dan atau ke penggugat rekonvensi;

11. bahwa tergugat rekonvensi tidak mau mengembalikan uang angsuran, Rp 10.850.000 juga uang pelunasan Rp.53.000.000 pembayaran kos selama 4 tahun, 3 tahun 21.000.000 serta 1 tahun 5.000.000 dengan total biaya kos sebesar 26.000.000,- serta biaya BPHTB Rp 4.000.000 karena sudah setuju balik nama maka kewajiban untuk bayar BPHTB harus di selesaikan di badan pertanahan nasional (BPN) palopo penggugat rekonvensi sudah melakukan pembayaran, kerugian bayar bunga uang yang di pinjam dengan total pokok dan bunga Rp 12.760.000,- sertifikat Hak Milik PT penggugat rekonvensi yang di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi senilai Rp.85.000.000,- sehingga total kerugian akibat ingkar janji (wanprestasi) tergugat rekonvensi sebesar Rp. 180.760.000 sedangkan kerugian non materil sebesar Rp.50.000.000,- sehingga total kerugian materil dan non materil sebesar Rp. 230.760.000.
12. Bahwa posita 13 itu tidak benar, yang benar adalah Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada penggugat rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi akan meninggalkan rumah tersebut asalkan penggugat rekonvensi mau membantu pelunasan dan tergugat akan mencari tempat tinggal baru, ternyata hal tersebut adalah akal bulus untuk merayu penggugat rekonvensi.
13. Bahwa posita 14 itu tidak benar yang benar adalah tergugat rekonvensi ingkar janji (wanprestasi), penggugat rekonvensi mengalami kerugian materil dan non materil Rp. 230.760.000, tergugat rekonvensi menjual kepada penggugat rekonvensi yang bukan haknya, atas tanah dan bangunan nomor SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2, dan karena bermasalah maka seolah olah tergugat rekonvensi yang jadi korban, dalam faktanya tergugat rekonvensi di duga melakukan tindakan penipuan dan atau penggelapan yang perkaranya di proses dan sudah di tetapkan tersangka pada Polres Palopo upaya hukum praperadilan tergugat rekonvensi tidak berhasil.
14. Bahwa posita 15 tergugat rekonvensi terdesak karena penggugat rekonvensi mendesak agar balik nama sertifikat sesuai janjinya kepada penggugat rekonvensi dan atau mengembalikan uang pelunasan bank PNM/ulam serta kerugian penggugat rekonvensi, tergugat rekonvensi ternyata ingin mengambil rumah tersebut kembali namun tidak mau mengembalikan uang penggugat rekonvensi jika memang tergugat ingin membatalkan jual beli secara lisan tersebut.



15. Bahwa posita 16 huruf a dalam konvensi, penggugat rekonvensi berhak untuk balik nama sebab hal itu yang di janjikan oleh tergugat rekonvensi pasca pelunasan karena penggugat rekonvensi memperlakukan ternyata bukan an tergugat rekonvensi dalam SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2 saat itu juga tergugat rekonvensi menyampaikan nanti dia tanya tergugat II (dua) dalam konvensi untuk balik nama namun selalu terjadi percekocokan, perkelahian antara tergugat II (dua) dalam konvensi (anak kandung tergugat rekonvensi) dan Tergugat Rekonvensi (orang tua/ibu tergugat II (dua) dalam konvensi)

## II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa apa yang telah terurai dalam Konvensi tersebut diatas mohon secara mutatis mutandis (tidak terpisahkan) dijadikan bagian dari Rekonvensi ini ;
2. Bahwa untuk selanjutnya Termohon, mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, dan Pemohon, mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa dalam Rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi menuntut agar tergugat rekonvensi dan tergugat II (dua) dalam konvensi mengembalikan kerugian materil dan non materil penggugat rekonvensi sebesar Rp. 230.760.000.
4. Bahwa apabila poin 3 dalam rekonvensi tidak terlaksana maka tergugat rekonvensi dan tergugat II (dua) dalam konvensi agar menyerahkan tanah dan bangunan rumah yang beralamat JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan menjadi hak milik penggugat rekonvensi sebab nilai kerugian sudah melebihi dari harga jual sesuai kesepakatan lisan Rp 210.000.000
5. Bahwa tergugat rekonvensi dan tergugat II (dua) dalam konvensi agar balik nama sertifikat kepada penggugat rekonvensi

Berdasarkan dalil-dalil/alasan tersebut di atas, Termohon I / Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### I. DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon;

### II. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II (dua) dalam konvensi Mengembalikan uang kerugian penggugat rekonvensi sebesar Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

230.760.000. (Dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)

3. Apabila poin 2 tidak tercapai maka tanah dan bangunan rumah yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan tersebut milik penggugat rekonsensi
4. Memerintahkan Tergugat II (dua) dalam konvensi agar segera balik nama sertifikat kepada penggugat rekonsensi
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi dan tergugat II (dua) dalam konvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

Apabila hakim yang mengadili perkara ini pada Pengadilan Negeri Palopo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Hukum Tergugat I Konvensi tersebut Kuasa Hukum Penggugat Konvensi mengajukan Replik tertanggal 29 November 2023 dan duplik tertanggal 6 Desember 2023 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara dan dianggap bagian dari putusan ini yang tak terpisahkan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dalam membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan telah mengajukan alat bukti berupa surat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopy Silsilah Keluarga Bapak Amir Mahmud tertanggal 28 September 2023, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Kwitansi Pembayaran/Pembelian Tanah oleh Amir Mahmud dari Amiruddin T, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran rumah oleh Ariani Rahman kepada Rahman H Palammai, diberi tanda bukti P.3;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan surat aslinya atau salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Rekonsensi tidak mengajukan saksi:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi telah mengajukan alat bukti surat berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopy Surat Tanda Penerimaan dokumen yang dijadikan Barang bukti oleh Rahman H. Palammai Alias Buca Bin HJ. Palammai dalam perkara pidana dengan nomor Laporan Polisi: LP/B/531/VIII/2023/SPKT/POLRES PALOPO/POLDA SULAWESI SELATAN , diberi tanda bukti T.I- .1;
2. Fotokopy Kwitansi Kwitansi pembayaran atas rumah yang terletak di BTN Hartaco/Benteng Kec. Benteng Kecamatan Wara Timur Kota Palopo, diberi tanda bukti T.I - 2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti tersebut telah diberi materai secukupnya dan dimuka persidangan telah dicocokkan dengan surat aslinya atau salinan/turunan surat aslinya yang ternyata telah sesuai sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi juga mengajukan Saksi-saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya yaitu:

1. **Saksi RISMANTO SAM**, dibawah sumpah menerangkan;

- Bahwa Saksi hendak memberikan keterangan sehubungan dengan adanya masalah jual beli antara Ibu Ariani Rahman dan pak Rahman H. Palammai;
- Bahwa lokasi dari rumah yang menjadi permasalahan yakni terletak di Jalan Binja/ BTN (disebelah Laundry Malomo), Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara timur, Kota Palopo;
- Bahwa Adapun batas-batasnya yakni sebagai berikut;
- Bahwa saksi mengetahui peristiwa tersebut yakni pada tahun 2020 Ibu Ariani menawarkan rumah untuk dibeli oleh pak Rahman h. Palammai;
- Bahwa pada waktu itu rumah tersebut menjadi jaminan atas pinjaman uang (utang) di PNM ULAM;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut atas nama Amdan (Tergugat II);
- Bahwa pada saat ibu Ariani mendatangi pak Rahman H Palammai, saksi juga sedang berada dirumah Pak Rahman H. Palammai;
- Bahwa Pada waktu itu Ibu Ariani datang dan meminta tolong kepada bapak Rahman H. palammai karena Rumah yang ditawarkannya kepada bapak Rahman h. palammai akan di lelang oleh PNM UIAM tersebut;
- Bahwa terkait dengan hubungan jual beli antara mereka yang saksi ketahui yakni awal pembicaraan adanya jual beli rumah antara pak Rahman h. Palammai dengan ibu Ariani terjadi di benteng yaitu di rumah ibu Yuliana teman Pak Rahman H. Palammai;

Halaman 13 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Plp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ibu Ariani mencari orang yang bisa membantunya memberikan pinjaman untuk membayar tunggakannya agar rumahnya tidak dilelang, lalu bu RT merekomendasikan kepada ibu Ariani agar meminta tolong kepada Rahman H. Palammai;
- Bahwa pada pertemuan pertama di rumah ibu Yuliana saksi tidak ada, nanti saat mereka bertemu di rumah pak Rahman H. Palammai baru saksi ada;
- Bahwa pada saat itu Pak Rahman H. Palammai menyetujui untuk membeli rumah tersebut;
- Bahwa pada saat itu Pak Rahman H. Palammai mengatakan bahwa kalau mau langsung ditebus tidak bisa, sehingga pak Rahman h.palammai minta untuk bertemu dengan pegawai dari PNM UlaMM, kemudian datang pak SAM dan menceritakan jika terhadap rumah tersebut ada masalah kredit macet dan pak SAM mengatakan jika bulan ini tidak di bayar maka rumah tersebut akan didaftarkan di kantor lelang;
- Bahwa pada saat itu kemudian ada pembicaraan ini bisa tdk didaftarkan di lelang asalkan tunggakan selama 3 (tiga) bulan harus dibayar;
- Bahwa pada waktu itu pak Rahman H. Palammai menyetujui dan membayar cicilan atas rumah tersebut selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa kejadian tersebut tahun 2020 namun saksi sudah lupa waktu pastinya;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai kesepakatan secara lisan antara ibu Ariani dan Pak Rahman yakni Pak Rahman H. Palammai akan membantu melunasi Tunggakan hutang ibu Ariani di Lembaga Pembiayaan PNM dan jika telah lunas maka rumah tersebut menjadi milik H. Rahman H. Palammai, dan pak Rahman h. Palammai akan membagunkan rumah tipe 36 untuk ibu Aryani dikarenakan harga rumah dari ibu ariani adalah Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh ribu Rupiah);
- Bahwa total utang Ariani yang telah dibayar Rahman H. Palammai yakni Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta Ruipaih) dan unit rumah tipe 36 yang akan dibangun untuk ibu Ariani di jalan Memet seniai Rp. 136.000,000,- (seratus tiga puluh enam juta Rupiah) dan selama rumah terseut belum selesai Rahman H. Palammai akan mengontakkan rumah untuk Ariani;
- Bahwa bapak Rahman H.Palammai telah mengontrakkan ibu ariani rumah sejak tahun 2020 sampai tahun 2023 di perumahan Griyah Setuju yang beralamat di songka;
- Bahwa setelah utang di PNM ULaMM telah lunas ibu Ariani memberikan seritikat rumah tersebut kepada Rahman H. Palammai dan kemudian

Halaman 14 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Plp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bapak Rahman H. Palammai memberikan sertifikat atas tanah yang dijanjikan akan dibangun rumah tipe 36 kepada ibu Ariani;
- Bahwa Sertifikat Rumah yang telah dibayar lunas pada pembiayaan PNM ULaMM oleh Rahman H. Palammai adalah atas nama AMDAN (Tergugat II) yang merupakan anak kandung dari ibu Ariani;
  - Bahwa pada saat itu ibu Arinai berjanji akan membujuk Amdan untuk segera memproses balik nama rumah tersebut menjadi nama Rahman H. Palammai namun dalam prosesnya AMDAN menolak dengan alasan itu adalah harta warisan keluarganya;
  - Bahwa setelah proses balik nama tersebut mengalami kendala maka bapak Rahman H. Palammai meminta agar ibu Ariani cukup mengembalikan seluruh biaya yang dikeluarkan oleh bapak Rahman H. Palammai dan tidak perlu melanjutkan perjanjian lisan/kesepakatan yang telah mereka sepakati Bersama;
  - Bahwa ibu Ariani dan Amdan pernah datang ke rumah Rahman H. Palammai;
  - Bahwa yang saksi ketahui dulunya anak ibu Ariani yaitu AMDAN butuh uang karena mau menikah sehingga rumah dibalik nama atas nama AMDAN agar bisa mengambil pinjaman di PNM ULaMM;
  - Bahwa sertifikat rumah tersebut sedang disita oleh Polres Palopo;
  - Bahwa ibu Ariani pada tahun 2023 dilaporkan polisi karena mau kembali lagi ke rumahnya yang dijual kepada pak Rahman H. Palammai;
  - Bahwa pada tahun 2020 ibu Ariani yang menempati rumah tersebut;
  - Bahwa saat ini yang tinggal di rumah yang telah dilunasi oleh Rahman H. Palammai yakni keluarga Rahman H. Palammai;
  - Bahwa saksi melihat Rahman H. Palammai melakukan pembayaran pertama dan kedua;
  - Bahwa Pembayaran dilakukan pada tanggal 14 oktober 2020;
  - Bahwa saksi kenal dengan pak SAM dan yang ditagih oleh pak SAM sari PNM ULaMM adalah ibu Ariani;
  - Bahwa pada saat itu Rahman H. Palammai tidak mempertanyakan mengenai Sertifikatnya karena bapak H. Rahman sudah menganggap keluarga, apalagi ibu Ariani pernah tinggal di rumah orang tua Rahman H. Palammai;
  - Bahwa saksi sempat melihat kwitansi pembayaran pertama yakni atas nama AMDAN, saksi lihat yang bayar adalah Rahman H. Palammai;
  - Bahwa Rahman H. Palammai mengetahui kalau Amdan adalah anak dari ibu Ariani, namun Rahman H. Palammai baru mengetahui jika rumah yang telah dilunasinya sertifikatnya rupanya atas nama HAMDAN;

Halaman 15 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Plp



- Bahwa AMDAN pernah mengatakan bahwa yang berhak menempati rumah tersebut adalah Rahman H. Palammai karena dia telah melunasi rumah tersebut;
- Bahwa rumah pengganti type 36 belum dibangun oleh Rahman H. Palammai karena belakangan Hamdan menolak untuk menandatangani AJB dan proses balik nama atas rumah yang telah diperjanjikan tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah yang hendak dibangun rumah pengganti type 36 sudah berada dalam penguasaan ibu Ariani;
- Bahwa ada kwitansi untuk pelunasan rumah pengganti namun kwitansi tersebut dibuat tanpa ada penyerahan uang tunai;
- Bahwa ibu Ariani tidak pernah memberitahukan bahwa rumah tersebut sertifikatnya atas nama anaknya yaitu AMDAN;
- Bahwa setelah pelunasan yang mengambil sertifikat di PNM ULaMM adalah ibu Ariani Bersama dengan pak Mustari (suami ibu Ariani);
- Bahwa pada saat sertifikat tersebut ada baru bapak Rahman H. Palammai mengetahui jika Sertifikat tersebut bukan atas nama Ariani melainkan atas nama anaknya yaitu Amdan;

## 2. Saksi IRSAM HASAN, dibawah sumpah menerangkan;

- Bahwa saksi hendak memberikan keterangan sehubungan dengan permasalahan adanya kesepakatan antara ibu Ariani selaku Penggugat dengan bapak Rahman H. Palammai;
- Bahwa lokasi rumah tersebut yakni di Jalan Binja/BTN (di sebelah Laundry Malomo), Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara timur, Kota Palopo;
- Bahwa mengenai luas dan batas-batasnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa rumah ibu Ariani telah dijual kepada Rahman H. Palammai;
- Bahwa ibu Ariani menyampaikan kepada bapak Rahman H. palammai kalau rumahnya hendak dijual, namun tidak langsung di iyakan oleh bapak Rahman H. Palammai dengan mengatakan nanti dilihat karena belumpi ada uang;
- Bahwa pada saat itu ibu Ariani menyampaikan bahwa ada pinjamannya di pembiayaan;
- Bahwa saksi mengetahui pembicaraan tersebut karena saksi juga berada di lokasi tersebut;
- Bahwa Ibu Ariani menyampaikan hal tersebut pada tahun 2020;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah utangnya;
- Bahwa rumah tersebut hendak dijual dengan harga Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat buktipembelian namun bapak Rahman H. Palammai mengatakan pada saksi jadi kubeli itu rumah;
- Bahwa saksi tidak melihat Rahman H. Palammai menyerahkan uang kepada ibu Ariani tetapi saksi melihat pada waktu pelunasan di PNM ULaMM bapak Rahman h. Palammai memberikan uang ke ibu Ariani;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlahnya, namun pada saat itu bapak Rahman H. palammai mengatakan ada angsuran kubayar selama 3 (tiga) bulan;
- Bahwa kekurangan dari pembayaran pelunasan uang di Lembaga pembiayaan PNM ULaMM sepengetahuan saksi yaitu sejumlah Rp.136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) namun tidak diserahkan dalam bentuk uang tunai melainkan akan dibangun rumah type 36;
- Bahwa yang akan membangun rumah pengganti type 36 adalah bapak Rahman H. Palammai sendiri di lokasi perumahan miliknya;
- Bahwa rumah tersebut hingga saat ini belum dibangun, hanya telah dibuat pondasinya saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa pembangunannya dihentikan;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Amdan anak dari ibu Ariani namun setelah ada permasalahan terkait balik nama sertifikat baru saksi mengenalnya;
- Bahwa permasalahan tersebut yakni Amdan menolak untuk membalik nama rumah yang telah dijual oleh ibu Ariani kepada Rahman H. Palammai;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ibu Ariani menyerahkan uang ke PNM ULaMM;
- Bahwa yang saksi ketahui yang mengambil uang di Lembaga pembiayaan PNM ULaMM adalah AMDAN namun ibu ariani yang melunasinya;
- Bahwa saksi melihat pada saat proses pelunasan di PNM ULaMM;
- Bahwa saksi juga berada di PNM ULaMM karena saksi juga pada saat itu ada urusan disana;
- Bahwa dulunya ibu Ariani tinggal dirumah tersebut Bersama suami dan keluarganya;
- Bahwa saat ini ibu Ariani kembali tinggal dirumahnya tersebut karena kontrakan yang dibayarkan oleh Rahman H. Palammai telah habis;
- Bahwa sebelumnya Ariani tinggal di kontrakan sambil menunggu rumah penggandi dibangun namun bapak Rahman H. Palammai tidak membangun rumah tersebut karena rumah yang telah dibayarkan pelunasannya di PNM ULaMM tidak dapat di proses balik nama karena

Halaman 17 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN P/p



saudara Amdan tidak bersedia menandatangani AJB dan proses balik nama Sertifikat tersebut;

- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi sejumlah Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta Rupiah);
- Bahwa kwitansi sejumlah Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta Rupiah) untuk pembayaran rumah Ariani semula dan kwitansi sejumlah Rp. 136.000.000,- (Seratus tiga puluh enam juta Rupiah) untuk pembayaran rumah pengganti sama-sama tidak ada uang tunai secara nyata;

Menimbang, bahwa Atas Keterangan saksi-saksi tersebut pihak Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonsensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara elektronik masing-masing tertanggal 7 Februari 2024 kemudian Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonsensi menyatakan tidak akan mengajukan hal-hal yang lain serta pada akhirnya mohon putusan;

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;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi yang pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Konvensi dan suami Penggugat (Alm. Amir Mahmud) memiliki sebuah tanah dan rumah yang merupakan harta bersama (gono-gini) yang dibeli pada tahun 2007 dari Bpk. Amiruddin T. secara di bawah tangan (tanpa Akta Jual Beli) seluas 188 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Binja / BTN (di sebelah Laundry Malomo), Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo;
2. Bahwa pada tahun 2016 Tergugat II (AMDAN) yang adalah anak ke-tiga Penggugat dan Alm. Amir Mahmud mengalami masalah dengan pacarnya sehingga memerlukan biaya pernikahannya sementara itu Alm. Amir Mahmud (Suami Penggugat yang juga ayah Tergugat II) sedang sakit keras dan juga memerlukan biaya pengobatan yang tidak sedikit;
3. Bahwa karena keadaan tersebut di atas, Penggugat dan Almarhum Suaminya ketika itu memutuskan menjadikan tanah dan rumah tersebut



sebagai jaminan untuk mendapatkan dana pernikahan Tergugat II, Namun karena sertifikatnya masih atas nama pemilik pertama Amiruddin T dan juga Penggugat masih terkait kredit pengadaan sepeda motor untuk Tergugat II jadi belum bisa mengambil kredit baru, maka atas saran dari Lembaga Permodalan PNM Ulamm dibuatlah AJB langsung antara pemilik sertifikat asal kepada Tergugat II dan Balik Nama sertifikat menjadi atas nama Tergugat II dengan SHM Nomor : 01835/Benteng luas 188 m2;

4. Selanjutnya keluarlah pinjaman kredit dari PNM Ulamm atas nama Tergugat II Amdan sebagai peminjam;
5. Bahwa dijadikannya Tergugat II sebagai pemilik sertifikat atas tanah dan bangunan harta Bersama Penggugat dan Alm. Amir Mahmud tersebut semata-mata untuk memuluskan pinjaman kredit bukan untuk sungguh-sungguh mengalihkan kepemilikan tanah dan rumah kepada Tergugat II, dan disetujui secara bersama lisan setelah pelunasan kredit dilakukan oleh Tergugat II maka sertifikat harus dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;
6. Bahwa ternyata Tergugat II sebagai peminjam kredit tidak mampu membayar cicilan pinjamannya tersebut dan akhirnya pelunasannya terpaksa dialihkan oleh PNM Ulamm kepada Penggugat namun Penggugat juga tidak mampu melunasi utang tersebut dan pinjaman tersebut jatuh tempo dan akan segera di proses selangnya;
7. Bahwa Penggugat bertemu dengan Tergugat I yang berminat dengan rumah dan bangunan tersebut, namun Tergugat I (pertama) tidak mempunyai cukup uang untuk membeli hanya berminat melakukan tukar-menukar, akhirnya disetujui secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat untuk dilakukan tukar-menukar dengan tanah dan rumah yang akan disiapkan oleh Tergugat I, dengan ketentuan harga tanah dan rumah penggugat senilai Rp.250.000.000 sementara itu tanah dan bangunan (type 36) dari Tergugat I senilai Rp. 136.000.000, jadi karena ada selisih Rp. 114.000.000.- maka disepakati ketika itu type rumah pengganti untuk Penggugat dirubah/ditambah menjadi type 60;
8. Bahwa penggugat menjelaskan kepada Tergugat I sertifikat atas tanah dan bangunan "bukan atas nama Penggugat tapi atas nama anak Penggugat yaitu Amdan (Tergugat II) dan juga ketika itu dijelaskan kepada Tergugat I Sertifikat tersebut sedang jadi jaminan kredit pada PNM Ulamm";
9. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak bersedia lagi melanjutkan cicilan kreditnya dan menyerahkan penyelesaiannya untuk diselesaikan oleh Penggugat dengan dibantu oleh Tergugat I, dan juga **Tergugat II telah**



*menyetujui secara lisan untuk kelak akan melakukan AJB dan balik-nama sertifikat tanah dan bangunan objek jaminan kepada Tergugat I* sesuai kesepakatan tukar-menukar yang dibuat bersama Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Bahwa Bukan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonsensi yang berminat atas tanah dan bangunan tersebut melainkan Tergugat Rekonsensi meminta tolong kepada penggugat rekonsensi untuk membantu membayarkan angsuran, penggugat rekonsensi menyampaikan bahwa tidak sanggup karena tidak punya uang namun Tergugat Rekonsensi menangis meminta tolong agar di bantu tunggakan angsuran karena pada bulan sudah menunggak 3 bulan di bank PNM/ulam dengan kerelaan hati penggugat rekonsensi meminjam uang berbunga 20% total pinjaman Rp 10.800.000,- dalam jangka 1 (satu) bulan harus di kembalikan total pengembalian Rp 12.760.000,- untuk membantu membayarkan angsuran Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi meminta seraya memohon kepada Tergugat I Konvensi/penggugat rekonsensi agar membantu melunasi rumah tersebut yang nomor SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2 sebab sudah menunggak 6 bulan dan akan diajukan lelang oleh pembiayaan. Bahwa saat itu Penggugat konvensi/tergugat I rekonsensi juga menawarkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonsensi agar membeli rumah tersebut dengan nilai sebesar Rp 210.000.000;
3. Bahwa harga rumah yang ditawarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi yakni Rp 210.000.000, di potong biaya pelunasan bank PNM/ulam sebesar 53.000.000, di potong 3 kali angsuran 10.800.000 tersisa 146.200.000 sehingga hanya bisa rumah type 36, itu yang di perjanjikan secara lisan dengan tidak menentukan waktu realisasi pembangunan rumah;
4. Bahwa Penggugat konvensi/Tergugat Rekonsensi dan Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonsensi dalam kesepakatan lisan itu menyepakati type 36 apabila tidak sepakat, maka pelunasan rumah yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan di PNM/Ulam tidak akan di bayarkan oleh penggugat rekonsensi karena dari awal penggugat rekonsensi sudah menyampaikan bahwa tidak punya uang, namun tergugat rekonsensi memohon mohon agar di bantu pelunasan yang



nantinya akan di jual rumah tersebut kepada penggugat rekonvensi bukan tukar-menukar, pada akhirnya Tergugat I Konvensi/penggugat rekonvensi dan Penggugat konvensi/tergugat rekonvensi setuju dan sepakat secara lisan, kesepakatan type 36 dan atau atau cari pembeli lain rumah yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi : Sulawesi selatan kemudian uang penjualan itu sebahagian akan di pakai untuk membangun rumah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

5. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyampaikan kepada Tergugat I Konvensi/penggugat rekonvensi di bank pnm/ulam itu atas nama kontrak AMDAN (anak kandung Tergugat Rekonvensi) namun di sertifikat tidak di sampaikan atas nama siapa, pada saat pelunasan dan sertifikat keluar dari bank pnm/ulam baru di ketahui bahwa an sertifikat nama AMDAN (anak kandung Tergugat Rekonvensi);
6. Bahwa Tergugat II (dua) dalam konvensi tidak mau balik nama sertifikat dengan alasan itu bukan harta Tergugat Rekonvensi itu rumah milik anak-anak almarhum ayah dari tergugat II (dua) dalam konvensi dan saudara-saudaranya, pada saat itu baru di ketahui bahwa rumah tersebut bukan milik tergugat rekonvensi;
7. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/penggugat rekonvensi yang bertemu tergugat II (dua) dalam konvensi bertemu dengan penggugat rekonvensi setelah tergugat rekonvensi bermasalah dengan tergugat II (dua) dalam konvensi, penggugat rekonvensi mencoba mendatangi tergugat II (dua) dalam konvensi untuk cari jalan keluarnya, namu tergugat II (dua) dalam konvensi tidak pernah setuju balik nama sertifikat SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2 karena pengakuannya adalah miliknya dan saudara-saudaranya, sehingga penggugat rekonvensi menagih janji tergugat rekonvensi agar bisa balik nama sertifikat kepada penggugat rekonvensi;
8. Bahwa penggugat rekonvensi tidak pernah ada kesepakatan dengan tergugat II (dua) dalam konvensi baik tukar guling, jual beli tanah dan bangunan rumah maupun balik nama sertifikat, yang berjanji kepada penggugat rekonvensi adalah tergugat rekonvensi menjanjikan akan balik nama sehingga penggugat rekonvensi membayar BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) di BPN (badan pertanahan nasional) Palopo;
9. Bahwa akibat ingkar janji (wanprestasi) Tergugat Rekonvensi yang menipu penggugat rekonvensi dan dugaan persekongkolan dengan tergugat II (dua) dalam konvensi yang tidak menginginkan penjualan rumah yang



sudah di sepakati antara penggugat rekonvensi dan tergugat rekonvensi tersebut kepada pada orang lain dan atau ke penggugat rekonvensi.

10. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau mengembalikan uang Tergugat I rekonvensi/Penggugat rekonvensi yakni uang angsuran, Rp 10.850.000 juga uang pelunasan Rp.53.000.000 pembayaran kos selama 4 tahun, 3 tahun 21.000.000 serta 1 tahun 5.000.000 dengan total biaya kos sebesar 26.000.000,- serta biaya BPHTB Rp 4.000.000 karena sudah setuju balik nama maka kewajiban untuk bayar BPHTB harus di selesaikan di badan pertanahan nasional (BPN) palopo penggugat rekonvensi sudah melakukan pembayaran, kerugian bayar bunga uang yang di pinjam dengan total pokok dan bunga Rp 12.760.000,- sertifikat Hak Milik PT penggugat rekonvensi yang di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi senilai Rp. 85.000.000,- sehingga total kerugian akibat ingkar janji (wanprestasi) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp. 180.760.000 sedangkan kerugian non materil sebesar Rp. 50.000.000,- sehingga total kerugian materil dan non materil sebesar Rp. 230.760.000;
11. Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi ingkar janji (wanprestasi), sehingga Tergugat I Konvensi/penggugat rekonvensi mengalami kerugian materil dan non materil Rp. 230.760.000, tergugat rekonvensi menjual kepada penggugat rekonvensi yang bukan haknya, atas tanah dan bangunan nomor SHM: 01835/benteng dengan luas 188 M2;
12. Bahwa Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonvensi mendesak agar balik nama sertifikat sesuai janjinya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan atau mengembalikan uang pelunasan bank PNM/ulam serta kerugian Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ternyata ingin mengambil rumah tersebut kembali namun tidak mau mengembalikan uang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi jika memang tergugat ingin membatalkan jual beli secara lisan tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat kovensi adalah ibu kandung dari Tergugat II;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II memiliki utang/pinjaman yang telah jatuh tempo pada Lembaga Pembiayaan PNM ULaMM dan menjaminkan Sertifikat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Binja/BTN (di Sebelah Laundry Mallomo), Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Sertifikat tersebut atas nama Tergugat II (HAMDAN) namun tidak sesungguhnya adalah miliknya, pada waktu itu diproses balik nama atas nama Tergugat II karena pengambilan uang di Pembiayaan PNM ULaMM adalah untuk kepentingan Tergugat II dan sertifikat tersebut tidak diatas namakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikarenakan nama Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi masih terdapat pinjaman untuk pembelian kendaraan sehingga jika sertifikat tersebut diatasnamakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka tidak akan bisa mendapatkan pinjaman lagi;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II tidak mampu melanjutkan pembayaran utangnya pada Pembiayaan PNM ULaMM sehingga sertifikat atas nama Tergugat II hendak diajukan lelang sebagai pelunasan utang Penggugat dan Tergugat II oleh PNM ULaMM;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendatangi Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi dan meminta tolong untuk dibantu agar rumah tersebut tidak dilelang;

Bahwa terjadi kesepakatan antara Penggugat Konvensi/Tergugat I rekonvensi yakni Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonvensi membantu membayarkan cicilan dan melunasi utang Penggugat Konvensi serta membangun rumah pengganti untuk Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan dan membalik nama rumah yang telah dilunasi oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa mereka juga menyepakati bahwa selama rumah pengganti tersebut belum jadi maka Tergugat I Konvensi akan menyewakan rumah untuk ditinggali Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi telah membayar dan melunasi utang Penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi dan Tergugat II di PNM ULaMM sejumlah Rp. 10.850.000,- (sepuluh juta delapan ratus lima puluh juta Rupiah) untuk pembayaran tunggakan Angsuran dan Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta Rupiah) sehingga total pembayaran untuk rumah dengan agunan Sertifikat nomor SHM Nomor: 01835/Benteng luas 188 m2 atas nama Tergugat II;

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyewakan rumah untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selama 3 (tiga) tahun;

Bahwa Tergugat II menolak untuk memproses balik nama rumah tersebut;

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi tidak membangun

Halaman 23 dari 39 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Plp



rumah pengganti yang dimaksud dikarenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II tidak memproses AJB dan balik nama kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara Para Penggugat, dan Para Tergugat sebagaimana telah diuraikan diatas maka yang menjadi pokok sengketa atau yang harus dibuktikan dan dipertimbangkan terlebih dahulu dalam perkara ini adalah:

1. Apakah Tindakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melanjutkan pembangunan rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan Wanprestasi?
2. Apakah Tindakan Tergugat II yang tidak mau menandatangani AJB serta proses balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi adalah Perbuatan Wanprestasi?

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I Konvensi telah mengakui sebagian isi gugatan Penggugat Konvensi, namun oleh karena gugatan Penggugat Konvensi pada bagian lain telah dibantah oleh Tergugat I Konvensi, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 283 RBg/163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPdt "*Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan sesuatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut*", maka Majelis Hakim memberikan beban pembuktian terlebih dahulu kepada Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, dengan tanpa melepaskan kewajiban Tergugat I Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.3 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I- 1 sampai dengan T.I- 2 dan juga 2 (dua) orang Saksi masing-masing bernama Rismanto Sam dan Irsam Hasan;

Menimbang bahwa selanjutnya akan Majelis Hakim pertimbangkan apa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Konvensi ini;

## **Ad.1 Apakah Tindakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melanjutkan pembangunan rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan Wanprestasi?**



Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi. Bahwa Penggugat Konvensi dalam Gugatannya telah mendalilkan Bahwa Tergugat I Konvensi bersepakat akan membantu melunasi utang Penggugat Konvensi pada Lembaga Pembiayaan PNM ULaMM karena telah jatuh tempo dan Tanah dan bangunan yang menjadi jaminan pelunasan utang yakni yang terletak di jalan Binja/ BTN, Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo akan dilelang. Bahwa kemudian dalam kesepakatan tersebut Penggugat Konvensi wajib menyerahkan rumah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut kepada Tergugat I Konvensi beserta membalik nama sertifikat tersebut menjadi atas Tergugat I konvensi. Bahwa kemudian yang pula disepakati yakni Tergugat I Konvensi akan membangun 1 Unit rumah dengan Type 36;

Menimbang bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat I konvensi tidak membantah dan telah mengakui secara tegas perihal telah terjadi kesepakatan secara lisan tersebut. Bahwa oleh karena hal tersebut telah diakui oleh Tergugat I Konvensi dalam Jawabannya maka adalah terang antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi memiliki hubungan hukum yakni perjanjian/kesepakatan lisan mengenai tukar menukar rumah yang mana Rumah semula Penggugat Konvensi diambil oleh Tergugat I Konvensi lalu Tergugat I konvensi bersepakat untuk membangun rumah pengganti type 36 untuk Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebuah perjanjian/kesepakatan akan menimbulkan kewajiban hukum yang harus dilaksanakan oleh orang-orang yang membuat kesepakatan tersebut hal tersebut sebagaimana yang telah ditentukan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, dari ketentuan mana dapat disimpulkan bahwa prestasi memiliki tiga bentuk yakni memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu dan berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat sesuai apa yang disebut secara tegas didalamnya tetapi juga terhadap segala apa yang diharuskan menurut sifat, keputusan dan undang-undang;

Menimbang, bahwa juga adalah hal yang tidak dibantah oleh Para pihak, Tergugat I konvensi telah memenuhi sebagian kewajibannya yakni melunasi utang Penggugat Konvensi pada Lembaga Pembiayaan PNM ULaMM hal mana juga sebagaimana dijelaskan oleh Para saksi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi yang pada pokoknya menyatakan mengetahui perihal kesepakatan antara Penggugat Konvensi dengan tergugat I Konvensi, saksi Rismanto Sam dan Saksi Irsam Hasan menyatakan mengetahui bahwa Penggugat telah mendatangi Tergugat I Konvensi dan meminta bantuan kepada Tergugat I



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konvensi lalu tergugat I Konvensi menyetujui dan melakukan pelunasan terhadap tanah yang dijadikan jaminan oleh Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Tergugat I Konvensi yang tidak dibantah oleh Penggugat konvensi rumah pengganti yang dijanjikan oleh Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Konvensi telah diserahkan Sertifikatnya kepada Penggugat Konvensi dan telah dibangun pondasinya namun Pembangunan tersebut terhenti dikarenakan Tergugat I Konvensi tidak dapat memproses balik nama tanah dan bangunan yang telah dijanjikan akan dimilikinya setelah melunasi pinjaman Penggugat konvensi karena ternyata Sertifikat tersebut bukanlah atas nama Penggugat melainkan atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan permasalahan pokok pertama ini maka diketahui yang menjadi alasan Tergugat I konvensi tidak melanjutkan pembanguan rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi ternyata dikarenakan Penggugat Konvensi yang terlebih dahulu tidak memenuhi Prestasinya/janjinya yakni menyerahkan rumah berikut melakukan proses balik nama sertifikat yang semula adalah Tergugat II menjadi nama Tergugat I Konvensi;

Menimbang bahwa melihat keadaan demikian menurut majelis hakim tidak dilaksanakannya prestasi membangunkan rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi sebagai tambahan pembayaran atas rumah yang semula telah dilunasi oleh Tergugat I Konvensi tersebut adalah hal yang wajar, dikarenakan dengan adanya keadaan yang nyata terjadi cek-cok antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut maka jika Tergugat I Konvensi terus melakukan Pembangunan namun sertifikat tersebut tetap tidak dapat diproses akan memberikan kerugian yang lebih besar kepada Tergugat I Rekonvensi;

Meimbang bahwa dalam kaitannya dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi tersebut jumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Tergugat I Konvensi adalah uang angsuran sejumlah Rp10.850.000, uang pelunasan Rp.53.000.000, Pembayaran kos selama 4 tahun dengan rincian 3 tahun Rp. 21.000.000 serta 1 tahun 5.000.000 sehingga total Rp.26.000.000,-, biaya BPHTB Rp 4.000.000 karena sudah setuju balik nama maka kewajiban untuk bayar BPHTB harus di selesaikan di badan pertanahan nasional (BPN) palopo Tergugat I Konvensi sudah melakukan pembayaran, kerugian bayar bunga uang yang di pinjam dengan total pokok dan bunga Rp 12.760.000,- sertifikat Hak Milik PT penggugat rekonvensi yang di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi senilai Rp.85.000.000,- sehingga total keseluruhan kerugian sebesar Rp. 180.760.000;

Menimbang bahwa jumlah uang yang dikeluarkan oleh Tergugat I Rekonvensi sebagaimana terurai dalam jawabannya tersebut tidak dibantah oleh Penggugat konvensi tentang jumlahnya Penggugat hanya menyatakan



dalam repliknya bahwa adalah tidak tepat jika ditagihkan kepada Tergugat I sehingga dengan demikian adalah benar dalil Tergugat I Konvensi tersebut terkait dengan jumlah uang yang telah dikeluarkan Tergugat I Konvensi;

Menimbang bahwa jika memperhatikan dengan seksama apa yang telah diuraikan pada pertimbangan pada bagian pertama ini maka jelas diketahui bahwa Tergugat I Konvensi tidak melaksanakan kewajibannya tersebut dikarenakan Penggugat Konvensi tidak dapat memproses balik nama sertifikat yang semula telah dijanjikan akan menjadi milik tergugat I Konvensi sehingga adalah beralasan hukum tergugat I Konvensi tidak melanjutkan Pembangunan rumah pengganti dalam hal ini tentu agar Tergugat I Konvensi tidak mengalami kerugian yang lebih besar;

Menimbang bahwa oleh karena menurut Majelis Hakim perbuatan Tergugat I yang tidak melanjutkan pembangunan rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi adalah hal yang beralasan sehingga Tergugat I Konvensi tidaklah dapat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi namun perbuatan tersebut terjadi dikarenakan Penggugatlah yang terlebih dahulu tidak melaksanakan kesepakatan yakni membuat AJB dan membalik nama sertifikat yang semula atas nama Tergugat II menjadi Tergugat I Rekonvensi;

**Ad.2 Apakah Tindakan Tergugat II yang tidak mau menandatangani AJB serta proses balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi adalah Perbuatan Wanprestasi?**

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah Tergugat II Konvensi juga adalah pihak dalam Perjanjian ini;

Menimbang, bahwa dalam salah satu dalilnya pada posita Gugatan Penggugat konvensi yakni pada angka 9 menyatakan bahwa "...Tergugat II tidak lagi ingin melanjutkan cicilan kreditnya dan menyerahkan penyelesaiannya untuk diselesaikan oleh Penggugat Konvensi dengan bantuan Tergugat I Konvensi dan juga Tergugat II telah menyetujui secara lisan untuk kelak akan melakukan AJB dan balik-nama sertifikat tanah dan bangunan objek jaminan kepada Tergugat I" namun hal tersebut telah disangkal oleh Tergugat I konvensi dengan menyatakan bahwa Tergugat I Konvensi sebelum pelunasan tidak mengetahui jika sertifikat yang dijaminan tersebut atas nama Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Penggugat wajib membuktikan mengenai hal tersebut atau secara seingkatnya Pengugat harus membuktikan Pernyataan Tergugat II yang menyatakan bersedia membalik nama sertifikat a quo disampaikan kepada siapa apakah dia melakukan kesepakatan dengan Penggugat Konvensi atautkah kesepakatan dengan Tergugat I Konvensi?;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak hadir meski telah dipanggil secara patut sehingga tidak pula mengajukan jawaban maupun pembuktian, namun Tergugat I konvensi telah menghadirkan saksi yang mengetahui bahwa Tergugat II menolak permintaan Penggugat Konvensi yang meminta agar Tergugat II segera membalik nama sertifikat tanah dan bangunan tersebut menjadi milik Tergugat I Konvensi dengan alasan Rumah tersebut adalah milik Bersama dan dia tidak ingin menyerahkan atau membalik nama sertifikat tersebut. Bahwa dalam perkara ini tidak ada dibantah bahwa Penggugat Konvensi dan Tergugat II konvensi adalah orang yang berutang kepada PNM ULaMM namun dalam kaitanya dengan keterangan Para saksi Tergugat Konvensi tersebut justru menunjukkan bahwa Tergugat II memang tidak memiliki keterkaitan pada kesepakatan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat II tidaklah dapat dinyatakan melakukan wanprestasi oleh karena Tergugat II bukanlah termasuk pihak dalam perjanjian tukar menukar yang dilakukan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga mengenai kewajiban untuk membalik nama sertifikat tersebut hingga menjadi nama Tergugat I Konvensi menurut Majelis Hakim adalah kewajiban dari Penggugat Konvensi;

Meimbang, bahwa karena telah terjawab apa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini maka selanjutnya akan majelis hakim uraikan petitum perpetitum Gugtan Konvensi Peggugat sehingga akan diketahui apakah Petitum tersebut patut untuk dikabulkan atau sebaliknya;

Menimbang, bahwa terkait dengan etitum Pertama gugatan Kovensi meminta agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Bahwa terhadap Petitum ini tentu sangat berkaitan dengan petitum Gugatan Selanjutnya sehingga akan dipertimbangkan kembali setelah mempertimbangkan Petitum Gugtan Konvensi selanjutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penguat Konvensi meminta agar dinyatakan sah perjanjian lisan tukar Menukar sebagaimana yang dipermasalahkan dalam perkara ini dan secara hukum mengikat Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakannya;

Menimbang bahwa oleh karena pada pembahasan Ad.2 diatas telah dipertimbangkan dan terbukti bahwa yang menjadi pihak dalam kesepakatan lisan tukar menukar a quo hanya Penggugat Konvensi/Tergugat rekionvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka hanya akan Majelis hakim pertimbangkan mengenai sah tidaknya perikatan yang dibuat oleh Penggugat konvensi/ Tergugat rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut;



Menimbang bahwa untuk dapat menyatakan sebuah perjanjian sah maka syarat sahnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 haruslah terpenuhi;

Menimbang bahwa Pasal 1320 mengatur bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan (2) suatu pokok persoalan tertentu (4) suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang bahwa untuk syarat pertama yakni “Sepakat” sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya dan terbukti bahwa yang menjadi pihak dalam kesepakatan yang dimaksud dalam perkara ini adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersepakat untuk melakukan tukar menukar tanah dan bangunan yakni Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berjanji untuk menyerahkan Rumah yang telah dilunasi oleh Tergugat I rekonvensi berikut segala alas haknya dalam hal ini membuat AJB dan sekaligus membalik nama rumah tersebut hingga menjadi nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi akan melunasi utang Penggugat Konvensi serta membangun rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi. Bahwa kesepakatan tersebut terjalin dan dalam perkara ini telah terbukti dan tidak ada bantahan terhadapnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk syarat sahnya perjanjian yang kedua yakni Cakap dalam melakukan suatu perikatan “cakap”. Bahwa **Pasal 1330 KUH Perdata** mengatur bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Sedangkan dalam perkara ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah orang-orang yang tidak termasuk dalam kategori sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata sehingga tentang syarat kedua ini telah terpenuhi, Para pihak dalam kesepakatan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah orang yang Cakap untuk membuat sebuah perikatan/perjanjian;

Menimbang bahwa untuk syarat ketiga yakni “suatu pokok persoalan tertentu”, Menurut **Pasal 1234 KUH Perdata**, yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat sah perjanjian adalah objek perjanjian yaitu prestasi, misalnya memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Bahwa dalam perkara ini prestasi yang dimaksud bersepakat untuk melakukan tukar



menukar tanah dan bangunan yakni Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berjanji untuk menyerahkan Rumah yang telah dilunasi oleh Tergugat I konvensi berikut segala alas haknya dalam hal ini membuat AJB dan sekaligus membalik nama rumah tersebut hingga menjadi nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Adapun kewajiban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan melunasi utang Penggugat Konvensi serta membangunkan rumah pengganti untuk Penggugat Konvensi. Bahwa dengan demikian unsur ketiga untuk dapat dinyatakan sah perjanjian lisan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya terkair dengan syarat keempat sah tidaknya sebuah perikatan yakni sebab yang halal atau tidak terlarang. Bahwa Berdasarkan **Pasal 1337 KUH Perdata**, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum.

Menimbang bahwa hal yang diperjanjikan oleh oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi yakni (1) rumah yang sebelumnya telah dijaminan oleh Penggugat dan atau Tergugat II pada sebuah Lembaga pembiayaan yakni PNM ULaMM yang mana rumah tersebut pada sertifikat tertera nama Tergugat II Konvensi yang merupakan anak kandung dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. (2) rumah yang akan diserahkan oleh Tergugat I Konvensi adalah rumah yang akan dibagun di Kawasan perumahan miliknya karena Tergugat I Konvensi berprovesi sebagai Developer Perumahan; (3) Utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau Utang Tergugat II yang akan dilunasi yakni Utang pada Lembaga Pembiayaan PNM ULaMM yang telah jatuh tempo dan yang menjadi jaminan pelunasan utang tersebut adalah rumah yang akan diserahkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil para pihak dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi perkara ini timbul dikarenakan Tergugat II Konvensi belakangan tidak ingin membalik nama sertifikat tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi dikarenakan Tergugat II merasa bahwa tanah berikut rumah yang telah dilunasi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut adalah harta peninggalan bapaknya. Bahwa terhadap hal tersebut Penggugat konvensi dalam Gugatan konvensinya telah mendalilkan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang merupakan harta miliknya yang beli oleh Almarhum suaminya yang dibeli oleh Alm. Amir Mahmud pada tahun 2007 dari Bpk. Amiruddin T. secara di bawah tangan (tanpa Akta Jual Beli) seluas 188 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Binja / BTN (di sebelah Laundry Malomo), Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota



Palopo. Bahwa kemudian pada tahun 2016 Tergugat II (AMDAN) yang adalah anak ke-tiga Penggugat dan Alm. Amir Mahmud mengalami masalah dengan pacarnya sehingga memerlukan biaya besar untuk pernikahannya, sehingga tanah yang dibeli oleh Penggugat Konvensi Bersama dengan suaminya Alm. Amir Mahmud akan dijamin untuk memperoleh Pinjaman sehingga dijadikannya sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut atas nama Tergugat II Konvensi tersebut semata-mata untuk memuluskan pinjaman kredit bukan untuk sungguh-sungguh mengalihkan kepemilikan tanah dan rumah kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Gugatan Konvensi tersebut Para Tergugat tidak ada yang membantahnya. Bahwa terhadap dalil tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan bukti surat tertanda P.2 yakni berupa Fotocopy Kwitansi Pembayaran/Pembelian Tanah oleh Amir Mahmud dari Amiruddin T dan sejalan dengan keterangan Para saksi yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat yang mana sebelum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyerahkan rumah tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan seluruh keluarganya tinggal dirumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut maka dalam perjanjian lisan antara Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi tiada suatu sebab yang terlarang baik berdasarkan Undang-undang maupun bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum, sehingga unsur keempat untuk dapat dinyatakan sah Perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni sebab yang halal adalah telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk **Petitum kedua** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang meminta agar dinyatakan perjanjian lisan tentang tukar-menukar adalah sah dan secara hukum mengikat Penggugat Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan melaksanakannya, dikabulkan sebagian karena yang terbukti menjadi pihak dalam kesepakatan tersebut hanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dengan Tergugat II. Bahwa dengan demikian maka perjanjian ini adalah sah dan mengikat pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk **Petitum Ketiga** yang meminta agar dinyatakan Tergugat I telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) maka berdasarkan uraian pertimbangan pada Ad.1 yang pada pokoknya terbukti bahwa Perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melanjutkan pembagunan rumah pengganti untuk Penggugat



Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Perbuatan yang menurut Majelis Hakim adalah Perbuatan yang beralasan karena hal tersebut dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menghindari kerugian yang lebih besar oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar tunggakan angsuran dan Pelunasan utang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas utang Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II pada PNM ULaMM namun tidak dapat membuat AJB dan memproses balik nama dikarenakan belakangan Tergugat II yang merupakan anak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menolak untuk memproses AJB dan balik nama menjadi milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka adalah beralasan untuk **menolak Petitum ketiga** gugatan Konvensi ini;

Meimbang bahwa selanjutnya untuk Petitum keempat Gugatan Konvensi ini yang meminta agar Tergugat II dinyatakan melakukan Wanprestasi maka berdasarkan uraian pertimbangan pada bagian Ad/2 yang pada pokoknya terbukti yang menjadi pihak dalam perikatan atau perjanjian lisan dalam perkara ini hanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi maka tidak ada alasan untuk menyatakan Tergugat II melakukan Wanprestasi, justru dalam perkara ini adalah kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan rumah berikut seluruh alas haknya termasuk proses AJB dan balik nama hingga menjadi tercatat atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut maka adalah beralasan untuk menyatakan **Petitum keempat ini ditolak**;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk **Petitum kelima** yang meminta agar Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah dan bangunan sesuai perjanjian lisan tukar-menukar tersebut dalam posita gugatan butir 7, **Petitum Keenam** yang meminta menghukum Tergugat II untuk menghadap PPAT untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Tanah dan bangunan objek jaminan kredit dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Tergugat I, setelah Tergugat I memenuhi kewajibannya memberi tanah dan rumah pengganti/penukar kepada Penggugat sesuai perjanjian lisan tukar menukar tersebut dalam posita gugatan butir 7 dan **Petitum ketujuh** yang meminta agar menurut hukum Tergugat I belum berhak menuntut pembuatan AJB dan belum berhak menuntut balik nama atas SHM tanah dan bangunan objek jaminan kredit tersebut butir dalam 1 dan butir 3 dari posita gugatan, karena berkaitan erat dengan petitum ketiga dan keempat sedangkan petitum tersebut telah dinyatakan ditolak maka adalah beralasan



pula untuk menolak **Petitum kelima, Keenam dan Ketujuh** Gugatan Konvensi ini;

Menimbang Bahwa selanjutnya untuk Petitum kedelapan yang meminta agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini, maka oleh karena dalam Perkara ini terdapat Gugatan Rekonvensi maka untuk Petitum ini akan dipertimbangkan Bersama dengan pertimbangan Rekonvensi;

Menimbang bahwa terkait dengan Petitum Pertama yang meminta agar gugatan Konvensi ini dikabulkan seluruhnya maka oleh karena ternyata tidak semua Petitum Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan maka adalah beralasan untuk menolak Petitum ini dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah mengenai Kerugian yang telah dialaminya dalam kaitannya dengan adanya Kesepakatan lisan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa pada Gugatan Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak menguraikan posisinya secara tersendiri melainkan menyatakan bahwa dalil pada Jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berlaku mutatis mutandis dengan Gugatan rekonvensi sehingga Menurut Majelis hakim apa yang menjadi hal-hal yang tidak dibantah, diakui dan menjadi fakta pada jawab menjawab dalam konvensi diambil alih dalam pertimbangan tentang Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa pada Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya mendalilkan bahwa dengan adanya hubungan hukum berupa perjanjian tukar menukar antara Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian karena pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat menyerahkan dan memproses alas hak dari tanah dan bangunan yang dijanjikan akan dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menuntut agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan tergugat II (dua) oleh dalam konvensi mengembalikan kerugian materil dan non materil penggugat rekonvensi sebesar Rp. 230.760.000;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian dalam hubungannya dengan proses menjalankan kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 R.Bg yang menyatakan *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi adalah hal yang sejalan dengan Gugatan konvensi maka majelis hakim mengambil alih keseluruhan Pertimbangan dalam Konvensi untuk dijadikan dasar mempertimbangkan Petitum Gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai jumlah kerugian yang telah dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam Gugatannya telah mendalilkan bahwa rincian pengeluaran Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I konvensi adalah uang angsuran sejumlah Rp10.850.000, uang pelunasan Rp.53.000.000, Pembayaran kos selama 4 tahun dengan rincian 3 tahun Rp. 21.000.000 serta 1 tahun 5.000.000 sehingga total Rp.26.000.000,-, biaya BPHTB Rp 4.000.000 karena sudah setuju balik nama maka kewajiban untuk bayar BPHTB harus di selesaikan di badan pertanahan nasional (BPN) palopo Tergugat I Konvensi sudah melakukan pembayaran, kerugian bayar bunga uang yang di pinjam dengan total pokok dan bunga Rp 12.760.000,- sertifikat Hak Milik PT penggugat rekonvensi yang di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi senilai Rp.85.000.000,- sehingga total keseluruhan kerugian sebesar Rp. 180.760.000, sedangkan kerugian non materil sebesar Rp.50.000.000,- sehingga total kerugian materil dan non materil sebesar Rp.230.760.000,-;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Penggugat Rekonvensi telah menghadirkan saksi-saksi yang mana saksi-saksi tersebut telah menerangkan bahwa mereka mengetahui ada kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang pada pokoknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berjanji akan membantu Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II untuk melunasi utangnya pada PNM ULaMM karena telah jatuh tempo dan jaminan berupa rumah dan sertifikat akan dilelang. Bahwa pada kesepakatan tersebut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berjanji bahwa rumah yang telah dilunasi oleh



Penggugat Rekonvensi tersebut menjadi milik Peggugat Rekonvensi. Bahwa Peggugat Rekonvensi dalam kesepakatan tersebut juga berkewajiban membangun rumah pengganti dan menyerahkan kepada Tergugat Rekonvensi. Bahwa adalah hal yang juga tidak dibantah oleh kedua belah pihak tersebut selama rumah yang akan dibangun oleh Peggugat Rekonvensi belum selesai maka Peggugat Rekonvensi telah menyewakan rumah untuk ditinggali oleh Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut maka menurut majelis hakim pengeluaran Peggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi dalam upayanya melaksanakan kesepakatan a quo yakni tunggakan angsuran sejumlah Rp10.850.000, uang pelunasan utang Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi dan Tergugat II Konvensi sejumlah Rp.53.000.000, Pembayaran kontrak selama 4 tahun dengan rincian 3 tahun Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta Rupiah) serta 1 tahun 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total biaya yang digunakan untuk kontrak rumah adalah Rp.26.000.000,-(dua puluh enam juta Rupiah) adalah dapat dibuktikannya dan benar adanya;

Menimbang bahwa untuk pengeluaran yang didalilkan terkait dengan biaya BPHTB Rp 4.000.000 untuuk pengurusan AJB dan balik nama dari Tergugat II menjadi Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, kerugian bayar bunga uang yang di pinjam dengan total pokok dan bunga Rp 12.760.000,- sertifikat Hak Milik PT peggugat rekonvensi yang di kuasai oleh Tergugat Rekonvensi senilai Rp.85.000.000,- adalah pengeluaran-pengeluaran yang tidak satupun alat bukti yang dapat menjelaskan apakah benar Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah melakukan pembayaran terhadap hal-hal tersebut dan tidak pula terlihat relevansinya dengan perjanjian yang telah disepakati oleh Peggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Peggugat Konvensi. Bahwa hal yang sama dengan jumlah kerugian Immateril yang dimintakan gantiruginya oleh Peggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi juga tidak berdasar;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum perpetitum dalam gugatan rekonvensi Peggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum pertama yang meminta agar mengabulkan gugatan Peggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, karena petitum ini berkaitan dengan Petitum selanjutnya maka akan kembali dipertimbangkan setelah mempertimbangkan keseluruhan Petitum;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk Petitum yang meminta agar menghukum Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II (dua) dalam konvensi untuk Mengembalikan uang kerugian peggugat rekonvensi sebesar Rp. 230.760.000. (Dua ratus tiga puluh juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) maka Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya maka kerugian yang dapat dibuktikan oleh Penguat Konvensi adalah tunggakan angsuran sejumlah Rp10.850.000, uang pelunasan utang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat II Konvensi sejumlah Rp.53.000.000, Pembayaran kontrakan selama 4 tahun dengan rincian 3 tahun Rp. 21.000.000,- (dua puluh satu juta Rupiah) serta 1 tahun 5.000.000 (lima juta rupiah) sehingga total biaya yang digunakan untuk kontrak rumah adalah Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta Rupiah) sehingga totalnya adalah Rp.89.850.000,- (delapan puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh juta Rupiah) dan Adapun uraian pengeluaran lainnya tidaklah dapat dibuktikan oleh Penguat Rekonvensi, termasuk pula kerugian Immateril sehingga terhadap Petitum ini dikabulkan namun hanya sejumlah Rp.89.850.000,- (delapan puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga dengan demikian terhadap petitum kedua ini adalah beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk Petitum Ketiga Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi meminta agar apabila Petitum kedua 2 tidak tercapai maka tanah dan bangunan rumah yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, provinsi Sulawesi selatan tersebut milik Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis hakim berpendapat bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonvensi, bahwa nilai tanah dan bangunan yang beralamat di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo, Provinsi Sulawesi Selatan yakni berkisar dua ratus jutaan dan ternyata yang terbukti menurut Majelis hakim yang merupakan kerugian nyata yang harus dikembalikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp.89.850.000,- (delapan puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh juta Rupiah) sehingga menurut Majelis Hakim Petitum yang meminta agar jika kerugian sejumlah Rp.89.850.000,- (delapan puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh juta Rupiah) tersebut tidak dibayar maka rumah di JLN Binja BTN Hartaco RT.001, RW.004 Kelurahan Benteng, Kecamatan Wara Timur, Kota Palopo menjadi milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sesuatu yang tidak beralasan dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Petitum Penggugat Rekonvensi terkait dengan permintaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang meminta agar majelis hakim memerintahkan Tergugat II segera membalik nama sertifikat kepada penggugat rekonvensi maka sebagaimana yang telah majelis hakim pertimbangkan pada bagian pertimbangan "dalam



konvensi” bahwa yang terikat dalam perjanjian dalam perkara ini hanya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan tidak mengikat Tergugat II maka Menurut Majelis Hakim yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut adalah Penggugat Konvensi, sehingga berdasarkan pada pertimbangan tersebut adalah beralasan hukum untuk menolak petitum ini;

Menimbang bahwa terkait dengan Petitum Pertama yang meminta agar gugatan Rekonvensi ini dikabulkan seluruhnya maka oleh karena ternyata tidak semua Petitum Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dikabulkan maka adalah beralasan untuk menolak Petitum ini dan beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

## Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan Sebagian dan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga dikabulkan Sebagian, namun dalam putusan ini pada hakikatnya Pengugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah maka kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 132a HIR/Pasal 157 R.Bg, Pasal 1320, Pasal 1330, Pasal 1334, Pasal 1337, Pasal 1339 KUHPerdara, serta Peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

## MENGADILI

### DALAM KONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perjanjian lisan tentang tukar-menukar antara Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sah dan secara hukum mengikat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Menolak Gugatan Konvensi untuk selain dan selebihnya;

### DALAM REKONVENSI :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk mengembalikan uang kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.89.850.000,- (delapan puluh Sembilan juta delapan ratus lima puluh juta Rupiah);
3. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi Untuk selain dan selebihnya;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 668.000,- (enam ratus enam puluh delapan ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palopo, pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2024, oleh kami, Ahmad Ismail, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Ali Akbar, S.H., M.H., dan DR.Iustika Puspa Sari, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Srimaryati, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

Ttd

Muhammad Ali Akbar, S.H.,M.H

Ttd

DR. Iustika Puspa Sari, S.H.,M.H

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd

Ahmad Ismail, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd

Srimaryati, S.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Rincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
- Biaya leges	: Rp.	10.000,00
- Biaya proses	: Rp.	100.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp.	448.000,00
- Biaya PNBP Panggilan	: Rp.	30.000,00
- Biaya sumpah	: Rp.	30.000,00
- Biaya redaksi	: Rp.	10.000,00
- Biaya materai	: Rp.	10.000,00

---

JUMLAH : Rp. 668.000,00

(Enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah);