



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Plk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palangka Raya yang mengadili perkara perdata,
telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Titik Sundari, Jenis Kelamin Perempuan, Tempat dan Tanggal Lahir :

Jombang, 14 Februari 1953, Agama Kristen, pekerjaan
Pensiunan, bertempat tinggal di Jl. Pulau No. 33 Rt. 002 Rw.
003, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota
Palangkaraya, Kalimantan Tengah dalam hal ini memberikan
kuasa kepada Edi Rosandi, S.Sos, SH.M.Hum dan Rusnawati
S.H, para Advokat pada RUMAH HUKUM ROSANDI &
RUSNAWATI, beralamat di Jalan S. Parman, Komplek
Pertokoan No. B-7 RT. 02 RW. 17 Kelurahan Langkai,
Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya, Provinsi Kalimantan
Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 november
2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

Samsudin, Jenis kelamin laki-laki, Tempat dan Tanggal Lahir : Jember, 12
April 1968, Agama Islam, pekerjaan karyawan swasta,
bertempat tinggal di Jl. G. Obos Rt. 008 Rw. 006, Kelurahan
Menteng, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya,
Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada
Kariswan Pratama Jaya, SH.S.Sy. Advokat yang berkantor Jl.
Perintis Raya, Blok I, Kav.20, Kota Palangkaraya, Provinsi
Kalimantan Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal
20 Januari 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1, Putusan No. 2/Pdt.G/2021/PN.Plk



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2021, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun Gugatan ini diajukan berdasarkan alasan dan fakta hukum dengan dalil-dalil (Fundamentum Petendi) sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari, Kelurahan Menteng (dahulu Kelurahan Langkai), Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya, dengan data-data sebagai berikut :
 - 1) Tanah SHM No. 01209, luas 1.468 M2;
 - 2) Tanah SHM No. 18555 (dahulu No. 03386), luas 1.665 M2;
 - 3) Tanah SHM No. 18489 (dahulu No. 03347), luas 1.427 M2;
2. Bahwa pada tahun 2016, Penggugat dan Tergugat saling sepakat untuk bekerjasama membangun perumahan di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut, yaitu diatas tanah dengan SHM No. 01209, SHM No. 18555 (dahulu SHM No. 03386), dan SHM No. 18489 (dahulu SHM No. 03347). Kesepakatan diikat dalam suatu Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah, Nomor 25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya.
3. Bahwa selanjutnya, Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25 tanggal 09 April 2016 disebut "Perjanjian", dan SHM No. No. 01209, SHM No. 18555 (dahulu SHM No. 03386), dan SHM No. 18489 (dahulu SHM No. 03347) disebut "Objek Perjanjian".
4. Bahwa maksud dari perjanjian ini adalah Tergugat akan melaksanakan pembangunan unit rumah diatas tanah yang menjadi Objek Perjanjian, dimana sistem bagi hasil dan penyerahan rumahnya diatur dalam Pasal 7 Perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :
 - a. PIHAK PERTAMA (Penggugat) mendapat sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45 dengan kavling nomor 1, 2, 3, 4, dan untuk luas tanah \pm 200 M2/kavling, dengan cara dibangun 1 (satu) unit rumah yang merupakan bagian PIHAK KEDUA (Tergugat). Kemudian dibangun 1 (satu) unit rumah bagian PIHAK PERTAMA (Penggugat). Bergitu seterusnya sampai rumah bagian PIHAK PERTAMA (Penggugat) habis;



- b. PIHAK KEDUA (Tergugat) mendapat sisa kavling, sedangkan type rumah dan luas per kavling tanah akan menyesuaikan permintaan para pembeli rumah;
5. Bahwa ketentuan Pasal 7 Perjanjian tersebut juga menyebutkan “seluruh bangunan yang menjadi bagian PIHAK PERTAMA (Penggugat) akan diserahkan oleh PIHAK KEDUA (Tergugat) setelah rumah selesai sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian ini”;
6. Bahwa pada tanggal 20 April 2016 Penggugat ada menyerahkan kepada Saudara Soeprpto (pegawai Kantor BPN Kota Palangka Raya) sebanyak 3 (tiga) SHM yang menjadi Objek Perjanjian (SHM No. 01207, SHM No. 01209, dan SHM 18489 (dahulu No. 03347) untuk dilakukan proses pemecahan sertifikat, tetapi kemudian tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sertifikat tersebut berada ditangan Tergugat;
7. Bahwa Penggugat baru mengetahui 3 (tiga) SHM yang menjadi Objek Perjanjian tersebut berada ditangan Tergugat yaitu setelah diberitahu oleh Saudara Soeprpto (pegawai Kantor BPN Kota Palangka Raya) pada saat Penggugat sering menanyakan hasil perkembangan pemecahan atas sertipikat tersebut di tahun 2017.
8. Bahwa oleh karena 3 (tiga) SHM yang menjadi Objek Perjanjian berada ditangan Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, selain itu Tergugat juga tidak ada mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan ijin-ijin lainnya, tidak juga dapat melaksanakan pembangunan unit rumah sebagaimana yang diperjanjikan, maka kemudian pada tanggal 02 Juni 2020 Penggugat menyampaikan Surat Somasi kepada Tergugat, Perihal permintaan untuk segera mengembalikan dokumen SHM No. 01207, SHM No. 03347, SHM No. 01209 yang ada ditangan Sdr. Samsudin yang awalnya digunakan untuk pemecahan sertipikat pada tanggal 20 April 2016.
9. Bahwa oleh karena Surat Somasi I dari Penggugat tertanggal 02 Juni 2020 tidak mendapat tanggapan atau jawaban dari Tergugat, maka kemudian pada tanggal 08 Juni 2020 Penggugat kembali melayangkan Surat Somasi II kepada Tergugat;



10. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2020, Penggugat melalui anak kandungnya yang bernama BHAYU RHAMA ada menitipkan beberapa dokumen kepada pihak Polresta Palangkaraya, yaitu berupa :
 - a. 1 (satu) lembar surat tanda terima dari kantor BPN Kota Palangkaraya berwarna kuning.
 - b. 1 (satu) lembar Surat Somasi I tanggal 02 Juni 2020 dari Titik Sundari ke Sdr. Samsudin.
 - c. 1 (satu) lembar Surat Somasi II tanggal 08 Juni 2020 dari Titik Sundari ke Sdr. Samsudin;
11. Bahwa Tergugat yang merasa terancam akan di pidana atas dugaan tindak pidana penggelapan, dengan sangat terpaksa mengembalikan 3 (tiga) SHM milik Penggugat tersebut. Pengembaliannya dilakukan di Kantor Polres Palangkaraya dengan dibuatkan Surat Kesepakatan Damai pada tanggal 25 Juni 2020.
12. Bahwa sejak Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah, Nomor 25 tanggal 09 April 2016 tersebut ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, Tergugat tidak pernah mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), site plan dan ijin-ijin lainnya guna keperluan melaksanakan pembangunan perumahan. Hal ini dibuktikan dengan Tergugat tidak dapat menunjukkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), site plan dan ijin-ijin lainnya tersebut kepada Penggugat;
13. Bahwa hingga gugatan ini diajukan, Tergugat masih tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan rumah sebagaimana yang diperjanjikan. Pembangunan yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat yaitu sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester;
14. Bahwa pembangunan sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester tersebut dilakukan oleh Tergugat tanpa ada IMB dan site plan, serta dibangun diatas tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor 01207 yang tidak termasuk dalam Objek Perjanjian;



15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 perjanjian tersebut antara lain menyebutkan : “untuk kepentingan bersama maka PIHAK KEDUA (Tergugat) menyatakan akan memulai pembangunan rumah terhitung sejak tanggal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut ijin-ijin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan harus sudah selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak tanggal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut ijin-ijin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terutama rumah yang menjadi hak PIHAK PERTAMA (Penggugat)”;
16. Bahwa pada tanggal 22 November 2020 Penggugat ada melayangkan surat kepada Tergugat yang juga ditembuskan kepada Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, Perihal Somasi Kerjasama Pembangunan Rumah yang pada pokoknya menerangkan :
- 1) Tidak ada itikad baik dari saudara untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah di lokasi yang telah ditentukan, dilihat dari belum diselesaikannya pengurusan dokumen pendukung (site plan dan IMB) di instansi terkait lebih dari 4 tahun sejak perjanjian ditandatangani;
 - 2) Saudara telah melakukan tahapan pembangunan dengan mengabaikan peraturan Pemerintah Kota Palangkaraya mengenai pembangunan rumah sebelum adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Kota Palangkaraya, sehingga melanggar Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah (Akta No. 25);
 - 3) Dalam pelaksanaan pembangunan yang ada di lokasi saat ini tidak mempertimbangkan spesifikasi bangunan yang layak, sehingga beresiko terhadap keamanan dan kenyamanan calon konsumen;
17. Bahwa terhadap Surat Somasi dari Penggugat tertanggal 22 November 2020, Tergugat ada membuat jawaban melalui surat tertanggal 24 November 2020, Perihal jawaban atas somasi tanggal 22 November 2020 kerjasama pembangunan rumah. Isi surat jawaban dari Tergugat tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- 1) Sebelum perjanjian dibuat terkait site plan sudah kami buat sejak bulan Juli 2015 sebelum perjanjian dibuat berdasarkan data copy



terlampir. Dan juga terkait IMB kami sambil berjalan telah melakukan pengurusan tetapi fakta di lapangan ada perselisihan tanah tersebut bersengketa dengan pihak lain dalam bentuk surat lain yang mengklaim (dokumen foto terlampir);

- 2) Mengenai IMB sambil berjalan kami urus tetapi sejak tahun 2016 sejak perjanjian dibuat ada gangguan pihak lain yang mengklaim dari kelompok Nelson, Kardi Cs telah kami selesaikan kesepakatan dalam sengketa (data terlampir), yang mana konflik tersebut seharusnya menjadi kewajiban pihak pertama selaku pemilik tanah. Tetapi faktanya pihak pertama lalai tidak tau menau untuk menyelesaikan sengketa tersebut hingga sekarang November 2020.
 - 3) Bahwa pelaksanaan pembangunan sudah teruji kekuatannya sesuai spesifikasi contoh bangunan yang sudah jadi ada dua rumah dan tujuh pondasi rumah telah jadi sehingga masalah keamanan dan kenyamanan tidak diragukan lagi. Contoh gambar terlampir.
 - 4) Bahwa hal tersebut diatas sebenarnya pihak kami sangat serius untuk memenuhi pembangunan rumah ibu Titik Sundari dan menjaga tanah selama 4 tahun tanpa ada bantuan pihak pertama.
18. Bahwa dengan adanya jawaban dari Tergugat, kemudian Penggugat menanggapinya melalui surat tertanggal 26 November 2020 yang mana surat tersebut ditembuskan juga kepada Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, yang isinya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- 1) Copy site plan yang dilampirkan tidak sesuai dengan data sertipikat kami, sebanyak 3 (tiga) kavling yang terdiri dari 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik No. 3347/Langkai, No. 1209/Menteng, dan No. 3386/Langkai (sesuai Akta Perjanjian No. 25), sehingga hal ini menjadi pertanyaan kami kepada saudara, atas dasar apa saudara Tantawi Jauhari mengajukan Persetujuan Site Plan diatas tanah persil kami.
 - 2) Adanya penjelasan saudara mengenai gangguan dari pihak lain yang mengklaim atas tanah tersebut, apabila kita mengacu kepada Akta Perjanjian No. 25 Pasal 8 menjelaskan "membebaskan PIHAK KEDUA dari tuntutan atau tagihan dari pihak manapun yang didasarkan hal-hal tersebut". Di Akta Perjanjian No. 25 Pasal 8



disebutkan “PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa tanah tersebut adalah benar/milik PIHAK PERTAMA”. Menunjukkan dari pasal tersebut PIHAK KEDUA tidak berkewajiban melayani tuntutan atau gugatan dari pihak lain, apabila terjadi hal tersebut PIHAK KEDUA wajib menyampaikan kepada PIHAK PERTAMA dan akan diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA di Kantor BPN Kota Palangkaraya dan Saudara tidak berhak menyelesaikan permasalahan tersebut dengan inisiatif sendiri, sehingga resiko yang terjadi akibat keputusan saudara menjadi tanggung jawab saudara.

- 3) Adanya pernyataan saudara atas pembangunan yang telah saudara bangun sudah teruji kekuatannya, dan pernyataan tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan karena bangunan yang ada di lokasi masih berupa pondasi dan belum adanya pematangan lahan di setiap pondasi berdiri sehingga masih belum sesuai dari penilaian spesifikasi kami. Hal mana apabila dihubungkan dengan Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama No. 25 tanggal 9 April 2016, seharusnya saudara mulai melaksanakan pembangunan yaitu terhitung sejak tanggal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan oleh Pemerintah Kota Palangkaraya. Akan tetapi faktanya hingga saat ini saudara belum dapat menunjukkan IMB tersebut kepada kami. Oleh sebab itu, pembangunan yang sudah saudara bangun tersebut menyalahi isi Pasal 2 Akta Perjanjian Kerjasama No. 25 tersebut.
 - 4) Tanggapan saudara mengenai keseriusan tentang Kerjasama Pembangunan rumah sangat meragukan bagi kami karena dalam perjalanan waktu pelaksanaan kerjasama ini sempat terjadi permasalahan hukum di Kantor Polresta Palangkaraya, hal ini terbukti dengan adanya Surat Somasi I dan II kepada saudara untuk mengembalikan dokumen asli Sertifikat Hak Milik No. 3347, SHM No. 1209, dan SHM No. 3386 yang saudara ambil padahal di Akta Perjanjian No. 25 Pasal 4 telah diatur mengenai dokumen hak atas tanah.
19. Bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian dengan SHM No. 03347, SHM No. 01209, dan SHM No. 03386 adalah sah hak milik Penggugat. Dan Penggugat juga tidak pernah menjual/menghibahkan/



menyewakan/memindahtangankan tanah tersebut kepada siapapun juga;

20. Bahwa menurut pendapat beberapa ahli, wanprestasi didefinisikan sebagai berikut :

- 1) Pendapat Ahmad Miru dalam bukunya "Hukum Perikatan", wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :
 - a) Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
 - b) Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
 - c) Terlambat memenuhi prestasi;
 - d) Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;
- 2) Pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya "*Segi-Segi Hukum Perjanjian*", wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.
- 3) Pendapat Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi adalah sebagai berikut (Ibrahim, 2004):
 - a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
 - b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
 - c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
 - d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

21. Bahwa berdasarkan pendapat para ahli tersebut diatas, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengurus Site Plan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan ijin-ijin lainnya untuk keperluan pembangunan rumah sehingga akibatnya rumah menjadi tidak dapat dibangun dan dijual kepada pihak lain. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori sama sekali tidak memenuhi prestasi, dan tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Tergugat melaksanakan pembangunan sebanyak 6 (enam) pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester yaitu sebelum mengurus site plan, IMB dan ijin-ijin



- lainnya. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Tergugat melakukan pembangunan sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester tersebut yaitu dibangun diatas tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor 01207 yang tidak termasuk dalam Objek Perjanjian. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 4) Tergugat tidak dibenarkan menggunakan site plan atas nama Tantawi Jauhari tertanggal 4 Juli 2015, karena hal tersebut tidak tertuang dalam Akta Perjanjian No. 25. Selain itu, Penggugat tidak pernah menjual, menyerahkan, dan/atau memindahtangankan tanah tersebut kepada Tantawi Jauhari. Penggugat juga tidak pernah menyuruh Tantawi Jauhari untuk mengurus site plan diatas tanah tersebut. Perbuatan Tergugat ini termasuk dalam perbuatan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
- 5) Tergugat tidak memberitahu Penggugat ketika ada gugatan dari pihak ketiga, dan Tergugat menyelesaikan sendiri permasalahan tersebut tanpa diketahui dan tanpa mendapat ijin dari Penggugat. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
22. Bahwa dengan tidak dapat dibangun dan dijualnya unit-unit rumah kepada pihak lain menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati hasil usaha tersebut yang semestinya menjadi bagian/hak Penggugat yaitu sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45;
23. Bahwa terhadap wanprestasi yang dilakukan Tergugat tersebut dan untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
24. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah 3 (tiga) bidang tanah yang menjadi objek perjanjian yang dibuktikan dengan SHM No. 03347, SHM No. 01209, dan SHM No. 03386. Oleh karena itu, wajar apabila Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya untuk



menyatakan sah dan berharga surat tanah milik Penggugat yaitu berupa SHM No. 03347, SHM No. 01209, dan SHM No. 03386.

25. Bahwa pada saat gugatan ini diajukan, objek perjanjian berupa tanah dengan SHM No. 03347, SHM No. 01209, dan SHM No. 03386 masih dalam kekuasaan Tergugat. Maka karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan pula tanah yang menjadi objek perjanjian adalah sah hak milik Penggugat berdasarkan SHM No. 03347, SHM No. 01209, dan SHM No. 03386, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
26. Bahwa Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya/Ketua Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* dapat memanggil kedua belah pihak dalam persidangan serta berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya;
3. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya;
4. Menyatakan sah dan berharga surat tanah milik Penggugat yaitu berupa SHM No. 03347, SHM No. 01209, dan SHM No. 03386;



5. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
6. Menghukum Tergugat membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

Atau;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir dipersidangan;

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 Nithanel N. Ndaumanu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Palangkaraya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- I. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan utama dalam perkara ini adalah sehubungan adanya pelaksanaan pembangunan rumah oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian No.25 tanggal 09 April 2016 yang ditandatangani dihadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya;
- II. Bahwa pekerjaan pembangunan rumah tersebut tidak kunjung selesai sebab ada pihak-pihak lain yang menyatakan klaim hak atas tanah pada Objek Perjanjian. Bahwa diantara pihak-pihak tersebut ada saudara



Nielson R. Nihin, saudara Yeni Yunita, saudara Cabrianto, saudara Yanti Agustina dan saudara Theopilus (bukti terlampir);

III. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

IV. Bahwa adanya pihak-pihak lain menyatakan klaim hak atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian "suatu sebab yang tidak terlarang". Karena Tergugat tidak dibenarkan membuat perikatan secara melawan hukum membangun rumah diatas tanah yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain. Dengan demikian semestinya Penggugat mengikutsertakan saudara Nielson R. Nihin, saudara Yeni Yunita, saudara Cabrianto, saudara Yanti Agustina dan saudara Theopilus maupun pihak-pihak lain yang menyatakan klaim hak atas tanah pada Objek Perjanjian sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang untuk memperoleh kebenaran hakiki;

V. Bahwa adanya pihak-pihak lain menyatakan klaim hak atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian telah menghalangi pekerjaan pembangunan rumah sehingga mengakibatkan prestasi Tergugat tertunda hingga saat ini;

VI. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya saudara Nielson R. Nihin, saudara Yeni Yunita, saudara Cabrianto, saudara Yanti Agustina dan saudara Theopilus sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Prematur (*dilatoria exceptie*).

- a. Bahwa gugatan ini timbul tanpa didahului oleh somasi (*ingebreke stelling*) yaitu pemberitahuan pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu;



- b. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur bahwa debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah (somasi), atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;
- c. Bahwa Pasal 2 Perjanjian mengenai Jangka Waktu Pekerjaan mengatur bahwa jangka waktu penyelesaian pembangunan rumah selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak tanggal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut Izin-Izin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terutama rumah yang menjadi hak Pihak Pertama (dalam hal ini Penggugat). Artinya Tergugat dapat dikualifikasikan wanprestasi “berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri” karena terlambat menyelesaikan pembangunan rumah jika Tergugat belum menyelesaikan pembangunan rumah 2 (dua) tahun setelah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan oleh instansi terkait.
- d. Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat diurus lantaran ada sengketa hak atas tanah berdasarkan Pasal 9 ayat (2) huruf d Permendagri No.32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan diatur pula dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri PUPR No.5/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Sehingga tertundanya prestasi Tergugat memiliki alasan hukum yang jelas;
- e. Dengan demikian Tergugat tidak dapat dinyatakan wanprestasi berdasarkan kualifikasi “...atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri...” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- f. Bahwa dengan demikian debitur harus dinyatakan lalai dengan surat perintah (1238 KUH Perdata). Sehingga dengan tidak adanya somasi Penggugat yang isinya menuntut pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam somasi itu maka gugatan Penggugat menjadi prematur oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)



- I. Bahwa Penggugat menyebutkan tentang SHM No.18555 dan SHM No.18489 yang mana tidak tercantum dalam Perjanjian. Hal ini mengakibatkan objek gugatan tidak jelas;
- II. Bahwa Penggugat dalam posita dan petitum meminta hakim agar menyatakan sah dan berharga surat tanah milik Penggugat, yang menjadi Objek Perjanjian. Sedangkan Penggugat tidak pernah menjelaskan peristiwa hukum dan dasar hukum perihal adanya sengketa kepemilikan tanah. Dengan demikian Penggugat telah memasukkan posita dan petitum yang relevan dimuat dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga telah mengaburkan gugatan wanprestasi perkara ini;
- III. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
- IV. Bahwa Penggugat pada posita gugatan tidak menjelaskan dasar hukum untuk meminta pembatalan perjanjian dan tidak meminta pembatalan perjanjian dalam petitum. Namun tiba-tiba Penggugat meminta agar Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah yang menjadi Objek Perjanjian tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
- V. Bahwa antara posita dan petitum Penggugat dalam gugatan perkara ini tidak relevan dan tidak terkait satu sama lain;
- VI. Bahwa gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), posita membingungkan, posita dan petitum tidak sinkron;
- VII. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mengakibatkan gugatan wanprestasi perkara ini mengandung cacat formil karena kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

- I. Mohon apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap termasuk diulangi kembali selengkapnyanya dalam Pokok Perkara ini;
- II. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali poin-poin yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;



- III. Bahwa benar pada tahun 2016 Penggugat dan Tergugat saling sepakat untuk bekerjasama membangun perumahan di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat yaitu diatas tanah dengan Sertifikat Hak milik No.1209, No.3386 dan No.3347. Kesepakatan itu kemudian dituangkan kembali secara tertulis dalam bentuk Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.25 tanggal 09 April 2016 yang ditandatangani dihadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya;
- IV. Bahwa selanjutnya Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.25 tanggal 09 April 2016 disebut Perjanjian, dan Sertifikat Hak Milik No.1209, No.3386 dan No.3347 disebut Objek Perjanjian;
- V. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas telah menandatangani Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.25 tanggal 09 April 2016 diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.18555 dan No.18489. Bahwa dalil Penggugat pada poin 2 dan 3 dengan frasa yang berbunyi "...SHM No.18555 (dahulu SHM No.03386), dan SHM No.18489 (dahulu SHM No.03347)..." membingungkan Tergugat;
- VI. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada poin 1, dimana terdapat frasa "...SHM No.18555 (dahulu SHM No.03386) dan SHM No.18489 (dahulu No.03347)", Tergugat sama sekali tidak mengetahui adanya perubahan pada Sertifikat Hak Milik No. 3386 dan Sertifikat Hak Milik No.3347, sehingga Tergugat mempertanyakan niat dan maksud dari adanya perubahan pada 3 (tiga) sertifikat dimaksud. Perubahan pada sertifikat yang menjadi Objek Perjanjian dalam perjanjian Nomor 25 tanggal 09 April 2016 tersebut tanpa adanya kordinasi dengan Tergugat dapat berdampak langsung terhadap kelangsungan perjanjian dan berpotensi menimbulkan Perbuatan Melawan Hukum;
- VII. Bahwa Tergugat telah mulai melakukan tindakan pembersihan lahan, membuat jalan lingkungan menggunakan eksavator dan menguruk jalan lingkungan pada tanggal 15 April 2016;
- VIII. Bahwa Tergugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan untuk tanah yang menjadi Objek Perjanjian pada tanggal 14 April 2016;



- IX. Bahwa dalil Penggugat pada poin 5 justru menjelaskan bahwa Pihak Kedua dalam perjanjian atau dalam hal ini Tergugat, dapat dikatakan menyelesaikan prestasinya jika telah menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan bagian Pihak Pertama dalam perjanjian atau dalam hal ini Penggugat. Maka poin ini akan menjadi salah satu dasar bagi Tergugat untuk menolak dalil-dalil Penggugat pada poin 21 (2) dan (3), kiranya dapat menjadi perhatian bagi Majelis Hakim yang kami muliakan;
- X. Bahwa dalam dalil Penggugat pada poin 6, Penggugat mengakui sendiri telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1207 kepada saudara Soeprapto sedangkan Sertifikat Hak Milik No.1207 tersebut bukan bagian dari Objek Perjanjian. Adapun perihal kronologi keberadaan Sertifikat Hak Milik No.1207, No.1209 dan No.3347 tersebut ada ditangan Tergugat karena Saudara Soeprapto menitipkannya kepada Tergugat. Bahwa jika Penggugat merasa keberatan mestinya Penggugat melaporkan Saudara Soeprapto atas perbuatan pidana sehingga harusnya saat ini saudara Soeprapto telah menjalani hukuman pidana penjara;
- XI. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam poin 6, Tergugat mempertanyakan maksud dan tujuan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1207, No.1209 dan No.3347 kepada saudara Soeprapto. Jika benar Penggugat bermaksud melakukan pemecahan sertifikat agar Tergugat dapat mengurus persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) lantas mengapa Penggugat tidak menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik No.18555 dan No.18489 yang mana secara *de jure* adalah Sertifikat Hak Milik yang sah setelah adanya pembaharuan. Bahkan Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1207 yang tidak ada dalam perjanjian. Hal ini menimbulkan praduga adanya indikasi Penggugat menghambat proses pemecahan sertifikat dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- XII. Bahwa dalil Penggugat pada poin 6 tersebut sangat tidak relevan dengan perkara gugatan wanprestasi ini, terlebih lagi posita Penggugat mengenai hal ini tidak ada relevansinya dengan petitum



Penggugat sehingga dapat membuat gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

- XIII. Bahwa pada bulan Mei 2016 setelah perjanjian secara tiba-tiba ada pihak-pihak lain yang memasang pagar berduri di sekeliling tanah yang menjadi Objek Perjanjian. Peristiwa tersebut membuat Tergugat kaget terheran-heran maka dari itu Tergugat segera menghubungi Penggugat. Bagaimana bisa ada pihak-pihak lain yang menyatakan klaim hak atas tanah pada Objek Perjanjian tersebut. Namun seketika Penggugat menjawab bahwa hal tersebut situasional dan memberi arahan agar Tergugat dapat segera menyelesaikan permasalahan tersebut;
- XIV. Bahwa Tergugat membuat laporan pengaduan melalui karyawan atas nama Ahmad Idris dengan No. Lap.Duan/689/VIII/2016/KA SPKT. Tergugat tidak membuat laporan aduan atas nama Tergugat lantaran pada saat itu Tergugat khawatir atas keselamatan diri Tergugat mengingat situasi di lapangan (Objek Perjanjian) sangat mencekam. Namun laporan pengaduan tersebut mengalami kebuntuan lantaran menyangkut masalah perdata (bukti terlampir);
- XV. Bahwa pada 27 Oktober 2016 pihak Nielson R. Nihin beserta pihak-pihak lain menyerahkan surat penolakan atas kegiatan pembangunan pada tanah yang menjadi Objek Perjanjian (bukti terlampir) dengan melampirkan bukti-bukti yang mendukung kepemilikan atas tanah tersebut (bukti terlampir);
- XVI. Bahwa pada bulan Februri 2018 ada pihak lain bernama Ahmad yang telah membangun rumah pondok kayu dan menyatakan klaim atas tanah Penggugat yakni Sertifikat Hak Milik No.1207. Tergugat melaporkan hal itu kepada Penggugat sehingga satu minggu kemudian pihak Penggugat meminta tolong kepada Tergugat agar tanah yang awalnya akan Penggugat bangun gedung lapangan futsal tersebut digarap oleh Tergugat untuk membangun perumahan. Tergugat menyepakati permintaan Penggugat sehingga Tergugat mengupayakan solusi damai dengan saudara Ahmad (bukti terlampir). Setelah itu Tergugat mulai membangun pondasi pada bulan Januari 2019 namun setelah pondasi selesai



- dibangun muncul pihak lain atas nama Kardi yang mengaku mewakili saudara Nielson R. Nihin, membongkar pondasi tersebut;
- XVII. Bahwa Tergugat menolak dan mempertanyakan dalil Penggugat dalam poin 7. Penggugat mempertanyakan rentang waktu yang sangat jauh antara waktu Penggugat menyerahkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut (20 April 2016) dengan waktu Penggugat menanyakan hasil perkembangan pemecahan sertifikat di tahun 2017. Bahwa mustahil dan tidak sesuai akal sehat jika Penggugat mengaku baru mempertanyakan perkembangan pemecahan 3 (tiga) sertifikat tersebut pada tahun 2017;
- XVIII. Bahwa Tergugat ingin meluruskan dalil Penggugat dalam poin 8. Bahwa Tergugat menyadari adanya indikasi Penggugat berniat membatalkan sepihak perjanjian No.25 tanggal 09 April 2016 karena Penggugat terkesan menghalang-halangi dan menghambat proses pemecahan sertifikat dengan memberikan Sertifikat Hak Milik No.1207 yang bukan bagian dari Objek Perjanjian dan menolak memberikan Sertifikat Hak Milik No.3386 kepada Saudara Soeprapto;
- XIX. Bahwa Tergugat ingin meluruskan dan menegaskan maksud dalil Penggugat pada poin 8 dan 9 perihal somasi. Bahwa somasi I dan somasi II tersebut adalah somasi untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.1207, No.3347 dan No.1209. Bukan somasi untuk meminta penyelesaian prestasi;
- XX. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah melayangkan somasi untuk meminta penyelesaian prestasi seketika maupun somasi untuk meminta penyelesaian prestasi dalam tempo yang dikehendaki sebagaimana mestinya tertuang dalam somasi tersebut. Hal ini tentu menimbulkan pertanyaan, “Apakah sebenarnya Penggugat mengetahui persis bahwa Tergugat belum menyelesaikan prestasi akibat ada kendala sengketa kepemilikan atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian?;
- XXI. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam poin 11. Bahwa Tergugat memang berniat menyerahkan ketiga sertifikat tersebut pada saat mediasi di kepolisian sehingga ada saksi kuat



yang menyaksikan bahwa betul sertifikat tersebut telah Tergugat kembalikan kepada Penggugat. Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perubahan, menggadaikan maupun mengalihkan hak atas tanah tersebut;

XXII. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam poin 12. Perihal site plan, Tergugat masih berpegang pada site plan tahun 2015. Tergugat hendak mengurus Izin Mendirikan Bangunan namun terkendala akibat adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah (bukti terlampir);

XXIII. Bahwa diantara syarat mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (2) huruf d Permendagri No.32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (bukti terlampir) dan diatur pula dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri PUPR No.5/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (bukti terlampir);

XXIV. Bahwa Tergugat menolak dan ingin meluruskan apa yang menjadi dalil Penggugat dalam poin 14. Bahwa pembangunan diatas tanah milik Penggugat dengan SHM No.1207 tersebut dilakukan atas arahan dari Pihak Penggugat dan suaminya (pak Yatno) setelah tanah tersebut sempat diduduki dan dibangun pondok oleh pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut. Kemudian pada tanggal 23 Oktober 2020 Penggugat melalui anaknya, saudara Bayu, mengajukan rancangan perubahan perjanjian baru melalui aplikasi *WhatsApp* yang diantaranya memuat tentang pembangunan rumah diatas tanah SHM No.1209, No. 3386, No.3347 dan No.1207 dan mengatur tentang skema baru pembagian unit rumah yaitu 6 (enam) unit rumah yang menjadi hak Penggugat dibangun diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.1207. (Bukti terlampir);

XXV. Bahwa berkaitan dengan bukti rancangan perubahan perjanjian baru yang dikirim oleh saudara Bayu melalui aplikasi *WhatsApp* tersebut diatas maka berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik



(UU ITE), menyatakan informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah;

- XXVI. Bahwa Tergugat menolak relevansi dalil Penggugat dalam poin 16 terhadap perkara ini. Bahwa hal tersebut semata-mata hanya menegaskan bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah melayangkan somasi untuk meminta penyelesaian prestasi seketika maupun somasi untuk meminta penyelesaian prestasi dalam tempo yang dikehendaki sebagaimana mestinya tertuang dalam somasi tersebut. Dalil Penggugat dalam poin 16 justru menunjukkan indikasi itikad tidak baik karena secara tiba-tiba mengirimkan somasi untuk menuntut membatalkan perjanjian kerjasama pembangunan rumah. (Bukti terlampir);
- XXVII. Bahwa Tergugat menolak relevansi dalil Penggugat dalam poin 18 terkait tanggapan Penggugat terhadap jawaban Tergugat atas somasi I. Bahwa yang Penggugat maksud sebagai surat tanggapan tersebut adalah somasi II tertanggal 26 November 2020 untuk Tergugat. Bahwa pada poin 2 (dua) somasi II tersebut Penggugat menukil Pasal 8 perjanjian No.25. Hal itu menunjukkan bahwa Penggugat sebenarnya mengetahui ada sengketa pada tanah yang menjadi Objek Perjanjian. Bahwa Penggugat dalam somasi II tidak menolak tentang adanya sengketa pada Objek Perjanjian, namun hanya mengingatkan bahwa sesuai Pasal 8 perjanjian, Tergugat tidak perlu mengeluarkan biaya apapun jika ada tuntutan dari pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama dengan Objek Perjanjian. Hal tersebut menunjukkan bukti kuat bahwa Penggugat sebenarnya mengetahui adanya sengketa tanah pada Objek Perjanjian;
- XXVIII. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam poin 18 (2) tersebut, Tergugat menegaskan tidak pernah dan tidak akan menuntut ganti rugi atas biaya yang telah keluar untuk meredam dan/atau menyelesaikan sengketa dengan pihak lain yang menyatakan memiliki hak atas tanah yang sama dengan Objek Perjanjian;



XXIX. Bahwa Tergugat memahami betul makna Pasal 3 perjanjian mengenai Biaya Pembangunan yang berbunyi:

“Seluruh biaya yang timbul dalam kaitan pembangunan rumah, biaya perencanaan, penyiapan lahan, pelaksanaan pembangunan, dan biaya-biaya yang timbul sebagai akibat dari pembangunan rumah menjadi tanggung jawab Pihak Kedua”

Sehingga tanggungjawab Tergugat hanya terbatas pada biaya perencanaan, penyiapan lahan, pelaksanaan pembangunan dan biaya pemecahan sertifikat serta biaya lain yang timbul dalam kaitan pembangunan rumah. Adapun hal lain diluar itu bukan merupakan tanggungjawab Tergugat;

XXX. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada poin 18 (3). Bahwa Penggugat pada intinya menyatakan pondasi rumah maupun rumah yang dibangun oleh Tergugat tidak sesuai spesifikasi bangunan yang layak. Sedangkan Tergugat membangun rumah telah sesuai dengan spesifikasi bangunan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 6 Perjanjian No.25 tanggal 09 April 2016. (bukti terlampir);

XXXI. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas relevansi dalil Penggugat dalam poin 18 (4) terhadap perkara ini. Bahwa Tergugat sama sekali tidak pernah menguasai dokumen Sertifikat Hak Milik No.1209. Hal ini sangat membingungkan Tergugat sehingga gugatan wanprestasi ini menjadi kabur (*obscur libel*);

XXXII. Bahwa Tergugat meragukan dalil Penggugat dalam poin 19. Jika benar bahwa SHM No.1209, SHM No.3386 dan SHM No.3347 adalah sah milik Penggugat, mengapa Penggugat tidak bersinergi dengan Tergugat dalam mengatasi kendala sengketa lahan. Pada kenyataannya Penggugat justru melayangkan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat setelah sebelumnya menyerahkan sepenuhnya penanganan kendala dilapangan (sengketa lahan);

XXXIII. Bahwa unsur-unsur wanprestasi ada 4, yakni:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;



d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

XXXIV. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin 21 (1). Untuk memenuhi unsur “sama sekali tidak memenuhi prestasi” maka Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat sama sekali tidak melakukan perbuatan yang dikehendaki oleh perjanjian. Bahwa Pasal 1 perjanjian No.25 Tanggal 09 April 2016 menyatakan “Pihak Pertama (Penggugat) menunjuk Pihak Kedua (Tergugat) dan Pihak Kedua menyatakan menerima penunjukan tersebut untuk melaksanakan pembangunan rumah diatas tanah milik Pihak Pertama”. Jadi jelas bahwa PRESTASI Pihak Kedua *in casu* Tergugat adalah melaksanakan pembangunan rumah. Kemudian Pasal 3 perjanjian No.25 Tanggal 09 April 2016 menyatakan bahwa “seluruh biaya yang timbul dalam kaitan pembangunan rumah, biaya perencanaan, penyiapan lahan, pelaksanaan pembangunan, dan biaya-biaya yang timbul sebagai akibat dari pembangunan rumah menjadi tanggung jawab Pihak Kedua”. Dampak hukum dari isi Pasal 3 tersebut adalah adanya perluasan makna tentang prestasi Pihak Kedua atau dalam hal ini Tergugat, sehingga biaya perencanaan, penyiapan lahan seperti pembersihan lahan, pengurukan jalan, sewa ekskavator dan lain sebagainya yang timbul dalam kaitan pembangunan rumah, menjadi prestasi Tergugat. Bahwa Tergugat telah melakukan pembersihan lahan, pemeliharaan lahan, pembuatan jalan akses ke lokasi Objek Perjanjian (bukti terlampir) sehingga unsur “sama sekali tidak memenuhi prestasi” tidak terpenuhi.

XXXV. Tergugat menolak dalil Penggugat dalam poin 21 (2) dan (3). Untuk memenuhi unsur “prestasi yang dilakukan tidak sempurna” atau “melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan” maka Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat menyatakan prestasi pembangunan rumah telah selesai dilakukan, atau setidaknya Penggugat menilai bahwa Tergugat telah menyelesaikan prestasi membangun rumah dan ternyata rumah tersebut cacat atau tidak sesuai spesifikasi yang diperjanjikan. Oleh karena



prestasi Tergugat memang belum selesai maka dengan sendirinya unsur “prestasi yang dilakukan tidak sempurna” telah gugur;

XXXVI. Untuk memenuhi unsur “terlambat memenuhi prestasi” maka Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat belum menyelesaikan prestasi pembangunan rumah hingga batas waktu yang ditentukan menurut perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 perjanjian No.25 tanggal 09 April 2016 mengenai jangka waktu perjanjian yang berbunyi:

“Untuk kepentingan bersama maka Pihak Kedua (Tergugat) menyatakan akan memulai pembangunan rumah terhitung sejak tanggal Izin Mendirikan Bangunan berikut Izin-Izin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan harus sudah selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak tanggal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut Izin-Izin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terutama rumah yang menjadi hak Pihak Pertama (Penggugat)”.

Jelas bahwa titik tolak batas waktu penyelesaian pekerjaan adalah 2 (dua) tahun sejak selesainya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) beserta Izin-Izinlain yang diperlukan. Padahal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum keluar dengan alasan sebagaimana Tergugat jelaskan dalam poin 22 dan 23 jawaban. Sehingga dengan sendirinya unsur “terlambat memenuhi prestasi” gugur;

XXXVII. Untuk memenuhi unsur “melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan” maka penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan yang secara tegas dilarang dalam perjanjian No.25 tanggal 09 April 2016. Sedangkan perjanjian tersebut hanya mengatur secara tegas larangan bagi Pihak Kedua (Tergugat) untuk mengalihkan atau menjaminkan baik sebagian maupun seluruh rumah tanpa seizin Pihak Pertama (Penggugat). Sehingga dengan sendirinya unsur “melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan” telah gugur;

XXXVIII. Bahwa Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenal kualifikasi perikatan sebagai berikut:

1. Perikatan untuk memberikan sesuatu



2. Perikatan untuk berbuat sesuatu
3. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu

XXXIX. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah perjanjian itu harus mengatur mengenai suatu pokok persoalan tertentu, artinya perjanjian itu sah apabila berisi salah satu atau semua dari poin perikatan untuk memberikan sesuatu, perikatan untuk berbuat sesuatu, dan/atau perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

XL. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin 21 (4). Bahwa Perjanjian memang tidak mengatur kualifikasi “perikatan untuk tidak berbuat sesuatu” dalam hal pengurusan site plan. Justru site plan tersebut telah ada sejak sebelum Perjanjian ditandatangani. Oleh karena itu dalil Penggugat tersebut dengan sendirinya gugur sehingga Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi karena melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

XLI. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam poin 21 (5). Bahwa perjanjian tidak mengatur kualifikasi “perikatan untuk tidak berbuat sesuatu” dalam hal larangan menyelesaikan sengketa kepemilikan hak atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian. Oleh karena itu dalil Penggugat tersebut dengan sendirinya gugur sehingga Tergugat tidak terbukti melakukan wanprestasi karena melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

XLII. Bahwa Tergugat telah mengalami kerugian materil dan imateril akibat tertundanya pembangunan rumah selama lebih dari 4 (empat) tahun yang disebabkan oleh adanya sengketa pada tanah yang menjadi Objek Perjanjian. Hal mana kerugian tersebut tidak akan Tergugat derita jika tidak ada sengketa pada lahan tersebut;

XLIII. Bahwa Penggugat tidak pernah mengeluarkan biaya sepeserpun sejak adanya perjanjian;

XLIV. Bahwa sebab utama belum selesainya prestasi dalam perjanjian adalah akibat adanya sengketa kepemilikan atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian. Bahwa Tergugat menyatakan dengan



tegas bersedia membantu pihak Penggugat untuk mengupayakan penyelesaian sengketa atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian;

XLV. Bahwa berdasarkan dalil Tergugat dalam poin 23 dan 43 diatas, maka belum selesainya prestasi Tergugat memiliki alasan hukum yang sah;

XLVI. Bahwa oleh karena Penggugat dalam petitumnya meminta “apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya”serta dengan tidak terbukti Tergugat wanprestasi maka patutlah kiranya Majelis Hakim setelah menyatakan menolak gugatan Penggugat, memerintahkan Penggugat untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah yang menjadi Objek Perjanjian demi keberlangsungan Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;

DALAM REKONVENSİ:

Bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan Surat Kuasa Khusus saudara Samsudin tempat tinggal sebagaimana disebut dalam Surat Kuasa dalam berkas perkara dan terlampir dalam gugat rekonvensi dahulu Tergugat konvensi dalam perkara perdata No.2/Pdt.G/2021/PN.Plk melawan Tergugat rekonvensi I Penggugat konvensi sebagaimana dalam gugat konvensi perkara No.2/Pdt.G/2021/PN.Plk.

Bahwa oleh karena Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangka Raya, dibantu dan disetujui oleh suaminya yaitu bapak Soeyatno bertempat tinggal di Jl. Pilau No.33, Rt.002, Rw.003, Kel. Panarung, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Prop. Kalimantan Tengah, di tempat tinggal yang sama dengan istrinya yaitu ibu Titik Sundari/Tergugat rekonvensi I/Penggugat konvensi, maka sudah sepatutnya Penggugat rekonvensi menarik bapak Soeyatno sebagai Turut Tergugat rekonvensi;

Bahwa dalam gugat rekonvensi Perbuatan Melawan Hukum sehubungan dengan gugatan konvensi Wanprestasi dalam perkara No.2/Pdt.G/2021/PN.Plk, yang mana pada kemudian hari setelah adanya Perjanjian, timbul kesepakatan lisan antara Tergugat rekonvensi/Penggugat



konvensi dengan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi melalui Turut Tergugat rekonvensi

Bahwa pada prinsipnya Penggugat rekonvensi menyatakan apa yang tertulis dalam eksepsi dan segala apa yang tertulis dalam uraian jawaban pokok perkara secara implisit dianggap seluruhnya tertulis dalam gugatan rekonvensi ini baik secara mutatis maupun mutandis. Adapun inti permasalahan dalam gugat rekonvensi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi ini adalah sebagai berikut:

- I. Bahwa Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangka Raya, selanjutnya disebut "Perjanjian I" dan Sertifikat Hak Milik No.1209 luas 1.468m², No.3347 luas 1.427m² dan No.3386 luas 1.665m² semuanya atas nama ibu Titik Sundari, selanjutnya disebut sebagai "Objek Perjanjian I";
- II. Bahwa Tergugat rekonvensi melalui Turut Tergugat rekonvensi telah melakukan kesepakatan secara lisan dengan Penggugat rekonvensi perihal pembangunan rumah selanjutnya disebut "Perjanjian II". Perjanjian tersebut menyepakati pembangunan rumah oleh Penggugat rekonvensi diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.1207 atas nama Titik Sundari dengan luas 1.468m² yang diterbitkan pada tanggal 5 Januari 2000 beralamat di Jl.G.Obos, Kel. Menteng, Kota Palangka Raya, selanjutnya disebut sebagai "Objek Perjanjian II";
- III. Bahwa Tergugat rekonvensi dalam melakukan perbuatan hukum terkait kerjasama pembangunan rumah diatas tanah Objek Perjanjian I telah dibantu dan disetujui oleh suaminya yaitu Turut Tergugat rekonvensi. Hal ini disebutkan dalam halaman pertama Perjanjian I (bukti terlampir);
- IV. Bahwa pada bulan Februari 2018 Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi melalui Turut Tergugat rekonvensi telah memberi arahan untuk melakukan pembangunan rumah pada Objek Perjanjian II setelah memperoleh informasi dari Penggugat rekonvensi bahwa ada orang lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut



dengan berupaya mendirikan pondok kayu. Lantas Penggugat rekonsensi menanggapi arahan tersebut dan menyepakati untuk membangun rumah;

- V. Bahwa atas kesepakatan lisan tersebut Turut Tergugat menyampaikan akan menindaklanjuti Perjanjian II tersebut kedalam bentuk akta perjanjian dan akan dimuat sebagai addendum pada Perjanjian I;
- VI. Bahwa selanjutnya Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi melakukan laporan pengaduan kepada kepolisian namun mengalami kebuntuan karena ada unsur perdata. Kemudian Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi melakukan upaya pembongkaran pondok liar serta segala bentuk penguasaan lain atas Objek Perjanjian II secara damai hingga akhirnya menemukan titik terang. Semua itu dilakukan tanpa menuntut biaya dari Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi;
- VII. Bahwa pada bulan Maret 2019 Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi telah melakukan pembangunan berupa 1 (satu) pondasi diatas Objek Perjanjian tersebut namun beberapa hari kemudian Penggugat mendapati pondasi tersebut telah dibongkar oleh pihak lain yang menyatakan memiliki hak atas tanah tersebut.
- VIII. Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2020 Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi melalui anaknya yang bernama Bayu telah mengirimkan *draft*/rancangan perjanjian addendum untuk Perjanjian I yang berisi penambahan ketentuan terkait Perjanjian II dan memasukkan Objek Perjanjian II (bukti terlampir);
- IX. Bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi tidak keberatan dengan isi *draft*/rancangan perjanjian addendum tersebut dalam poin 7 diatas yang mengatur pembagian rumah yang menjadi hak Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi dibangun sejumlah 6 (enam) unit (yakni ada penambahan dua unit dari yang awalnya empat unit) diatas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No.1207;
- X. Bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi merasa keberatan terhadap ketentuan jangka waktu pekerjaan yang mengatur agar pembangunan perumahan diatas tanah Objek



Perjanjian I dan Objek Perjanjian II sudah harus selesai dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Jika pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud tidak selesai maka Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi harus mengembalikan Objek Perjanjian I dan Objek Perjanjian II beserta segala yang telah ada di atasnya;

- XI. Bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi merasa keberatan karena pada saat itu masih ada sengketa yang mengakibatkan adanya gangguan dan halangan dalam proses pembangunan rumah. Bahwa sejak tahun 2016 hingga tahun 2020 telah terjadi beberapa kali keributan massa di atas tanah Objek Perjanjian diantaranya ada 1 (satu) orang korban pengeroyokan (bukti terlampir). Maka mustahil Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dapat menyelesaikan pembangunan rumah dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
- XII. Bahwa saudara Bayu ada menyampaikan secara lisan via panggilan suara bahwa perjanjian akan dibatalkan jika Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi tidak bersedia menyepakati *draft*/rancangan perjanjian baru tersebut;
- XIII. Bahwa pada tanggal 23 November 2020 saudara Bayu mengirimkan Somasi tertanggal 22 November 2020 yang isinya menuntut membatalkan Perjanjian I;
- XIV. Bahwa pada tanggal 24 November 2020 Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi menjawab Somasi tersebut dengan menegaskan kembali secara tertulis bahwa ada sengketa pada Objek Perjanjian I sehingga menghambat pekerjaan. Kemudian Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi sampaikan pula kekecewaan terhadap sikap Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi yang pura-pura tidak tahu perihal sengketa yang bahkan telah ada sejak proses persiapan lahan tanah Objek Perjanjian I;
- XV. Bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi telah menyampaikan kesungguhan untuk menyelesaikan pembangunan rumah;



- XVI. Bahwa kemudian Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi mengirimkan tanggapan atas surat Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi tersebut yang menyatakan bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi telah wanprestasi;
- XVII. Bahwa Somasi sebagaimana dimaksud dalam poin 11 dan 14 tersebut diatas bukan merupakan Somasi sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata hal mana telah Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi jelaskan pada poin dalam konvensi;
- XVIII. Bahwa somasi tidak memenuhi syarat formil somasi, yakni adanya peringatan atau somasi mengenai kelalaian atau wanprestasi oleh debitur, bahwa kreditur menuntut penyelesaian prestasi seketika atau dalam jangka waktu yang dikehendaki sebagaimana disebutkan dalam somasi tersebut;
- XIX. Bahwa dengan adanya somasi sebagaimana dimaksud dalam poin 11 dan 14 tersebut diatas serta Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tidak mengakui adanya Perjanjian II atas Objek Perjanjian II sebagaimana tertuang dalam poin 21 (3) gugatan konvensi maka Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah membatalkan sepihak Perjanjian II (kesepakatan lisan) atas tanah Objek Perjanjian II (SHM 1207);
- XX. Bahwa dengan pembatalan sepihak Perjanjian II tersebut maka pembagian rumah yang menjadi hak Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi kembali sebagaimana Perjanjian I yaitu hanya sejumlah 4 (empat) unit di atas Objek Perjanjian I;
- XXI. Bahwa berdasarkan Pasal 1266 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan ke Pengadilan;
- XXII. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi No.4/Yur/Pdt/2018 bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana tertuang dalam putusan Mahkamah Agung No.1051 K/Pdt/2014, maka patutlah Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



- XXIII. Bahwa Perjanjian II merupakan fakta hukum agar Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi melakukan pembangunan diatas tanah SHM 1207 sedangkan *darft/rancangan addendum* sebagaimana dimaksud dalam poin 7 diatas yang mengatur perubahan jangka waktu penyelesaian pembangunan menjadi 1 (satu) tahun saja, belum mencapai kesepakatan, agar menjadi perhatian Majelis Hakim yang kami muliakan;
- XXIV. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
- e. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
 - f. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - g. Suatu pokok persoalan tertentu;
 - h. Suatu sebab yang tidak terlarang.
- XXV. Bahwa syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tidak terdapat ketentuan yang mewajibkan suatu perjanjian dibuat secara tertulis sehingga Perjanjian II sah secara hukum;
- XXVI. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat Rekonsensi dalam poin 19, 21, 22, 23, 24, 25 tersebut diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- XXVII. Bahwa lokasi tanah Objek Perjanjian II sangat strategis sehingga nilai jual bangunan rumah tipe 45 pada lokasi tersebut adalah Rp.350.000.000,-
- XXVIII. Bahwa akibat pemutusan perjanjian secara sepihak oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi sehingga Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi mengalami kerugian sebagai berikut:
- a. Kerugian materil yaitu berupa kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan untuk pembangunan pada Objek Perjanjian II sejumlah total Rp. 270.000.000,- dengan rincian:
 - a. 5 unit pondasi x Rp.30.000.000,- = Rp.150.000.000,-
 - b. 1 unit rumah naik dinding x Rp.70.000.000,- = Rp.70.000.000,-



- c. 1 unit rumah hanya belum plester dinding x Rp.90.000.000,-
= Rp.90.000.000,-

Sehingga total kerugian senilai Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah)

- b. Kerugian materil yaitu berupa keuntungan yang seharusnya Penggugat dapatkan dari penjualan 6 (enam) unit rumah diatas tanah Sertifikat Hak Milik No.1207, dengan harga standar penjualan rumah tipe 45 senilai Rp.350.000.000,- dengan rincian:

- a. 5 unit x Rp.350.000.000,- = Rp.1.750.000.000,- -
Rp.150.000.000,- = Rp.1.600.000.000,-
b. 1 unit x Rp.350.000.000,- = Rp.350.000.000,- -
Rp.70.000.000,- = Rp.280.000.000,-
c. 1 unit x Rp.350.000.000,- = Rp.350.000.000,- - Rp.
90.000.000,- = Rp.260.000.000,-

Sehingga total kerugian senilai Rp.2.140.000.000,- (dua miliar seratus empat puluh juta rupiah)

- c. Kerugian imateril yaitu berupa keuntungan yang semestinya Penggugat rekonvensi dapatkan dari hasil pendapatan pelaksanaan perjanjian pembangunan rumah tersebut. Dimana dari keuntungan tersebut semestinya Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dapat gunakan untuk pembangunan 10 rumah di lokasi lain dengan keuntungan tidak kurang dari Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) /unit x 10 unit = Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah).

Sehingga atas adanya kerugian materil dan imateril yang diderita oleh Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi tersebut diatas sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi yang jelas telah menunjukkan itikad tidak baik, yang jika dihitung nilai total seluruh kerugian tersebut diatas adalah sejumlah Rp.310.000.000,- + Rp.2.140.000.000,- + Rp.2.500.000.000,- = Rp.4.950.000.000,- (empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Maka dari itu demi memenuhi rasa keadilan pun sebagaimana diatur dalam



Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka patutlah Pengadilan Negeri Palangka Raya menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi untuk mengganti kerugian Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi secara sekaligus seketika putusan dalam perkara gugat rekonsensi Perbuatan Melawan Hukum ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

XXIX. Bahwa demi menjamin kepastian hukum serta menjaga kewibawaan putusan yang bersifat *final and binding*, berdasarkan pertimbangan adanya itikad tidak baik dari Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi dalam pemutusan perjanjian secara sepihak dalam perkara *a quo* sehingga wajar jika muncul sangkaan bahwa Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi akan lalai memenuhi isi putusan ini, oleh karena itu kiranya Pengadilan Negeri Palangka Raya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kekayaan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi yaitu:

1. Tanah Sertifikat Hak Milik No.1207 atas nama Titik Sundari sebagaimana dimaksud dalam Objek Perjanjian II;
2. Rumah tinggal Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi bersama Turut Tergugat rekonsensi yang beralamat di Jalan Pilau No.33 Rt.002 Rw.003, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangkaraya;

XXX. Bahwa agar Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tunduk dan patuh pada isi putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini maka mohon Pengadilan Negeri Palangka Raya menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi setiap hari keterlambatan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

XXXI. Bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi memohon dengan sangat kepada Majelis Hakim yang kami muliakan agar menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum:



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangkaraya atau Majelis Hakim yang menangani perkara ini agar memutuskan:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Konvensi:

- I. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;
- II. Menyatakan sah Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 Tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT;
- III. Memerintahkan Penggugat menyelesaikan sengketa kepemilikan atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian;
- IV. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau

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

Dalam Rekonvensi:

- a. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi seluruhnya;
- b. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Palangka Raya;
- c. Menyatakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- d. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi tunai Rp.4.950.000.000,- (empat miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- e. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi setiap hari keterlambatan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;



- f. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- g. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan repliknya dipersidangan tertanggal 02 Maret 2021;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat, Tergugat mengajukan dupliknya dipersidangan tertanggal 09 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti sebagai berikut:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25, tanggal 09 April 2016, dibuat oleh Irwan Junaidi, SH., Notaris di Palangkaraya.diberi tanda bukti P-1 ;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01209/Kelurahan Menteng tertanggal 05 Januari 2000, Surat Ukur Nomor 418/99 tanggal 9 Maret 1999, Luas 1.468 M2, atas nama Titik Sundari, SH.diberi tanda bukti P- 2 ;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 18555/Kelurahan Menteng (dahulu Nomor 03386/Langkai) tertanggal 31 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 20688 tanggal 20 Oktober 2020, Luas 1.665 M2, atas nama Titik Sundari, SH.diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 18489/Kelurahan Menteng (dahulu Nomor 03347/Langkai) tertanggal 31 Juli 1997, Surat Ukur Nomor 20588 tanggal 14 September 2020, Luas 1.427 M2, atas nama Titik Sundari, SH.diberi tanda bukti P-4 ;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01207/Kelurahan Menteng tertanggal 05 Januari 2000, Surat Ukur Nomor 419/99 tanggal 9 Maret 1999, Luas 1.468 M2, atas nama Titik Sundari, SH.diberi tanda bukti T-5 ;
6. Fotokopi Surat Titik Sundari, SH.,kepada Samsudin tertanggal 8 Juni 2020, Perihal Permintaan Untuk Segera Mengembalikan Dokumen SHM No. 1207, 3347, 1209 ditangan Sdr. Samsudin yang awalnya digunakan untuk pemecahan sertifikat,diberi tanda bukti P-6 ;



7. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan dari Kanit I SPKT Polresta Palangkaraya, Nomor: STPL/238/VI/RES.1.11/2020/ KALTENG/RESTA P.RAYA, tanggal 12 Juni 2020.diberi tanda bukti P- 7 ;
8. Fotokopi Surat Tanda Penerimaan dari Hendrikus Lopis, Penyidik Pembantu Poresta Palangkaraya, tertanggal 18 Juni 2020,diberi tanda bukti P- 8 ;
9. Fotokopi Surat Pernyataan atas nama Samsudin (Tergugat), tertanggal 24-06-2020.diberi tanda bukti P-9 ;
10. Fotokopi Surat Kesepakatan Damai, tertanggal 25 Juni 2020,diberi tanda bukti P- 10 ;
11. Fotokopi Surat Titik Sundari (Penggugat) kepada Samsudin (Tergugat), tertanggal 22 November 2020, Perihal: Somasi Kerjasama Pembangunan Rumah.diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Surat dari Samsudin (Tergugat) kepada Titik Sundari (Penggugat), tertanggal 24 November 2021, Perihal: Jawaban Atas Somasi Tanggal 22 November 2020 Kerjasama Pembangunan Rumah.diberi tanda bukti P-12 ;
13. Fotokopi Surat Kepala Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan perumahan Kota Palangkaraya, Nomor: 534/TRSP-PRM/VII/2015, Perihal: Persetujuan Site Plan, tanggal 4 Juli 2015.diberi tanda bukti P- 13 ;
14. Fotokopi Surat Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat, tertanggal 26 November 2020, Perihal: Tanggapan Surat Saudara Tanggal 24 November 2020.diberi tanda bukti P- 14 ;
15. Foto-Foto Lokasi Pembangunan Perumahan,diberi tanda bukti P-15;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-13, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dan bukti P-15 berupa Print out dari Handphone diperlihatkan aslinya di Handphone;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Barzah As'ari, tempat/tanggal lahir Sampit, 23 - 8 - 1974, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Alamat Ramin III



No.36 Kelurahan Panarung Kecamatan Pahandut, Agama Islam,
Pekerjaan Karyawan Swasta;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal Tergugat tidak ada hubungan keluarga dan saksi bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25, tanggal 09 April 2016, antara Penggugat dan Tergugat, (diperlihatkan bukti P-1 kepada saksi), perjanjian tersebut kerjasama dalam pembangunan rumah ;
- Bahwa letak kerjasama pembangunan rumah tersebut dijalan Pangeran antasari dikelurahan menteng Palangka Raya;
- Bahwa penggugat dan Tergugat ada kerjasama untuk membangun perumahan dengan 3 (tiga) bidang Tanah yang mereka sepakati didepan Notaris Irwan Junaidi ;
- Bahwa pada tahun 2016, Penggugat dan Tergugat saling sepakat untuk bekerjasama membangun perumahan di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut, Kesepakatan diikat dalam suatu Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H.,
- Bahwa saksi lupa nomor sertifikat tersebut ;
- Bahwa dalam pekerjaan Pembangunan rumah tersebut, Tergugat belum menyelesaikannya dan pembangunan ada berapa Unit yang masih pondasi rumah dan 1 (satu) unit sudah beratap tetapi belum diplaster;
- Bahwa rumah yang dibangun juga belum selesai 100 %;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak lain yang terlibat dalam pembangunan perumahan tersebut ;
- Bahwa penggugat pernah mendatangi tergugat, tetapi tergugat tidak pernah bertemu yang maksud Penggugat agar ada itikad baik Tergugat untuk menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat melalui anaknya Bhayu Rhama pernah melaporkan Tergugat karena 3 SHM berada ditangan Tergugat dan tidak dikembalikan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;



2. Zainullah, tempat/tanggal lahir Probolinggo, 15 - 7 - 1979, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Alamat Jalan Tumbang Tahai RT.002/RW.002 Kelurahan Tumbang Tahai Kecamatan Bukit Batu, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa saksi mengetahui tentang Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25, tanggal 09 April 2016, antara Penggugat dan Tergugat, (diperlihatkan bukti P-1 kepada saksi), perjanjian tersebut kerjasama dalam pembangunan rumah ;
 - Bahwa tanah milik Penggugat tersebut terletak di Jalan Pangeran Antasari, Kelurahan Menteng (dahulu Kelurahan Langkai), Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya;
 - Bahwa dari perjanjian ini adalah Tergugat akan melaksanakan pembangunan unit rumah diatas tanah yang menjadi Objek Perjanjian, dimana sistem bagi hasil ;
 - Bahwa penggugat dan Tergugat ada kerjasama untuk membangun perumahan dengan 3 (tiga) bidang Tanah yang mereka sepakati didepan Notaris Irwan Junaidi ;
 - Bahwa pada tahun 2016, Penggugat dan Tergugat saling sepakat untuk bekerjasama membangun perumahan di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut,Kesepakatan diikat dalam suatu Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H.,
 - Bahwa saksi lupa nomor sertifikat tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi kalau rumah yang dibangun tersebut belum selesai;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apa penyebabnya sehingga belum selesai;
 - Bahwa saksi pernah melihat surat perjanjian dan sertifikat tersebut pada saat saksi masih staf PPAT ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bukti T-11 dan T-15 yang diperlihatkan didepan persidangan ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada pihak lain yang mengerjakan perumahan tersebut karena setahu saksi pak Syamsudin yang mengerjakannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai sekarang perumahan tersebut belum selesai ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak pernah bersengketa dengan orang lain ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Irwan Junaidi, S.H, Notaris di Palangka Raya,diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 3386 atas nama Titik Sundari,diberi tanda bukti T-2 ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1207 atas nama Titik Sundari,diberi tanda bukti T- 3;
4. Fotokopi Bukti pembayaran PBB,diberi tanda bukti T-4 ;
5. Foto Eksavator,diberi tanda bukti T-5
6. Brosur penjualan rumah,diberi tanda bukti T-6 ;
7. Foto pembongkaran pondasi rumah,diberi tanda bukti T-7 ;
8. Fotokopi Laporan Pengaduan kepada Kepolisian Resor Kota Palangka Raya No: Lap.Duan/689/VIII/2016/KA SPKT dengan pelapor atas nama Ahmad Idris (karyawan Tergugat Konvensi),diberi tanda bukti T-8 ;
9. Fotokopi Pencabutan tanda tangan diatas Surat Pernyataan Tanah tanggal 27 Juni 2016 ,diberi tanda bukti T-9 ;
10. Fotokopi Surat penolakan kegiatan pembangunan rumah oleh Drs.Nielson R. Nihin tanggal 27 Oktober 2016, diberi tanda bukti T-10 ;
11. Foto korban pemukulan,diberi tanda bukti T- 11
12. Fotokopi Perjanjian kesepakatan antara Ahmad dan Samsudin tanggal 2 Nopember 2018,diberi tanda bukti T- 12
13. Fotokopi Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama Yeni,diberi tanda bukti T- 13 ;
14. Fotokopi Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama Cabrianto,diberi tanda bukti T-14 ;
15. Fotokopi Surat Pernyataan Pemilik Tanah atas nama Theopilus,diberi tanda bukti T-15 ;

Halaman 38, Putusan No. 2/Pdt.G/2021/PN.Plk



16. Fotokopi Serah terima Pengembalian sertifikat Hak Milik nomor 1209, 1207 dan 3347 di Kepolisian Daerah Kalimantan Tengah tanggal 24 Juni 2020, diberi tanda bukti T-16;
17. Print Out screenshot percakapan WhatsApp saudara Bayu (anak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) mengenai rancangan Perjanjian II yang dikirim pada tanggal 23 Oktober 2020, diberi tanda bukti T- 17 ;
18. Print Out rancangan perjanjian tertulis mengenai Objek Perjanjian II yang dikirim oleh saudara Bayu (anak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) melalui aplikasi WhatsApp tanggal 23 Oktober 2020, diberi tanda bukti T- 18;
19. Fotokopi Surat perihal Somasi Kerjasama Pembangunan Rumah tanggal 22 November 2020, diberi tanda bukti T-19 ;
20. Fotokopi Surat perihal Jawaban atas Somasi Kerjasama Pembangunan Rumah tanggal 24 November 2020, diberi tanda bukti T- 20 ;
21. Fotokopi Surat perihal Tanggapan surat saudara tanggal 24 Nopember 2020, tertanggal 26 Nopember 2020, diberi tanda bukti – T-21 ;
22. Foto Pondasi yang telah dibangun di Kavling 2 (SHM 1209) diberi tanda bukti T-24 ;
23. Foto 5 (lima) unit Pondasi, 1 (satu) Unit Bangunan selesai atap dan 1 (satu) Unit Bangunan naik dinding yang telah dibangun di Kavling 4 (SHM 1207), diberi tanda bukti T-25 ;
24. Foto Spanduk yang menerangkan bahwa ada pemasangan patok batas tanah yang baru dipasang oleh pihak Penggugat tanggal 6 Februari 2021, diberi tanda bukti T-26 ;
25. Fotokopi Tanda terima surat keberatan/Permintaan Klarifikasi Kepada BPN Kota Palangka Raya tanggal 15 Februari 2021, diberi tanda bukti T-27 ;
26. Fotokopi Tanda terima surat keberatan/Permintaan Klarifikasi Kepada BPN Kota Palangka Raya tanggal 3 Maret 2021, diberi tanda bukti T-28 ;
27. Fotokopi surat dari BPN kota Palangka Raya Nomor IP.02.02/227-62.71/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, diberi tanda bukti T-29;
28. Fotokopi tanda terima surat sebagai tanggapan atas surat BPN kota Palangka Raya Nomor IP.02.02/227.62.71/III/2021 tanggal 16 Maret 2021, diberi tanda bukti T-30;



29. Fotokopi tanda terima surat permohonan pengukuran ulang tanah Penggugat oleh Kanapi Muhammad Ramadhan tanggal 19 April 2021, diberi tanda bukti P- 31 ;

30. Fotokopi tanda terima surat keberatan pemasangan patok tanggal 23 April 2021, diberi tanda bukti T-32 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-5, T-6, T-7, T-17, T-22, T-23 dan T-24 berupa Print out dari Handphone diperlihatkan aslinya di Handphone;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat juga mengajukan 6 (enam) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Kanapi Muhammad Ramadhan, S.Hut, tempat lahir Jatibarang, tanggal 12-06-1953, Kebangsaan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat jalan Teuku Umar No.22 RT/RW 002/003 Kelurahan Menteng Kecamatan Jekan Raya, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan ia bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
 - Bahwa saksi mengenal Tergugat sebagai pengembang perumahan dan Saksi ada memiliki tanah yang bersambitan langsung dengan objek perjanjian.
 - Bahwa Saksi juga memiliki perjanjian pembangunan rumah dilokasi kepunyaan saksi dengan Tergugat berdasarkan Akta Notaris yang dibuat dan ditandatangani pada hari yang sama dengan Akta Notaris Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat.
 - Bahwa mengetahui adanya pihak lain yang menyatakan memiliki hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian karena pihak lain tersebut juga mengklaim tanah Penggugat tersebut;
 - Bahwa Saksi juga sering ke lokasi dan ada bertemu dengan pihak yang mengklaim dengan objek perjanjian dalam perkara sekarang ini ;
 - Bahwa dari pihak yang mengklaim tanah yang dilokasi tersebut dengan menunjukkan SKT ;
 - Bahwa saksi juga memiliki tanah didekat tanah sengketa dengan surat SKT ;



- Bahwa saksi mengetahui adanya gangguan dalam proses pembangunan rumah sejak tahun 2016 hingga tahun 2020, gangguan tersebut berupa ancaman, larangan untuk kegiatan pembangunan hingga pengusiran dan upaya menguasai lokasi pembangunan.;
- Bahwa saksi juga mengetahui dari bapak Suyatno (suami Penggugat) dan menyuruh Tergugat untuk membangun perumahan juga di kavling 4 tanah Penggugat (SHM 1207) karena pihak lain sempat membangun rumah kayu di kavling 4 pada tahun 2016 ;
- Bahwa Saksi mengetahui bapak Suyatno pernah ke lokasi pembangunan (objek perjanjian) bersama dengan saksi untuk meninjau lokasi pada tahun 2018 dan pada saat itu bapak Suyatno menyampaikan kepada Tergugat untuk segera membangun rumah di kavling 4 (SHM 1207). ;
- Bahwa dalam perjanjian Penggugat dan Tergugat banyak dibantu dan disetujui oleh bapak Suyatno selaku suami dari Penggugat, dan dalam fakta dilapangan segala komunikasi antara Penggugat dan Tergugat terjadi melalui bapak Suyatno.
- Bahwa saksi juga pernah melihat Site plan lokasi tanah yang bersertifikat yang dibangun oleh Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti P-9 ;
- Bahwa saksi tidak mengenal pihak lain yang mengklaim tanah milik Penggugat tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut ada yang mengklaim dari suami Bu Titik ;
- Bahwa dilokasi tanah milik Penggugat tersebut sudah dibangun 1 buah rumah dan ada 5 (lima) Pondasinya ;
- Bahwa Pembangunan rumah belum selesai dikarenakan ada gangguan dari pihak lain yang mengklaim kalau tanah tersebut milik mereka ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Alif Tubaka, tempat lahir Jatibarang, tanggal 12-06-1953, Kebangsaan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat jalan Teuku Umar No.22 RT/RW 002/003 Kel. Menteng Kec. Jekan Raya, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan;



- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan ia bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat untuk membantu mengawasi lokasi pembangunan rumah pada Objek Perjanjian.
- Bahwa Saksi juga mengetahui adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Perjanjian sejak tahun 2016 hingga awal 2020 dan Saksi mengetahui adanya pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah menghalangi kegiatan pembangunan rumah sehingga Tergugat melalui saksi Ahmad Idris membuat laporan kepolisian tentang adanya penyerobotan lahan, namun laporan polisi tersebut tidak dapat ditindaklanjuti karena menurut kepolisian perkara tersebut merupakan ranah perkara perdata ;
- Bahwa mereka memiliki Surat Pernyataan Pemilikan Tanah (SPPT). Kemudian pada bulan Maret 2018 pihak tersebut membongkar pondasi rumah yang dibangun oleh Tergugat.
- Bahwa Saksi juga pernah dimintai keterangan oleh pihak kepolisian dan militer terkait adanya keributan yang disebabkan adanya pihak lain yang ingin menguasai objek perjanjian/sengketa dan menghalangi kegiatan pembangunan rumah pada lokasi pembangunan (objek perjanjian).
- Bahwa Saksi juga mengetahui gangguan dari pihak lain tersebut berupa ancaman dengan senjata tajam, pelarangan kegiatan pembangunan, dan pengusiran.
- Bahwa Saksi pernah datang ke rumah Penggugat di jalan Pilau bersama saksi Tony untuk memberitahukan kepada Penggugat dan bapak Suyatno (suami Penggugat) perihal adanya sengketa dan upaya menghalangi kegiatan pembangunan pada objek perjanjian dan Penggugat melalui bapak Suyatno menyampaikan bahwa Penggugat telah menyerahkan permasalahan tersebut kepada Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat menyuruh Tergugat untuk membangun perumahan di kavling keempat tanah Penggugat (SHM 1207).



- Bahwa Tergugat telah membangun 5 unit pondasi rumah, 1 unit bangunan rumah dibangun dinding dan 1 unit rumah telah selesai namun bagian luar dinding rumah belum diplester, semuanya berada di kavling keempat (SHM 1207).
- Bahwa benar saksi pernah melihat bukti P-1 dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi pernah berada dilokasi ada kejadian dan benar bukti T-11 tersebut ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan suami penggugat pada waktu dilokasi dan suami penggugat dan ada orang pada waktu itu datang mengklaim kalau ia mempunyai tanah disitu ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Tony, tempat lahir Kuala Kapuas ,tanggal 13-11-1978, Kebangsaan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat jalan G.Obos III No.22 RT/RW 003/002 Kel. Menteng Kec. Jekan Raya, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan ia bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat langsung kalau Tergugat telah melakukan pembersihan lahan dan pembuatan jalan menggunakan ekskavator, membuat gudang material dan membuat pondasi rumah.
- Bahwa Saksi juga mengetahui adanya sengketa pada objek perjanjian sejak tahun 2016 hingga awal 2019.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pihak lain yang mengaku memiliki hak atas tanah menghalangi kegiatan pembangunan rumah pada objek perjanjian. Kemudian pada bulan Maret 2018 pihak tersebut membongkar pondasi rumah yang dibangun oleh Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui gangguan dari pihak lain tersebut berupa ancaman dengan senjata tajam, pelarangan kegiatan pembangunan, dan pengusiran, akibat adanya gangguan dari pihak lain tukang yang bekerja lari sehingga Tergugat terpaksa berkali-kali mengganti tukang yang bekerja sehingga kegiatan pembangunan rumah sering berhenti, kemudian setelah situasi mereda tukang lain mulai bekerja. Namun



kembali terjadi gangguan sehingga tukang lari dan tidak mau bekerja, hal demikian terjadi berulang.

- Bahwa Saksi pernah datang ke rumah Penggugat di jalan Pilau bersama saksi pak Kanapi untuk memberitahukan kepada Penggugat dan bapak Suyatno (suami Penggugat) perihal adanya upaya menghalangi kegiatan pembangunan pada objek perjanjian dan Penggugat melalui bapak Suyatno menyampaikan bahwa Penggugat telah menyerahkan permasalahan tersebut kepada Tergugat.
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat ada menyuruh Tergugat untuk membangun perumahan di kavling keempat tanah Penggugat (SHM 1207). Maka dari itu Tergugat telah membangun 5 unit pondasi rumah, 1 unit bangunan rumah dibangun dinding dan 1 unit rumah telah selesai namun bagian luar dinding rumah belum diplester, semuanya berada di kavling keempat (SHM 1207).
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian tersebut apakah ada batas waktunya;
- Bahwa pembangunan tidak selesai karena ada kendala;
- Bahwa kendalanya ada orang lain yang mengklaim kalau mereka juga punya tanah disitu ;
- Bahwa yang saksi tahu dana untuk membangun perumahan tersebut dari Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Ahmad Idris, tempat lahir Muala Montalat ,tanggal lahir 06-08-1981, Kebangsaan Indonesia,jenis kelamin laki-laki, alamat jalan G.Obos I B RT/RW 005/012 Kel. Menteng Kec. Jekan Raya,Agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan ia bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa pada Objek Perjanjian sejak tahun 2016 hingga awal 2020 yang disebabkan oleh adanya klaim pihak lain atas hak kepemilikan tanah milik Penggugat.



- Bahwa Bukti adanya sengketa adalah gangguan dari pihak lain tersebut terhadap kegiatan pembangunan oleh Tergugat. Yaitu berupa menghalangi kegiatan pembangunan, upaya menguasai lokasi pembangunan Objek Perjanjian, dan mengusir tukang-tukang yang sedang bekerja.
- Bahwa Saksi pernah membuat laporan pengaduan kepada Kepolisian Resor Kota Palangkaraya terkait penyerobotan tanah di Jalan G.Obos,/Jalan Pangeran Antasari sebelah asrama haji (objek perjanjian).
- Bahwa Kemudian saksi ditunjukkan bukti T - 8 dan saksi mengakui bahwa Laporan Pengaduan T - 8 tersebut benar.
- Bahwa alasan Laporan Pengaduan tersebut tidak dibuat menggunakan nama Tergugat karena pada saat itu situasi mencekam sehingga Tergugat khawatir akan mendapatkan ancaman dan gangguan dari pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah pada Objek Perjanjian.
- Bahwa Saksi juga melihat langsung bahwa Tergugat telah melakukan pembersihan lahan dan pembuatan jalan menggunakan ekskavator, membuat gudang material dan membuat pondasi rumah.
- Bahwa Pekerjaan tersebut belum selesai pekerjaannya;
- Bahwa setahu saksi ada 1 bangunan yang sudah selesai tetap belum di plaster dan lainnya masih pondasi ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah melihat bukti P-1 ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

5. HAIRIN, tempat lahir Buntok ,tanggal lahir 20-12-1973, Kebangsaan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat jalan Karau Gg.Warga RT/RW 023/003 Buntok kota Dusun Selatan, Agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan ia bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;



- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat langsung bahwa Tergugat telah melakukan pembersihan lahan dan pembuatan jalan menggunakan ekskavator, membuat gudang material dan membuat pondasi rumah.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa pada objek perjanjian sejak tahun 2016 hingga tahun 2019.
- Bahwa Saksi melihat dan mendengar pada saat bapak Suyatno, suami Penggugat datang ke lokasi pada tahun 2018 meminta Tergugat untuk segera membangun rumah di kavling keempat (SHM 1207).
- Bahwa pada tahun 2018 kavling keempat tersebut pernah dibangun rumah kayu oleh pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian tersebut.
- Bahwa saksi saksi juga mengetahui perjanjian antara penggugat dan tergugat
- Bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian antara pemilik tanah dengan yang membangun rumah;
- Bahwa pada saat pembangunan rumah tidak ada gangguan dari orang lain tetapi kemudian ada orang datang menemui para pekerja dan mengakui kalau mereka punya tanah disitu dengan memperlihatkan SKT yang dimiliki;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ada gangguan karena saksi berada dilokasi pada waktu itu ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

6. Budiono, tempat lahir Blitar, tanggal 29-03-1975, Kebangsaan Indonesia, jenis kelamin laki-laki, alamat jalan Brokoli IV No.30 RT/RW 001/008 Kelurahan Panarung Kecamatan Pahandut ,Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat dan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan keluarga dan ia bersedia untuk menjadi saksi dalam perkara ini;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat sebagai pengembang perumahan dan saksi tidak kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat sebagai Tukang Bangunan;
- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat sejak Tahun 2019 ;



- Bahwa lokasi pembangunan rumah tersebut di jalan Pangeran antasari g.obos palangka Raya ;
- Bahwa pekerjaan yang saksi kerjakan belum selesai karena salahsatunya ada gangguan dari pihak luar ;
- Bahwa gangguan dari pihak luar itu adalah ada orang mengklaim kalau mereka ada punya tanah disitu ;
- Bahwa rumah yang baru selesai 1 Unit tetapi masih belum di plaster;
- Bahwa saksi lupa berapa unit yang sudah dibangun tetapi hanya pondasinya saja ;
- Bahwa saksi bekerja dengan upah borongan dengan kesepakatan upah Rp.2,5 juta /meter Kuadrat ;
- Bahwa saksi bekerja awal tahun 2020 kurang lebih selama 4 bulan ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukan Site Plan dan IMB dalam pembangunan perumahan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat dan tidak mengetahui batas-batas tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi membangun 3 Unit tetapi bangunannya tidak ada Cuma sampai membuat pondasi saja ;
- Bahwa saksi bekerja dengan Tergugat tidak ada perjanjiannya Cuma secara lisan saja;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa merujuk kepada materi SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, selanjutnya telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari hari Jumat, tanggal 30 April 2021, diatas tanah yang menjadi obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 18 Mei 2021 yang terlampir dalam berkas perkara ini;

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

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



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Wanpresrasi;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan oleh Penggugat dan Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)

- Bahwa yang menjadi pokok permasalahan utama dalam perkara ini adalah sehubungan adanya pelaksanaan pembangunan rumah oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian No.25 tanggal 09 April 2016 yang ditandatangani dihadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya;
- Bahwa pekerjaan pembangunan rumah tersebut tidak kunjung selesai sebab ada pihak-pihak lain yang menyatakan klaim hak atas tanah pada Objek Perjanjian. Bahwa diantara pihak-pihak tersebut ada saudara Nielson R. Nihin, saudari Yeni Yunitha, saudara Cabrianto, saudari Yanti Agustina dan saudara Theopilus (bukti terlampir);
- Bahwa adanya pihak-pihak lain menyatakan klaim hak atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian "suatu sebab yang tidak terlarang". Karena Tergugat tidak dibenarkan membuat perikatan secara melawan hukum membangun rumah diatas tanah yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain. Dengan demikian semestinya Penggugat mengikutsertakan saudara Nielson R. Nihin, saudari Yeni Yunitha, saudara Cabrianto, saudari Yanti Agustina dan saudara Theopilus maupun pihak-pihak lain yang menyatakan klaim hak atas tanah pada Objek Perjanjian sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo* agar peristiwanya menjadi jelas dan terang untuk memperoleh kebenaran hakiki;



- Bahwa adanya pihak-pihak lain menyatakan klaim hak atas tanah yang menjadi Objek Perjanjian telah menghalangi pekerjaan pembangunan rumah sehingga mengakibatkan prestasi Tergugat tertunda hingga saat ini;
- Bahwa dengan tidak diikutsertakannya saudara Nielson R. Nihin, saudari Yeni Yunita, saudara Cabrianto, saudari Yanti Agustina dan saudara Theopilus sebagai pihak dalam perkara gugatan *a quo*, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Prematur (*dilatoria exceptie*).

- Bahwa gugatan ini timbul tanpa didahului oleh somasi (*ingebreke stelling*) yaitu pemberitahuan pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan itu;
- Bahwa Pasal 2 Perjanjian mengenai Jangka Waktu Pekerjaan mengatur bahwa jangka waktu penyelesaian pembangunan rumah selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak tanggal Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut Izin-Izin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terutama rumah yang menjadi hak Pihak Pertama (dalam hal ini Penggugat). Artinya Tergugat dapat dikualifikasikan wanprestasi “berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri” karena terlambat menyelesaikan pembangunan rumah jika Tergugat belum menyelesaikan pembangunan rumah 2 (dua) tahun setelah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikeluarkan oleh instansi terkait.
- Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana dimaksud diatas tidak dapat diurus lantaran ada sengketa hak atas tanah berdasarkan Pasal 9 ayat (2) huruf d Permendagri No.32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan diatur pula dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri PUPR No.5/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Sehingga tertundanya prestasi Tergugat memiliki alasan hukum yang jelas;



- Dengan demikian Tergugat tidak dapat dinyatakan wanprestasi berdasarkan kualifikasi "...atau berdasarkan kekuatan perikatan itu sendiri..." sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- Bahwa dengan demikian debitur harus dinyatakan lalai dengan surat perintah (1238 KUH Perdata). Sehingga dengan tidak adanya somasi Penggugat yang isinya menuntut pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam somasi itu maka gugatan Penggugat menjadi prematur oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)

- Bahwa Penggugat menyebutkan tentang SHM No.18555 dan SHM No.18489 yang mana tidak tercantum dalam Perjanjian. Hal ini mengakibatkan objek gugatan tidak jelas;
- Bahwa Penggugat dalam posita dan petitum meminta hakim agar menyatakan sah dan berharga surat tanah milik Penggugat, yang menjadi Objek Perjanjian. Sedangkan Penggugat tidak pernah menjelaskan peristiwa hukum dan dasar hukum perihal adanya sengketa kepemilikan tanah. Dengan demikian Penggugat telah memasukkan posita dan petitum yang relevan dimuat dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum sehingga telah mengaburkan gugatan wanprestasi perkara ini;
- Bahwa Penggugat tidak menyebutkan dasar hukum agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;
- Bahwa Penggugat pada posita gugatan tidak menjelaskan dasar hukum untuk meminta pembatalan perjanjian dan tidak meminta pembatalan perjanjian dalam petitum. Namun tiba-tiba Penggugat meminta agar Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan tanah yang menjadi Objek Perjanjian tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun;
- Bahwa antara posita dan petitum Penggugat dalam gugatan perkara ini tidak relevan dan tidak terkait satu sama lain;



- Bahwa gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), posita membingungkan, posita dan petitum tidak sinkron;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mengakibatkan gugatan wanprestasi perkara ini mengandung cacat formil karena kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, selanjutnya Penggugat dalam Repliknya telah menanggapi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).
2. Bahwa Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya adalah merupakan perjanjian antara Penggugat dan Tergugat saja, tidak ada pihak lain yang terlibat dalam perjanjian kerjasama tersebut. Sehingga tidak ada kepentingan hukum Penggugat terhadap diri orang lain selain terhadap diri Tergugat sebagaimana klausul dalam perjanjian kerjasama tersebut, maka dengan demikian materi eksepsi Tergugat dalam point *in casu* haruslah dinyatakan ditolak.

B. Gugatan Penggugat Prematur (*dilatoria exceptie*).

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Prematur (*dilatoria exceptie*).
2. Bahwa sebelum mengajukan gugatan wanprestasi ini ke hadapan Pengadilan Negeri Palangkaraya, Penggugat sudah ada melayangkan surat somasi kepada Tergugat, yaitu sebagaimana yang diuraikan dalam dalil gugatan pada posita angka 16 – 18.
3. Bahwa dalam materi eksepsinya mengenai Gugatan Penggugat Prematur (*dilatoria exceptie*) pada point 4, Tergugat secara tegas telah mengakui tidak dapat mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan salah satu syarat utama dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah antara Penggugat dan Tergugat, maka dengan



demikian materi eksepsi Tergugat dalam point *in casu* haruslah dinyatakan ditolak.

C. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*).
2. Bahwa dalam materi gugatan Penggugat sudah dijelaskan secara terang dan jelas mengenai objek perjanjian antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana diuraikan dalam posita angka 1 dan 2 gugatan Penggugat, termasuk dalam hal penulisan nomor SHM juga sudah ditulis sangat jelas dan terang bahwa Penggugat dan Tergugat saling sepakat untuk bekerjasama membangun perumahan di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut, yaitu diatas tanah dengan SHM No. 01209, SHM No. 18555 (dahulu SHM No. 03386), dan SHM No. 18489 (dahulu SHM No. 03347).
3. Bahwa materi gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mengenai wanprestasi yang mana unsur paling mendasar dalam gugatan wanprestasi adalah adanya suatu perjanjian yang mengikat diantara para pihak yang secara bebas menentukan adanya suatu hak dan kewajiban antara keduanya, sehingga kemudian muncul suatu perbuatan yang dirasa oleh salah satu pihak sebagai suatu perbuatan ingkar janji/wanprestasi, karena tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam suatu perjanjian, sehingga hal-hal atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak diluar perjanjian tersebut tidak termasuk dalam ranah wanprestasi karena berada di luar perjanjian diantara kedua belah pihak, maka dengan demikian materi eksepsi Tergugat dalam point *in casu* haruslah dinyatakan ditolak.
4. Bahwa Penggugat dalam penyusunan surat gugatan telah memenuhi ketentuan mengenai syarat-syarat umum dan syarat-syarat khusus mengenai penyusunan surat gugatan sehingga dapat diketahui maksud dan tujuan Penggugat mengajukan gugatannya baik dalam uraian positanya sebagai dasar Penggugat untuk mengajukan petitumnya, maka dengan demikian materi eksepsi Tergugat dalam point *in casu* haruslah dinyatakan ditolak.



Menimbang, bahwa eksepsi secara tataran teori dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu eksepsi prosesual (*processuele exceptie*) dan eksepsi materiil (*materiele exceptie*), di mana eksepsi prosesual tersebut terdiri dari ekspesi kompetensi baik absolut maupun relatif, eksepsi surat kuasa tidak sah, eksepsi *error in persona*, eksepsi *res judicata* atau *nebis in idem*, dan eksepsi *obscuurlibel*, sedangkan eksepsi materiil terdiri dari *eksepsi dilatoria* seperti gugatan prematur dan eksepsi *peremptoria* seperti daluwarsa, dan lain-lain;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tanggapan Penggugat terhadap eksepsi Tergugat tersebut oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat, oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya, Kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan *error in persona*. Bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum : a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, dan b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat, yang pada pokoknya Tergugat telah Wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya (bukti P-1), dan berdasarkan bukti P-1 tersebut yang menjadi pihak adalah Penggugat dan Tergugat, atau tidak ada pihak lain, sehingga sudah sepatutnya dalam perkara ini hanya Tergugat saja yang dijadikan pihak, sehingga mengenai eksepsi ini haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat Prematur (*dilatoria exceptie*);

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* halaman 457 menyatakan gugatan prematur diartikan sebagai



gugatan yang diajukan masih terlampau dini, Sifat atau keadaan prematur melekat pada: 1. Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian belum sampai; atau 2. batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"* dan dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

Berdasarkan bunyi pasal tersebut, maka debitur belum dapat digugat ke pengadilan atas wanprestasi jika debitur tersebut tidak pernah dinyatakan lalai berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata. Jika kreditur menggugat tanpa debitur pernah dinyatakan lalai, baik melalui surat perintah maupun berdasarkan batas waktu dalam perjanjian, maka pengadilan tidak dapat menerima gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat, dalam posisinya pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengurus Site Plan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan ijin-ijin lainnya untuk keperluan pembangunan rumah sehingga akibatnya rumah menjadi tidak dapat dibangun dan dijual kepada pihak lain. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori sama sekali tidak memenuhi prestasi, dan tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Tergugat melaksanakan pembangunan sebanyak 6 (enam) pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester



yaitu sebelum mengurus site plan, IMB dan ijin-ijin lainnya. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;

- Tergugat melakukan pembangunan sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester tersebut yaitu dibangun diatas tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor 01207 yang tidak termasuk dalam Objek Perjanjian. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- Tergugat tidak dibenarkan menggunakan site plan atas nama Tantawi Jauhari tertanggal 4 Juli 2015, karena hal tersebut tidak tertuang dalam Akta Perjanjian No. 25. Selain itu, Penggugat tidak pernah menjual, menyerahkan, dan/atau memindahtangankan tanah tersebut kepada Tantawi Jauhari. Penggugat juga tidak pernah menyuruh Tantawi Jauhari untuk mengurus site plan diatas tanah tersebut. Perbuatan Tergugat ini termasuk dalam perbuatan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
- Tergugat tidak memberitahu Penggugat ketika ada gugatan dari pihak ketiga, dan Tergugat menyelesaikan sendiri permasalahan tersebut tanpa diketahui dan tanpa mendapat ijin dari Penggugat. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
- Bahwa dengan tidak dapat dibangun dan dijualnya unit-unit rumah kepada pihak lain menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati hasil usaha tersebut yang semestinya menjadi bagian/hak Penggugat yaitu sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti P-1 dan bukti T-22 yaitu berupa Fotokopi Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah No.25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Irwan Junaidi, S.H, Notaris di Palangka Raya, dalam bukti tersebut pada pokoknya tertulis bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian kerjasama pembangunan rumah, dimana Penggugat sebagai pemilik tanah serta penyedia lahan dan Tergugat sebagai pihak yang



membangun rumah, dan untuk jangka waktu pekerjaan, Tergugat akan memulai pembangunan rumah terhitung sejak tanggal IMB berikut ijin-ijin yang diperlukan dan harus selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak IMB berikut ijin-ijin yang diperlukan terutama rumah yang menjadi hak Penggugat, bahwa spesifikasi bangunan mengacu kepada gambar yang disepakati bersama apabila ada perubahan harus seijin Penggugat, bahwa Penggugat mendapat sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45 dengan kavling nomor 1, 2, 3, 4, dan untuk luas tanah \pm 200 M2/kavling, dengan cara dibangun 1 (satu) unit rumah yang merupakan bagian Tergugat, Kemudian dibangun 1 (satu) unit rumah bagian Penggugat, begitu seterusnya sampai rumah bagian Penggugat habis, dan Tergugat mendapat sisa kavling, sedangkan type rumah dan luas per kavling tanah akan menyesuaikan permintaan para pembeli rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan isi Gugatan Penggugat dan bukti surat P-1 dan bukti surat T-22 tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, dan tentang gugatan prematur atau gugatan yang diajukan masih terlampau dini, walaupun Batas waktu tidak disebutkan dalam perjanjian, Majelis berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak prematur, karena Gugatan Penggugat berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (bukti surat P-1 dan bukti surat T-22), yaitu Penggugat menyatakan Tergugat tidak memenuhi prestasi, dan tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, Tergugat melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, dan Tergugat melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya, hal ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata dan pasal Pasal 1238 KUH Perdata, dan benar tidaknya Tergugat telah wanprestasi hal ini tentunya telah memasuki pokok perkara, sehingga mengenai eksepsi ini haruslah ditolak;

3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Yang dimaksud dengan obscur libel adalah surat gugatan tidak terang isinya atau isinya gelap (*onduidlijk*), bisa disebut juga dengan formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan itu dianggap



sudah memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk), Obscuur libel juga juga dapat diartikan dengan gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain. Pernyataan-pernyataan yang bertentangan tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas dan mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Menurut pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bapaalde conclusive). Gugatan kabur ini dikarenakan : Posita (fundamentum petendi) tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan, Tidak jelas objek yang disengketakan, Penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri, Terdapat saling bertentangan antara posita dengan petitum, Petitum tidak terinci, tetapi hanya berupa ex aequo et bono ;

Menimbang, bahwa apabila mencermati posita gugatan angka (2), (3), (4) dan (5), maka Penggugat menguraikan dalil-dalilnya pada pokoknya sebagai berikut:

- (2). "Bahwa pada tahun 2016, Penggugat dan Tergugat saling sepakat untuk bekerjasama membangun perumahan di atas 3 (tiga) bidang tanah milik Penggugat tersebut, yaitu diatas tanah dengan SHM No. 01209, SHM No. 18555 (dahulu SHM No. 03386), dan SHM No. 18489 (dahulu SHM No. 03347). Kesepakatan diikat dalam suatu Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah, Nomor 25 tanggal 09 April 2016 yang dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya;
- (3). "Bahwa selanjutnya, Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Nomor 25 tanggal 09 April 2016 disebut "Perjanjian", dan SHM No. No. 01209, SHM No. 18555 (dahulu SHM No. 03386), dan SHM No. 18489 (dahulu SHM No. 03347) disebut "Objek Perjanjian" ;
- (4). "Bahwa maksud dari perjanjian ini adalah Tergugat akan melaksanakan pembangunan unit rumah diatas tanah yang menjadi Objek Perjanjian, dimana sistem bagi hasil dan penyerahan rumahnya diatur dalam Pasal 7 Perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :
 - a) PIHAK PERTAMA (Penggugat) mendapat sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45 dengan kavling nomor 1, 2, 3, 4, dan untuk luas tanah \pm 200 M2/kavling, dengan cara dibangun 1 (satu) unit rumah yang merupakan bagian PIHAK KEDUA (Tergugat). Kemudian dibangun 1



(satu) unit rumah bagian PIHAK PERTAMA (Penggugat). Bergitu seterusnya sampai rumah bagian PIHAK PERTAMA (Penggugat) habis;

b) PIHAK KEDUA (Tergugat) mendapat sisa kavling, sedangkan type rumah dan luas per kavling tanah akan menyesuaikan permintaan para pembeli rumah”;

(5). “Bahwa ketentuan Pasal 7 Perjanjian tersebut juga menyebutkan “seluruh bangunan yang menjadi bagian PIHAK PERTAMA (Penggugat) akan diserahkan oleh PIHAK KEDUA (Tergugat) setelah rumah selesai sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian ini”;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam posita gugatan Penggugat angka (12), (13), (14), (15), dan (21), maka Penggugat menguraikan dalil-dalilnya pada pokoknya sebagai berikut:

(12). “Bahwa sejak Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah, Nomor 25 tanggal 09 April 2016 tersebut ditandatangani di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT di Kota Palangkaraya, Tergugat tidak pernah mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), site plan dan ijin-ijin lainnya guna keperluan melaksanakan pembangunan perumahan. Hal ini dibuktikan dengan Tergugat tidak dapat menunjukkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), site plan dan ijin-ijin lainnya tersebut kepada Penggugat”;

(13). “Bahwa hingga gugatan ini diajukan, Tergugat masih tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan rumah sebagaimana yang diperjanjikan. Pembangunan yang sudah dilaksanakan oleh Tergugat yaitu sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester” ;

(14). “Bahwa pembangunan sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester tersebut dilakukan oleh Tergugat tanpa ada IMB dan site plan, serta dibangun diatas tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor 01207 yang tidak termasuk dalam Objek Perjanjian”;

(15). “Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 perjanjian tersebut antara lain menyebutkan : “untuk kepentingan bersama maka PIHAK KEDUA



(Tergugat) menyatakan akan memulai pembangunan rumah terhitung sejak tanggal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut ijin-ijin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan harus sudah selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak tanggal Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) berikut ijin-ijin yang diperlukan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terutama rumah yang menjadi hak PIHAK PERTAMA (Penggugat)”;

- (21). “Bahwa berdasarkan pendapat para ahli tersebut diatas, maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dengan alasan-alasan... dst.. “;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Petitum gugatan Penggugat angka (2) dan (3), Penggugat menyatakan sebagai berikut:

- (2). “Menyatakan Tergugat Wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya”;
- (3). “Menyatakan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Posita gugatan Penggugat angka (2), (3), (4) dan (5) dapat disimpulkan bahwa Penggugat dan Tergugat telah melakukan perjanjian kerjasama pembangunan rumah, dimana Penggugat sebagai pemilik tanah serta penyedia lahan dan Tergugat sebagai pihak yang membangun rumah, dan untuk jangka waktu pekerjaan, Tergugat akan memulai pembangunan rumah terhitung sejak tanggal IMB berikut ijin-ijin yang diperlukan dan harus selesai selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak IMB berikut ijin-ijin yang diperlukan terutama rumah yang menjadi hak Penggugat, bahwa spesifikasi bangunan mengacu kepada gambar yang disepakati bersama apabila ada perubahan harus seijin Penggugat, bahwa Penggugat mendapat sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45 dengan kavling nomor 1, 2, 3, 4, dan untuk luas tanah \pm 200 M2/kavling, dengan cara dibangun 1 (satu) unit rumah yang merupakan bagian Tergugat, Kemudian dibangun 1 (satu) unit rumah bagian Penggugat, begitu seterusnya sampai rumah bagian Penggugat habis, dan Tergugat mendapat sisa kavling, sedangkan type rumah



dan luas per kavling tanah akan menyesuaikan permintaan para pembeli rumah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Posita gugatan Penggugat (12), (13), (14), (15), dan (21) dapat disimpulkan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian, dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk mengurus Site Plan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), dan ijin-ijin lainnya untuk keperluan pembangunan rumah sehingga akibatnya rumah menjadi tidak dapat dibangun dan dijual kepada pihak lain. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori sama sekali tidak memenuhi prestasi, dan tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- Tergugat melaksanakan pembangunan sebanyak 6 (enam) pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester yaitu sebelum mengurus site plan, IMB dan ijin-ijin lainnya. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- Tergugat melakukan pembangunan sebanyak 6 (enam) unit pondasi rumah dan 1 (satu) unit rumah type 45 yang sudah beratap tetapi belum di plester tersebut yaitu dibangun diatas tanah milik Penggugat dengan SHM Nomor 01207 yang tidak termasuk dalam Objek Perjanjian. Perbuatan Tergugat ini masuk dalam kategori melakukan sesuatu tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- Tergugat tidak dibenarkan menggunakan site plan atas nama Tantawi Jauhari tertanggal 4 Juli 2015, karena hal tersebut tidak tertuang dalam Akta Perjanjian No. 25. Selain itu, Penggugat tidak pernah menjual, menyerahkan, dan/atau memindahtangankan tanah tersebut kepada Tantawi Jauhari. Penggugat juga tidak pernah menyuruh Tantawi Jauhari untuk mengurus site plan diatas tanah tersebut. Perbuatan Tergugat ini termasuk dalam perbuatan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
- Tergugat tidak memberitahu Penggugat ketika ada gugatan dari pihak ketiga, dan Tergugat menyelesaikan sendiri permasalahan tersebut tanpa diketahui dan tanpa mendapat ijin dari Penggugat. Perbuatan Tergugat ini



masuk dalam melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

- Bahwa dengan tidak dapat dibangun dan dijualnya unit-unit rumah kepada pihak lain menyebabkan Penggugat mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati hasil usaha tersebut yang semestinya menjadi bagian/hak Penggugat yaitu sebanyak 4 (empat) unit rumah type 45;

Menimbang, bahwa terhadap posita gugatan penggugat angka (2), (3), (4), (5), (12), (13), (14), (15), dan (21) serta Petitum gugatan Penggugat angka angka (2) dan (3), akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Perjanjian yang telah dibuat berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagai mana terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, apabila diperjanjikan tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak maka disebut wanprestasi, Ingkar janji (wanprestasi) membawa akibat yang merugikan bagi debitur karena sejak saat tersebut debitur kewajiban mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat daripada ingkar janji tersebut, dalam hal debitur melakukan ingkar janji, tuntutan yang dapat diajukan oleh kreditor berupa: 1. Pembatalan perjanjian, 2. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, 3. Pemenuhan perjanjian, 4. Pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, atau 5. Menuntut penggantian kerugian saja;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati posita dan Petitum gugatan Penggugat tersebut diatas, yang mana dalam positanya pada pokoknya menyebutkan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016, dan dalam petitum angka 2 (dua) "*Menyatakan Tergugat Wanprestasi atas Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal 09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya*", akan tetapi dalam petitum angka 3 (tiga) terhadap perjanjian tersebut Penggugat tidak menyebutkan dinyatakan bagaimana, apakah dibatalkan, dibatalkan disertai tuntutan ganti rugi, atau bagaimana? Penggugat dalam petitum angka 3 (tiga) hanya menyebutkan "*Menyatakan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah yang dibuat dalam Akta Nomor 25 tanggal*



09 April 2016 di hadapan Irwan Junaidi, S.H., Notaris/PPAT berkedudukan di Kota Palangkaraya”,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Pegugat petitumnya tidak terinci, yang mengakibatkan gugatan tidak jelas dan mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan gugatan mengandung cacat formil, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyatakan bahwa suatu tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna (*obscuur libel*) mengakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dikarenakan gugatan Penggugat cacat formil, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat harus dinyatakan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga eksepsi Tergugat mengenai hal tersebut patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat gugatan penggugat adalah tidak jelas (kabur/*obscuur liber*), karena surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*) disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat dalam perkara aquo adalah sebagaimana telah diuraikan pada bagian awal putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan sebelumnya telah dinyatakan bahwa eksepsi Tergugat dinyatakan beralasan hukum dan eksepsi tergugat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya salah satu dalil eksepsi Tergugat beralasan hukum sehingga menyatakan eksepsi Tergugat dikabulkan maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat telah mengandung cacat formil ;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakannya gugatan Penggugat mengandung cacat formil maka materi/pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi karena adanya syarat formil dari gugatan dinyatakan tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka dalam pokok perkara gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



DALAM REKONVENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan pada bagian awal putusan ini;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi adalah gugatan yang ditujukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang ditujukan Penggugat kepadanya;

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa gugatan Rekonvensi adalah suatu kelanjutan dari adanya gugatan asal yang bertujuan sebagai balasan atas gugatan asal yang ditujukan kepada seorang tergugat;

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam gugatan asal (konvensi) telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat (asal/konvensi) telah dinyatakan tidak dapat diterima maka oleh karena itu Majelis Hakim belum masuk dalam pembuktian pokok perkara dalam gugatan asal;

Menimbang, karena gugatan rekonvensi adalah sebagai gugatan balasan dan merupakan tindak lanjut dari gugatan konvensi/asal sedangkan gugatan asal/konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan rekonvensi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat dalam rekonvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara hukum Penggugat konvensi/Tergugat dalam rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan perkara ini;

Mengingat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Hukum Acara Perdata dan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini :

M E N G A D I L I

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

Dalam Rekonvensi.

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi/Tergugat dalam konvensi tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

- Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.090.000,- (Satu Juta Sembilan Puluh Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2021 oleh kami Heru Setiyadi, S.H. M.H., sebagai Hakim Ketua, Syamsuni, S.H., M.Kn., Erhammudin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 2/Pdt.G/2021/PN Plk tanggal 6 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 8 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ruspeliati, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta kuasa Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H., M.Kn.,

Heru Setiyadi, S.H. M.H.,

Erhammudin, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ruspeliati, S.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Perkara

Materai	: Rp.	10.000.00
Redaksi	: Rp.	10.000.00
Proses	: Rp.	50.000.00
PNBP	: Rp.	70.000.00
Panggilan	: Rp.	200.000.00
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	750.000.00
Total	: Rp.	<u>1.090.000.00</u>

(satu juta sembilan puluh ribu rupiah);