



P U T U S A N

Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TANG HENDRY TATANG, Pekerjaan Pengusaha yang beralamat Jl. Perumahan Bukit Damai Indah Blok J No. 12 RT. 82, Kelurahan Sungai Nangka, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan dalam hal ini diwakili oleh kuasanya tersebut dibawah ini **STEPANUSHOK, S.H., M.H., H. AGUS WIJAYANTO, S.H., CIL** Advokat dari kantor LAW FIRM "STEVE DAN REKAN", alamat Jl. Sumba No.33 Rt.24 Kel. Prapatan Kecamatan Balikpapan Kota, Kota Balikpapan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal, 27 Juni 2022,, yang selanjutnya di sebut **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

HADISUMARTO SURJOPUTRO, Pekerjaan Pengusaha, alamat Perumahan Balikpapan Baru Blok P2 No.15 Kel. GN Samarinda Baru Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan. yang selanjutnya di sebut **TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah membaca dan memperhatikan Gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca dan memperhatikan bukti surat-surat kedua belah Pihak;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi kedua belah Pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang bahwa penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Juli 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada Tanggal 26 Juli 2022 dibawah register Nomor 142/PDT.G/2022/PN Bpp telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat ada membeli lahan yang terletak di jalan Pulau balang, RT 21 Kel. Karang juang Kecamatan Balikpapan Utara dari almarhum Sudarman sebagaimana dibuktikan dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 22 April 2022;
2. Bahwa berdasarkan keterangan Alm Sudarman lahan tersebut sebelumnya pernah dijual kepada tergugat, dan telah diterbitkan surat Ijin Menggunakan Tanah Negara (IMTN), atas nama Tergugat dan anak-anak tergugat, namun tergugat tidak melanjutkan pembelian tersebut, karena alm sudarman tidak bisa menerbitkan sertifikat atas lahan tersebut, oleh karenanya tergugat meminta kepada alm sudarman untuk menjual kembali lahan tersebut kepada orang lain dan kalau sudah terjual tergugat minta agar uang yang sudah diterima oleh alm Sudarman dikembalikan kepada Tergugat.
3. Bahwa berdasar hal tersebut, maka alm sudarman menawarkan lahan tersebut kepada Penggugat, dan karena lahan tersebut berbatasan langsung dengan lahan yang dimiliki oleh Penggugat yang berada dibahagian depan, maka Penggugat mau membeli lahan tersebut dari Alm Sudarman.

Halaman 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



4. Bahwa setelah ada kesepakatan antara alm sudarman dan Penggugat dibuatlah Surat perikatan jual beli di Notaris Sri Hendrayanti,SH notaris di Balikpapan dengan Nomor akta No.15 tanggal, 22 April 2019 dimana dalam perjanjian tersebut penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada Alm Sudarman secara bertahap,sambil alm sudarman menyelesaikan permasalahan tanah tersebut dengan saudara tergugat.
5. Bahwa setelah penanda tangan perikatan jual beli alm Sudarman menyerahkan juga asli surat Menggunakan Tanah Negara (IMTN) atas nama Tergugat dan Keluarganya sebanyak 26 lembar sebagai jaminan atas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Alm Sudarman,dan setelah itu penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada alm sudarman sebanyak beberapa kali yang jumlah semuanya sebesar RP.1.165.000.000,-(satu milyar seratus enam puluh lima juta rupiah).
6. Bahwa berjalannya waktu sekitar pertengahan Juni tahun 2020, saudara Sudarman meninggal dan terjadi permasalahan dimana Tergugat mau melanjutkan lagi jual beli lahan tersebut dengan ahli warisnya Sudarman, dan meminta surat asli IMTN yang diserahkan kepada Penggugat untuk ditebus oleh Tergugat dan tergugat bersedia mengembalikan dana /uang Penggugat yang sudah dibayarkan kepada Alm Sudarman, karena memang tergugat belum melunasi harga lahan tersebut kepada Alm Sudarman dan masih ada sisa Rp. 3.100.000.000,-(tiga milyar seratus juta) yang belum terbayar,karenanya disepakati untuk mengembalikan uang penggugat dipotong dari uang harga tanah milik alm Sudarman yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada ahli warisnya.
7. Bahwa atas dasar kesepakatan tersebut, oleh ahli waris alm sudarman menghubungi penggugat, yang meminta jual beli lahan yang dijual oleh alm sudarman Kepada Penggugat untuk dibatalkan dan uang penggugat yang



telah diterima oleh Alm Sudarman akan dikembalikan semuanya, dan meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan asli surat IMTN sebanyak 26 lembar yang diserahkan kepada Penggugat untuk dikembalikan kepada tergugat, dan permintaan tersebut disetujui oleh penggugat dan dengan syarat uang yang masuk dikembalikan dan permasalahan selesai.

8. Bahkan karena pengembalian uang milik Penggugat yang telah diterima oleh Alm sudarman akan dibayar langsung oleh Tergugat, maka dilakukanlah beberapa kali pertemuan antara Tergugat dan Penggugat, dan dalam pertemuan tersebut dicapai kesepakatan dimana Tergugat sanggup mengembalikan uang milik penggugat yang telah diterima oleh Alm sudarman, dan meminta Penggugat mengembalikan surat asli IMTN yang diserahkan oleh Alm Sudarman kepadanya, namun untuk pembayaran pengembalian uang tersebut tergugat minta tenggang waktu 30 hari atau paling lama 60 hari sejak dibuatnya kesepakatan, dan untuk menjamin janjinya tersebut tergugat menyerahkan jaminan berupa sertifikat Tanah dan Ruko milik Tergugat yang terletak di Balikpapan Permai kota Balikpapan.

9. Bahwa atas kesepakatan tersebut, dibuat perjanjian atau KESEPAKATAN BERSAMA antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal, 11 Juni 2021, dimana dalam kesepakatan tersebut disepakati dalam pasal 2 ayat(1) disebutkan :” **Bahwa Pihak kedua (tergugat) mohon kebijaksanaan pembayaran dana tersebut selambat-lambatnya 60(enam puluh) hari dari dibuatnya kesepakatan ini, dan apabila terjadi keterlambatan dari tenggang waktu yang telah disepakati maka tas keterlambatan tersebut akan dikenakan denda 2(dua) Persen perbulan.**

10. Bahwa pada pasal 2 ayat (2) disebutkan :” Bahwa sebagai jaminan untuk menyelesaikan dana milik Pihak pertama tersebut. Pihak Kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan jaminan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5793/Kel. Damai atas nama Hadisumarto Surjoputro, dengan luas 67 M2 berdiri sebuah bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Jend. Sudirman (bersampingan dengan Kantor jamsostek Balikpapan permai.)

11. Bahwa setelah berjalannya waktu sampai dengan waktu yang ditetapkan yaitu 11 Agustus 2020, 60 hari sejak perjanjian?Kesepakatan bersama di tanda tangani, ternyata tergugat tidak pernah melakukan pembayaran uang milik penggugat sebagaimana yang telah disepakati,dan karenanya telah dilakukan beberapa kali pertemuan dengan tergugat tetap saja tergugat tidak mau melakukan kewajibannya membayar uang milik penggugat sebagiman yang telah disepakati dalam kesepakatan bersama yang dibuat tanggal, 11 Juni 2021.
12. Bahwa mengingat tergugat tidak mempunyai etiket baik untuk melakukan pembayaran uang milik penggugat tersebut maka pada tanggal, 14 Maret 2022 Penggugat melayangkan surat somasi pertama kepada Tergugat, dan setelah waktu yang diberikan dalam surat somasi tersebut terlewati tetap saja tergugat tidak melakukan pembayaran dan tidak juga memberikan tanggapan apapun kepada Penggugat, dan akhirnya Penggugat melayangkan surat somasi ke II kepada tergugat pada tanggal, 6 April 2022, namun tetap saja tergugat tidak bergeming dan tidak melakukan kewajibannya melakukan pembayaran uang milik penggugat sebagaimana yang telah disepakati.
13. Bahwa berdasarkan peristiwa tersebut telah patut dikwalifisir bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi /Ingkar janji terhadap kesepakatan Bersama yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal, 11 Juni 2021, dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.

Halaman 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat, penggugat telah dirugikan secara materil dan secara moril, dan sepatutnya tergugat dihukum untuk membayar kewajibannya dan denda sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

15. Bahwa kerugian materil yang penggugat alami adalah sebagaimana terinci berikut ini :

Kerugian Materil :

Berupa kerugian biaya untuk melakukan penagihan dan biaya proses melakukan gugatan ini sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah)

Denda 2 persen perbulan sesuai kesepakatan yang dihitung sejak 11 Agustus 2021 sampai dengan gugatan ini dimasukkan yaitu sampai dengan 11 Agustus 2022 selama 12 bulan denda perbulan sebesar 2 % X Rp. 1.165.000.000 =Rp.

23.300.000,-(dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) per bulan total denda selama 12 Bulan **sebesar Rp. 279.600.000,-(dua ratus tujuh puluh Sembilan juta enam ratus rupiah)**

TOTAL KERUGIAN yang harus dibayar oleh Tergugat

Biaya Pengacara untuk mengajukan gugatan ini sebesar Rp. 200.000.000,-+ Rp. 279.600.000,-= Rp. 479.600.000,-(empat ratus tujuh puluh Sembilan juta enam ratus ribu rupiah)

16. Bahwa gugatan penggugat didasari oleh bukti-bukti otentik, karenanya sepatutnya gugatan penggugat ini dapat dikabulkan oleh Majelis hakim yang menyidangkan perkara in casu.

Berdasarkan hal-hal yang telah penggugat Kemukakan di atas, maka penggugat mohon kepada yang terhormat ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Cq. majelis hakim yang memeriksa dan menyidangkan

Halaman 6 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini agar berkenan menerima gugatan penggugat ini dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

PETITUM

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Kesepakatan Bersama yang ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal, 11 Juni 2021, adalah sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji/Wanprestasi atas perjanjian/Kesepakatan Bersama yang dibuat pada tanggal, 11 Juni 2022 dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.
4. Menghukum tergugat untuk membayar pengembalian dana milik Penggugat sebesar Rp. 1.165.000.000,-(satu milyar seratus enam puluh lima juta rupiah) sebagaimana yang disepakati dalam kesepakatan bersama pasal 1 ayat (2) serta denda sebesar 2 persen perbulan selama 12 bulan dengan nilai Rp 279.000.000,-(dua ratus tujuh puluh Sembilan juta) sesuai disepakati dalam pasal 2 ayat (1) kesepakatan bersama tanggal, 11 Juni 2021.
5. Menghukum tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh penggugat yaitu berupa biaya advokat dalam melakukan gugatan ini sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).
6. Apabila tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana petitum 4 dan 5 maka tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Sudirman yang dijadikan jaminan untuk pembayaran kewajibannya tersebut dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 5793/Kel Damai dengan luas 67 M2 atas nama Tergugat sebagaimana disepakati dalam pasal 2 ayat (2) akan

Halaman 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan sita eksekusi dan selanjutnya dilelang dan hasil lelangnya diserahkan kepada Penggugat.

7. Menghukum tergugat membayar uang paksa (Dwansom) Sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih secara sekaligus oleh penggugat, jika lalai melaksanakan putusan perkara ini, yang dihitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya dan pihak Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut 2 (dua) kali berturut-turut yaitu hari Rabu Tanggal 03 Agustus 2022 dan hari Rabu Tanggal 10 Agustus dan tidak menguasakan atas wakilnya yang sah di Persidangan dan pada saat **Acara Bukti Surat** Tergugat hadir Kuasanya Mohamad Rifai, SH, CIL, Hadi Iswan Noor Manhuruk, SH, Aflah Mu, minun Alfauzi, SH, Suharni, SH Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum & Associates beralamat di Jalan Syarifuddin Yoea Rt.11 No.11 Kelurahan Sepinggan Raya Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan Provinsi Kalimantan Timur .

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan dan untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa Foto copy yang telah dibubuhi materai yang cukup bertanda P-1 sampai dengan P-5 dan telah pula ditunjukkan aslinya dipersidangan dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, bukti surat dimaksud adalah:

Halaman 8 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy sesuai aslinya Kesepakatan Bersama antara Tang Hendry Tatang dengan Hadisumarto Surjoputro tertanggal 11 Juni 2021, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai aslinya Surat Tanda Terima antara Tang Hendry Tatang dengan Hadisumarto Surjoputro, tertanggal 11 Juni 2021, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.5793 atas nama HADISUMARTO SURJOPUTRO, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Foto copy sesuai aslinya Somasi dari Stepanushok,SH.MH,dkk kepada Hadisumarto Surjoputro tertanggal 14 Maret 2022, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Foto copy sesuai aslinya Somasi II (dua) dari Stepanushok,SH.MH,dkk kepada Hadisumarto Surjoputro tertanggal 6 April 2022, bukti surat tersebut bermeterai cukup, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa atas bukti-bukti Surat tersebut Para Pihak akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya, Penggugat juga telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang dipersidangan memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Jumaiya menerangkan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah istri dari Almarhum Sudarman kenal dengan Penggugat Tang Hendry Tatang dan Hadisumarto Surjoputro yaitu Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2019 dan kenal dengan Tergugat sejak tahun 2015;
- Bahwa saksi mengetahui awalnya perkara ini dari Almarhum suami saksi yaitu Sudarman yang telah menuual tanah kepada Tergugat Hadisumarto Surjoputro dan telah diterbitkan surat ijin Menggunakan Tanah Negara (IMTN) atas Nama Tergugat Hadisumarto Surjoputro dan keluarganya akan tetapi Tergugat tidak melanjutkan Pembelian karena suami saksi Sudarman tidak bisa menerbitkan sertifikat dimna akhirnya Tergugat menyuruh suami saksi untuk menual kepada orang lain dan kalua sudah terjual uang tergugat akan dikembalikan;
- Bahwa akhirnya suami Saksi menjual kepada penggugat dengan dibuatkan surat perikatan jual beli di Notaris Sri Hedrayanti, SH di Balikpapan dengan menyerahkan 26 (dua Puluh enam) lembar Ijin menggunakan Tanah Negara (IMTN) atas nama Tergugat dan keluarganya akan tetapi Tergugat berubah pikiran akan melanjutkan jual beli ternah tersebut kepada almarhum suami saksi;
- Bahwa pada saat itu Saksi dan keluarga dari Almarhum Sudarman menghubungi Penggugat mengenai Tergugat yang akan melanjutkan pembelian tanah tersebut dan disepakati dan dibuatkan perjanjian dimana uang milik penggugat akan dikembalikan oleh Tergugat dan diserahkan 26 (dua Puluh enam) lembar Ijin Menggunakan Tanah negeri (IMTN) atas nama Tergugat dan keluarganya kepada Tergugat dimana dalam perjanjian tersebut Tergugat akan mengembalikan uang kepada Penggugat selama 30 (tiga Puluh) hari pali lama 60(enam

Halaman 10 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



puluh) hari dengan jaminan sertifikat dan ruko yang terletak di jalan Sudirman Permai Kaota Balikpapan;

- Bahwa Tergugat belum membayar lunas kepada Suami saksi Almarhum Sudarman masih sia 3.100.000.000 (tiga milyar serratus Juta rupiah);
- Tanah yang dijual almarhum Sudarman seluas 10 Hektar yang letaknya di Jalan Pulau Balang Rt.21 Kelurahan Karang juang Kecamatan Balikpapan Utara;

2. Saksi Novita menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah keponakan dari istrinya Almarhum Sudarman;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat hanya sekedar tau karena dikasih tau oleh Jumiya istri Almarhum Sudarman pada saat Penggugat dating ke rumah Jumiya;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh Jumiya istri Almarhum bahwa Suami Jumiya telah menjual tanah ke Tergugat dan Tergugat belum membayar lunas kepada Almarhum Sudarman yaitu masih sisa sebesar 3.100.000.000 (tiga milyar serratus juta Rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui antara Almarhum Sudarman dengan tergugat pernah ada jual tanah dan tergugat tidak bisa melanjutkan pembeliannya maka dia minta uangnya dikembalikan setelah tanah yang ia beli tidak jadi dan akhirnya almarhum Sudarman menjual tanah tersebut kepada Penggugat akan tetapi Tergugat mau lagi melanjutkan pembeliannya dan akhirnya Penggugat setuju dengan syarat uangnya dikembalikan;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Sudarman itu adalah harta bersama dan jumiya adalah ahliwarisnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut masih dalam penguasaan Jumiya istri Almarhum Sudarman;
- Bahwa saksi pernah melihat jaminan Tergugat kepada Penggugat berupa Ruko yang terletak di Jalan Sudirman Permai Kota Balikpapan;
- Bahwa saksi diberitahu oleh Jumiya istri Almarhum Sudarman bahwa uang yang harus dikembalikan oleh terggat kepada Penggugat sebesar 1.165.000.000 (satu milyar seratus enam puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi-saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapinya pada Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat juga telah mengajukan bukti Surat berupa :

1. Foto copy dari Asli Surat Kesepakatan bersama antara Penggugat Atas Nama Tang Hendry Tatang dan Tergugat Atas Nama Hadisumarto Surjoputro tertanggal 17 Juni 2021 selanjutnya Photo Copy bukti surat tersebut diberi **diberi kode T.1** ;
2. Foto copy Asli surat Perjanjian antara Penggugat atas nama Tang Hendry Tatang dan Tergugat Atas Nama Hadisumarto Surjoputro tertanggal 03 November 2021, yang selanjutnya Photo Copy bukti surat tersebut diberi **diberi kode T.2** ;
3. Foto copy dari Asli surat tanda trima 26 IMTN antara Penggugat atas nama Tang Hendry Tatang dan Tergugat Atas Nama Hadisumarto Surjoputro tertanggal 17 Juni 2021 yang selanjutnya Photo Copy bukti surat tersebut diberi **diberi kode T.3** ;

Halaman 12 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy dari asli surat tanda trima buku sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 5793 tertanggal 11 Juni 2021 selanjutnya Photo Copy bukti surat tersebut diberi **diberi kode T.4** ;

Menimbang bahwa terhadap keseluruhan bukti surat tersebut telah ditunjukkan aslinya dan setelah disesuaikan ternyata telah sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhi materai yang cukup sehingga keseluruhan bukti surat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti tertulis yang sah dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Surat tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang bahwa untuk memperoleh kejelasan terhadap Jaminan Pembayaran tentang obyek sengketa dalam perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan terhadap obyek sengketa di lokasi yaitu pada hari Senin, tanggal 19 September 2022, di mana dalam pemeriksaan tersebut hadir kedua belah pihak masing-masing menunjukkan obyek sengketa dan didapat hal-hal yang pada pokoknya mereka membenarkan Jaminan tanah obyek sengketa yang disebutkan dalam surat gugatan penggugat tersebut dan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa tersebut telah termuat dalam berita acara sidang dan untuk selengkapnya ditunjuk pada Berita Acara Perkara ini yang merupakan bagian dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan, pada hari Rabu Tanggal 05 Oktober 2021 Penggugat menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya dan Tergugat telah menyerahkan Kesimpulan secara tertulis;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak sudah tidak mengajukan hal-hal lainnya, dan mohon Putusan;

Halaman 13 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dan terungkap dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam surat gugatan Penggugat di atas;

Menimbang, bahwa pada intinya Penggugat ada membeli lahan yang terletak di jalan Pulau balang, RT 21 Kel. Karang juang Kecamatan Balikpapan Utara dari almarhum Sudarman sebagaimana dibuktikan dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 22 April 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Alm Sudarman lahan tersebut sebelumnya pernah dijual kepada tergugat, dan telah diterbitkan surat Ijin Menggunakan Tanah Negara (IMTN), atas nama Tergugat dan anak-anak tergugat, namun tergugat tidak melanjutkan pembelian tersebut, karena alm sudarman tidak bisa menerbitkan sertifikat atas lahan tersebut, oleh karenanya tergugat meminta kepada alm sudarman untuk menjual kembali lahan tersebut kepada orang lain dan kalau sudah terjual tergugat minta agar uang yang sudah diterima oleh alm Sudarman dikembalikan kepada Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasar hal tersebut, maka alm sudarman menawarkan lahan tersebut kepada Penggugat, dan karena lahan tersebut berbatasan langsung dengan lahan yang dimiliki oleh Penggugat yang berada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibahagian depan, maka Penggugat mau membeli lahan tersebut dari Alm Sudarman.

Menimbang, bahwa setelah ada kesepakatan antara alm sudarman dan Penggugat dibuatlah Surat perikatan jual beli di Notaris Sri Hendrayanti,SH notaris di Balikpapan dengan Nomor akta No.15 tanggal, 22 April 2019 dimana dalam perjanjian tersebut penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada Alm Sudarman secara bertahap,sambil alm sudarman menyelesaikan permasalahan tanah tersebut dengan saudara tergugat.

Menimbang, bahwa setelah penanda tangan perikatan jual beli alm Sudarman menyerahkan juga asli surat Menggunakan Tanah Negara (IMTN) atas nama Tergugat dan Keluarganya sebanyak 26 lembar sebagai jaminan atas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Alm Sudarman,dan setelah itu penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada alm sudarman sebanyak beberapa kali yang jumlah semuanya sebesar RP.1.165.000.000,-(satu milyar seratus enam puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa berjalannya waktu sekitar pertengahan Juni tahun 2020, saudara Sudarman meninggal dan terjadi permasalahan dimana Tergugat mau melanjutkan lagi jual beli lahan tersebut dengan ahli warisnya Sudarman, dan meminta surat asli IMTN yang diserahkan kepada Penggugat untuk ditebus oleh Tergugat dan tergugat bersedia mengembalikan dana /uang Penggugat yang sudah dibayarkan kepada Alm Sudarman, karena memang tergugat belum melunasi harga lahan tersebut kepada Alm Sudarman dan masih ada sisa Rp. 3.100.000.000,-(tiga milyar seratus juta) yang belum terbayar,karenanya disepakati untuk mengembalikan uang penggugat dipotong dari uang harga tanah milik alm Sudarman yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada ahli warisnya.

Halaman 15 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Menimbang, bahwa atas dasar kesepakatan tersebut, oleh ahli waris alm sudarman menghubungi penggugat, yang meminta jual beli lahan yang dijual oleh alm sudarman Kepada Penggugat untuk dibatalkan dan uang penggugat yang telah diterima oleh Alm Sudarman akan dikembalikan semuanya, dan meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan asli surat IMTN sebanyak 26 lembar yang diserahkan kepada Penggugat untuk dikembalikan kepada tergugat, dan permintaan tersebut disetujui oleh penggugat dan dengan syarat uang yang masuk dikembalikan dan permasalahan selesai.

Menimbang, bahwan karena pengembalian uang milik Penggugat yang telah diterima oleh Alm sudarman akan dibayar langsung oleh Tergugat, maka dilakukanlah beberapa kali pertemuan antara Tergugat dan Penggugat, dan dalam pertemuan tersebut dicapai kesepakatan dimana Tergugat sanggup mengembalikan uang milik penggugat yang telah diterima oleh Alm sudarman, dan meminta Penggugat mengembalikan surat asli IMTN yang diserahkan oleh Alm Sudarman kepadanya, namun untuk pembayaran pengembalian uang tersebut tergugat minta tenggang waktu 30 hari atau paling lama 60 hari sejak dibuatnya kesepakatan, dan untuk menjamin janjinya tersebut tergugat menyerahkan jaminan berupa sertifikat Tanah dan Ruko milik Tergugat yang terletak di Balikpapan Permai kota Balikpapan.

Menimbang, bahwa atas kesepakatan tersebut, dibuat perjanjian atau KESEPAKATAN BERSAMA antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal, 11 Juni 2021, dimana dalam kesepakatan tersebut disepakati dalam pasal 2 ayat(1) disebutkan :” Bahwa Pihak kedua (tergugat) mohon kebijaksanaan pembayaran dana tersebut selambat-lambatnya 60(enam puluh) hari dari dibuatnya kesepakatan ini, dan apabila terjadi keterlambatan dari tenggang waktu yang telah disepakati maka tas keterlambatan tersebut akan dikenakan denda 2(dua) Persen perbulan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pasal 2 ayat (2) disebutkan :” Bahwa sebagai jaminan untuk menyelesaikan dana milik Pihak pertama tersebut.Pihak Kedua menyerahkan jaminan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 5793/Kel. Damai atas nama Hadisumarto Surjoputro, dengan luas 67 M2 berdiri sebuah bangunan Ruko di atasnya terletak di Jalan Jend. Sudirman (bersampingan dengan Kantor jamsostek Balikpapan permai.)

Menimbang, bahwa setelah berjalannya waktu sampai dengan waktu yang ditetapkan yaitu 11 Agustus 2020, 60 hari sejak perjanjian?Kesepakatan bersama di tanda tangani, ternyata tergugat tidak pernah melakukan pembayaran uang milik penggugat sebagaimana yang telah disepakati,dan karenanya telah dilakukan beberapa kali pertemuan dengan tergugat tetap saja tergugat tidak mau melakukan kewajibannya membayar uang milik penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam kesepakatan bersama yang dibuat tanggal, 11 Juni 2021.

Menimbang, bahwa mengingat tergugat tidak mempunyai etiket baik untuk melakukan pembayaran uang milik penggugat tersebut maka pada tanggal, 14 Maret 2022 Penggugat melayangkan surat somasi pertama kepada Tergugat, dan setelah waktu yang diberikan dalam surat somasi tersebut terlewati tetap saja tergugat tidak melakukan pembayaran dan tidak juga memberikan tanggapan apapun kepada Penggugat, dan akhirnya Penggugat melayangkan surat somasi ke II kepada tergugat pada tanggal, 6 April 2022, namun tetap saja tergugat tidak bergeming dan tidak melakukan kewajibannya melakukan pembayaran uang milik penggugat sebagaimana yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa berdasarkan peristiwa tersebut telah patut dikwalifisir bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi /Ingkar janji terhadap

Halaman 17 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan Bersama yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal, 11 Juni 2021, dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah di Panggil secara sah dan patut 2 (dua) kali berturut turut yaitu hari Rabu Tanggal 03 Agustus 2022 dan hari Rabu Tanggal 10 Agustus dan tidak menguasai atas wakilnya yang sah di Persidangan dan dalam hal ini Tergugat tidak menyampaikan Jawaban atau Eksepsi dan oleh karenanya didalam Gugatan Penggugat menyampaikan **Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aquo Et Bono)** maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi pokok perkaranya terlebih dahulu akan mempertimbangkan Syarat Formal Gugatan Penggugat , yang alasannya sebagaimana diuraikan tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat ada membeli lahan yang terletak di jalan Pulau balang, RT 21 Kel. Karang juang Kecamatan Balikpapan Utara dari almarhun Sudarman sebagaimana dibuktikan dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 22 April 2022, setelah ada kesepakatan antara alm sudarman dan Penggugat dibuatlah Surat perikatan jual beli di Notaris Sri Hendrayanti, SH notaris di Balikpapan dengan Nomor akta No.15 tanggal, 22 April 2019 dimana dalam perjanjian tersebut penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada Alm Sudarman secara bertahap, sambil alm sudarman menyelesaikan permasalahan tanah tersebut dengan saudara tergugat.

Menimbang, bahwa setelah penanda tangan perikatan jual beli alm Sudarman menyerahkan juga asli surat Menggunakan Tanah Negara (IMTN) atas nama Tergugat dan Keluarganya sebanyak 26 lembar sebagai jaminan atas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Alm Sudarman, dan setelah itu penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada alm

Halaman 18 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudarman sebanyak beberapa kali yang jumlah semuanya sebesar RP.1.165.000.000,-(satu milyar seratus enam puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan peristiwa tersebut diatas kemudian timbul sebuah Kesepakatan bersama yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat Bukti P-1, P-2, T-1,T-2,T-3 dan T-4 yang menurut Penggugat telah patut dikwalifisir bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi /Ingkar janji terhadap kesepakatan Bersama yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal, 11 Juni 2021, dengan segala akibat hukum yang timbul dari padanya.

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan sekarang adalah dari mana timbul perbuatan wanprestasi/ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat maka menurut Hemat Majelis Kesepakatan Bersama itu ada berawal dari 1 (satu) obek yaitu membeli lahan yang terletak di jalan Pulau balang,RT 21 Kel. Karang juang Kecamatan Balikpapan Utara dari almarhun Sudarman sebagaimana dibuktikan dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat tanggal 22 April 2022, dan setelah ada kesepakatan antara alm sudarman dan Penggugat dibuatlah Surat perikatan jual beli di Notaris Sri Hendrayanti,SH notaris di Balikpapan dengan Nomor akta No.15 tanggal, 22 April 2019 dimana dalam perjanjian tersebut penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada Alm Sudarman secara bertahap,sambil alm sudarman menyelesaikan permasalahan tanah tersebut dengan saudara tergugat, setelah penanda tangan perikatan jual beli alm Sudarman menyerahkan juga asli surat Menggunakan Tanah Negara (IMTN) atas nama Tergugat dan Keluarganya sebanyak 26 lembar sebagai jaminan atas pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Alm Sudarman,dan setelah itu penggugat melakukan pembayaran harga tanah tersebut kepada alm sudarman sebanyak beberapa

Halaman 19 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kali yang jumlah semuanya sebesar RP.1.165.000.000,-(satu milyar seratus enam puluh lima juta rupiah).

Menimbang, bahwa terlihat dari Kesepakatan Bersama yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat baik itu Surat Perjanjian, Serah trima Objek Jaminan terhadap kekurangan pembayaran (Bukti P-1, P-2, T-1,T-2,T-3 dan T-4) semua melibatkan istri Almarhum sudarman yaitu Jumiyah dan sekaligus Keterangan Saksi dari Penggugat yaitu Saksi Jumiya dan Saksi Novita menyampaikan bahwa masalah Kesepakatan Bersama atau Perjanjian itu berawal dari Objek yang dijual belikan oleh Almarhum Sudarman oleh karenanya, gugatan penggugat terhadap para pihak yang ditarik dalam perkara aquo tidak lengkap atau ada pihak lain yang tidak dijadikan sebagai Tergugat, Penggugat tidak menarik orang yang mengetahui jual beli objek aquo, bahwa Para pihak yang tidak ditarik dalam gugatan adalah Almarhum Sudarman atau Ahliwarisnya , Padahal Almarhum Sudarman/Ahli Warisnya mengetahui persis bagai mana jual beli yang dilakukan oleh Almarhum dengan Penggugat dengan Tergugat dan berapa harga dan kekurangan Pembayaran sehingga timbul kesepakatan Bersama dan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, dengan demikian, tidak ditariknya Almarhum Sudarman/Ahliwarisnya sebagai tergugat dalam gugatan mengakibatkan para pihak dalam perkara aquo tidak lengkap;

Menimbang bahwa suatu gugatan dianggap cacat bila terdapat salah satu 3 (tiga) kategori dibawah ini yaitu :

- a. *Diskwalifikasi in person*, karena penggugatnya bukan *persona standi in judicio* misalnya penggugat adalah bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan, atau karena penggugatnya belum dewasa dan masih dibawah pengampuan (*under curatele*) atau orang yang menggugat tidak berkwalitas

Halaman 20 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



misalnya orang tersebut tidak mendapat kuasa, atau mungkin juga karena surat kuasanya tidak sah dan lain-lain;

- b. *Gemis Aanhoedanig Heid* yaitu orang yang ditarik/yang didudukkan sebagai tergugat tidak tepat. Misalnya direktur perusahaan digugat secara pribadi.
- c. *Plurium Litis Consortium* yaitu orang yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap.

Menimbang, bahwa dari surat yang berisi Kesepakatan Bersama yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat baik itu Surat Perjanjian, Serah trima Objek Jaminan terhadap kekurangan pembayaran (Bukti P-1, P-2, T-1,T-2,T-3 dan T-4) semua melibatkan istri Almarhum Sudarman yaitu Jumiyah dan sekaligus Keterangan Saksi dari Penggugat yaitu Saksi Jumiya dan Saksi Novita menyampaikan bahwa masalah Kesepakatan Bersama atau Perjanjian itu berawal dari Objek yang dijual belikan oleh Almarhum Sudarman oleh karenanya, gugatan penggugat terhadap para pihak yang ditarik dalam perkara aquo tidak lengkap atau ada pihak lain yang tidak dijadikan sebagai Tergugat,

Menimbang, bahwa oleh karena masalah Kesepakatan Bersama atau Perjanjian itu timbul berawal dari Objek yang dijual belikan oleh Almarhum Sudarman maka berdasarkan hal tersebut majelis berpendapat oleh karena penggugat tidak menarik Almarhum sudarman/Ahliwarisnya sebagai pihak tergugat dalam perkara A quo, maka gugatan penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis cosortium*) sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan oleh karenanya gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap bukti - bukti selebihnya dari kedua belah pihak karena tidak ada relevansinya dalam perkara ini Majelis memandang tidak perlu untuk dipertimbangkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena, gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis cosortium*) sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal gugatan Maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan pokok Perkara, sehingga dengan demikian Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijk Verklard*);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis menyatakan, segala hal yang termuat dalam BAP yang belum tercakup dalam putusan ini dianggap telah dan turut dipertimbangkan dan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pasal 1320 (KUHPerdara), Pasal 1338 KUHPerdara, serta Peraturan PerUndang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 345.000,- (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah di Putuskan dalam Rapat Pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan pada hari Rabu, Tanggal 19 Oktober 2022 oleh kami : **ARI SISWANTO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **LILA SARI, S.H., M.H.** dan **ANNENDER CARNOVA, S.H.Mum** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 26 Oktober 2022 di ucapkan dalam Persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh Sukaitok, SH.

Halaman 22 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, dihadiri oleh
Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

LILA SARI, S.H., M.H.

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

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

Panitera Pengganti,

SUKAITOK, S.H.

Biaya-biaya :

1. Daftar	Rp 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp 75.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp 200.000,00
4. PNPB Panggilan	Rp 20.000,00
5. Redaksi	Rp 10.000,00
6. <u>Materai</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp 345.000,00

(tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)

Halaman 23 dari 23 Hal. Putusan Nomor 142/Pdt.G/2022/PN Bpp