



PUTUSAN

Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Abu Bakar, bertempat tinggal di Jln. Elang No. 22 Rt 018, Kel. Sungai Pinang Dalam, Sungai Pinang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aprino Franklin Dumoli Napitupulu, S.H.,M.H., Advokat yang berkantor di Jln Jend Sudirman, Markoni Atas Rt 46 No.30 Kelurahan Klandasan Ilir Kecamatan Balikpapan Kota Kota Balikpapan 76114 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Juni 2022, sebagai **Penggugat**

Lawan

1. **Ina Damayanti**, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan PT. Pantai Mentari Jaya, Jln. Mulawarman Rt 05 No. 06, Manggar, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat I**
2. **Ryan Ekaputra Ferdinan**, bertempat tinggal di Kompleks Perumahan PT. Pantai Mentari Jaya, Jln. Mulawarman Rt 05 No. 06, Manggar, Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, sebagai **Tergugat II**;
3. **Rini Fitriani, S.H.. Mkn**, bertempat tinggal di Jln. Pemuda I No. 3 Rt 008, Kel. Temindung Permai, Sungai Pinang, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, sebagai **Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 15 Juni 2022 dalam Register Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT

1. Bahwa **Tergugat-I / INA DAMAYANTI** semula adalah pemilik tanah seluas 3.071m² sebagaimana SHM No. 4774 seluas 201m²; tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m² dan tanah SHM No. 1823 seluas 1.347m²;

 - Bahwa pada tahun 2007 Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I / Ina Damayanti yang obyeknya adalah SHM No. 4774 seluas 201m² dan dimenangkan oleh Penggugat sebagaimana Putusan

Halaman 1 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



Perkara No.102/Pdt.G/2009/ PN Bpp jo Putusan Banding No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo Putusan Kasasi No. 671K/Pdt/2010 jo Putusan PK No. 663PK/Pdt/2015 **yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tertanggal 26 Agustus 2014;**

- Bahwa pada tahun 2012 Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat-I / Ina Damayanti yang obyeknya adalah tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m² dan tanah SHM No. 1823 seluas 1.347m² dan dimenangkan oleh Penggugat sebagaimana Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/ PN Bpp jo Putusan Banding No. 33/PDT/2014/ PT. KT. SMR jo Putusan Kasasi No. 3460K/PDT/2016 **yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tertanggal 10-01-2017;**
- Bahwa pada tanggal 05-12-2016 Tergugat-I / INA DAMAYANTI telah memberikan Akta Kuasa Untuk Menjual tanah SHM No. 4774 seluas 201m²; tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m² dan tanah SHM No. 1823 seluas 1.347m² kepada Tergugat-II / Ryan Ekaputra Ferdinan yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Bekasi **Nurul Huda, SH. padahal tanah seluas 3.071m² tersebut adalah milik Penggugat** sebagaimana Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/ PN Bpp jo Putusan Banding No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo Putusan Kasasi No. 671K/Pdt/2010 jo Putusan PK No. 663PK/Pdt/2015 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/ PN Bpp jo Putusan No. 33/PDT/2014/ PT. KT. SMR jo Putusan No. 3460K/PDT/2016 **yang telah berkekuatan hukum tetap;**

2. Bahwa **Tergugat-II / RYAN EKAPUTRA FERDINAN** adalah anak dari Tergugat-I/ INA DAMAYANTI dan Alm. FERDINAN yang telah mewakili Tergugat-I / Ina Damayanti untuk menjual tanah seluas 3.071m² yaitu tanah No. 4774 seluas 201m²; tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m² dan tanah SHM No. 1823 seluas 1.347m² padahal menurut hukum adalah milik Penggugat berdasarkan Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/ PN Bpp dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/ PN Bpp aquo;

- Bahwa Ina Damayanti dan Alm. Ferdinan telah memakai nama Tergugat-II untuk membuat dan menandatangani **Akta Perjanjian No. 01** dengan Penggugat / Abu Bakar dan **tanpa melibatkan kuasa hukumnya;**
- Bahwa Perjanjian No. 01 antara Tergugat-II dengan Penggugat/ABU BAKAR, adalah **diprakersai oleh Alm. Ferdinan** setelah Alm. Ferdinan mengetahui bahwa Penggugat/ABU BAKAR memenangkan perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp. Alm. Ferdinan memprakersai

Halaman 2 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



Perjanjian No. 01 **hanya untuk melegalisasi Surat Kuasa Menjual yang diberikan oleh Tergugat-I / Ina Damayanti** sebagaimana Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Bekasi **Nurul Huda, SH.;**

- Bahwa Penggugat tidak pernah membicarakan besaran dan tata cara pemberian kompensasi baik dengan Tergugat-I / Ina Damayanti maupun dengan Tergugat-II / Ryan Ekaputra Ferdinan tersebut akan tetapi hanya dengan Alm. Ferdinan;

3. Bahwa **Turut Tergugat / RINI FITRIANI, SH. MKn.** adalah Notaris yang membuat dan atau menerbitkan **Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 (mohon disebut “ Perjanjian No. 01 “)**;

- Bahwa ternyata isi Perjanjian No. 01 tersebut tidak sesuai dengan hal-hal yang telah disepakati oleh Penggugat/Abu Bakar dengan Alm. Ferdinan yaitu tentang kewajiban Alm. Ferdinan untuk membayar uang kompensasi kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat dengan Alm. Ferdinan telah sepakat bahwa uang kompensasi yang akan dibayar kepada Penggugat adalah seluruhnya Rp. 9.000.000.000,- yang terdiri dari uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- + pengembalian biaya perkara dan membayar fee pengacara serta membayar utang Penggugat yang saat itu diperkirakan seluruhnya besar Rp. 4.000.000.000,-. Jumlah kewajiban dari Alm. Ferdinan sebesar Rp. 9.000.000.000,- adalah merupakan kesepakatan pembagian 50% dari harga tanah yang saat itu sudah setuju akan dibeli oleh Perusahaan Dealer BMW sebesar Rp. **18.000.000.000,-** (Delapan belas milliard rupiah);
- Bahwa Turut Tergugat / RINI FITRIANI, SH. MKn. telah sengaja tidak membacakan secara sempurna isi dari Perjanjian No. 01 tersebut sehingga Penggugat tidak mengetahui bahwa ternyata Alm. Ferdinan telah merubahnya dari maksud kesepakatan semula, sehingga Penggugat mengajukan gugatan Perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp;

B. OBYEK PERKARA INI

- Bahwa Obyek Perkara ini adalah tentang Peningkaran atau Wanprestasi dari Tergugat-I & II dalam melaksanakan **Akta Perjanjian No. 01** baik tentang isinya yang dimanipulasi oleh Alm. Ferdinan sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan semula antara Penggugat/Abu Bakar yang didampingi oleh kuasa hukumnya Robert Welman Napitupuul, SH. MH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Alm. Ferdinan di Restoran Hotel Jatra Balikpapan serta pembayaran yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat-II sesuai dengan isi Perjanjian No. 01 tersebut yaitu setidaknya **pembayaran secara tunai sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)**;

C. MAKSUD DAN TUJUAN GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memeriksa dan atau menguji bahwa Tergugat-I & II telah Wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak menjalankan isi Akta Perjanjian No. 01 yang dibuat dihadapan Notaris di Samarinda RINI FITRIANI, SH. MKn. dengan itikad baik sebagaimana diatur didalam Pasal 1338 BW sehingga haruskan dinyatakan Cacat Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat. Selain tiak melaksanakan pembayaran secara tunai itu, isinya juga tidak sesuai dengan hal-hal yang disepakati oleh Penggugat/Abu Bakar dengan Alm. Ferdinan yaitu tentang kesediaan Alm. Ferdinan membayar uang kompensasi sebesar Rp. 5.000.000.000,- + pengembalian biaya perkara dan membayar fee pengacara serta membayar utang Penggugat yang saat itu diperkirakan sebesar Rp. 4.000.000.000,- jadi besaran uang kompensasi sudah disepakati **bahwa jumlah kewajiban dari Alm. Ferdinan adalah sebesar Rp. 9.000.000.000,- yaitu jumlah 50% dari harga tanah yang akan dibeli oleh Perusahaan Dealer BMW sebesar Rp. 18.000.000.000;**
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas + 5.000m² (lima ribu meter persegi) sebagaimana Surat Keterangan Membukan Hutan pada tahun 1949 tertanggal 11 Desember 1949 dan Surat Hibah tahun 1960 yang keasliannya telah diperiksa oleh Majelis Hakim Perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN Bpp dan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp;
3. Bahwa sebagian dari tanah milik Penggugat yang dahulu bermasalah dengan Tergugat-I / Ina Damayanti **adalah seluas 3.071m²** sebagaimana tanah SHM No. 4774 seluas 201m²; tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m² dan tanah SHM No. 1823 seluas 1.347m² sedangkan sisanya yang seluruhnya seluas 1.929m² telah dilepaskan seluas 1.164m² kepada Alm. Burhanuddin Saleh dan seluas 200m² dilepaskan kepada Norlina dan sebagian lagi dipergunakan untuk sarana pelebaran Jln. MT Haryono;
4. Bahwa terhadap tanah Penggugat seluas 201m² sebagaimana SHM No. 4774 seluas 201m² atas nama Tergugat-I / Ina Damayanti tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan sehingga kepemilikan Penggugat telah dinyatakan sah dan mengikat sebagaimana Putusan Perkara

Halaman 4 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp

Disclaimer

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



No.102/Pdt.G/ 2009/PN Bpp jo Putusan Banding No. 12/Pdt/2009/PTKT Smda jo Putusan Kasasi No. No.671K/Pdt/2010 jo Putusan PK No. 663PK/Pdt/2015 sedangkan terhadap tanah Penggugat seluas 2.870m2 sebagaimana SHM No. 1286 seluas 1.523m2 dan SHM No. 1823 seluas 1.347m2 atas nama Inda Damayanti tersebut Penggugat telah mengajukan gugatan dan kepemilikan Penggugat telah dinyatakan sah dan mengikat sebagaimana Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp jo Putusan Banding No. 33/PDT/2014/ PT. KT. SMR jo Putusan Kasasi No. 3460K/PDT/2016;

5. Bahwa jika mengacu pada putusan-putusan perkara No.102/Pdt.G/2009/PN Bpp dan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp, Penggugat / Abu Bakar telah mengalahkan Tergugat-I / INA DAMAYANTI sehingga SHM No. 4774 seluas 201m2, SHM No. 1286 seluas 1.523m2 dan SHM No. 1823 seluas 1.347m2 atas nama INA DAMAYANTI **telah dinyatakan Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat;**
6. Bahwa sejak tanggal 26 Agustus 2014 Putusan Perkara No. 102/Pdt.G/2009/PN Bpp jo No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo No. 671K/Pdt/2010 jo No. 663PK/Pdt/2015 telah berkekuatan hukum tetap dan sejak tanggal 10-01-2017 Perkara No. 43/Pdt.G/2012 /PN Bpp jo No. 33/PDT/2014/PT Smr jo No. 3460K/Pdt/ 2016 yang telah berkekuatan hukum yang tetap, sehingga secara hukum Tergugat-I / Ina Damayanti sudah **bulkan lagi pemilik tanah SHM No. 4774 seluas 201m2 dan tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m2 dan SHM No. 1823 seluas 1.347m2** i sehingga pemberian kuasa menjual kepada Tergugat-II / Ryan Eka Putra Ferdinan atas tanah SHM No. 4774 seluas 201m2 dan tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m2 dan SHM No. 1823 seluas 1.347m2 adalah **Cacat Hukum** karena tanah yang menjadi obyek Akta Kuasa Menjual No. 01 yang dibuat oleh Notaris Nurul Huda, SH. **bukan tanah milik Tergugat-I / Ina Damayanti akan tetapi adalah tanah milik Penggugat/Abu Bakar;**
7. Bahwa suatu ketika Alm. Ferdinan suami dari Tergugat-I/Ina Damayanti atau ayah dari Tergugat-II/Ryan Ekaputra Ferdinan datang membujuk Penggugat / Abu Bakar dan kuasanya untuk berdamai dan menawarkan kompensasi sebagai berikut :
 - 7.1. Bahwa Alm. Fedinan mengundang Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat Robert Welman Napitupulu, SH. MH. di Restoran Hotel Jatra Balikpapan untuk bermusyawarah yang didampingi oleh Saudara angkatnya yaitu Bapak Heru Bambang.



Alm. Ferdinan memberitakan bahwa tanah seluas 3.071m² yaitu tanah SHM No. 4774 seluas 201m²; tanah SHM No. 1286 seluas 1.523m² dan tanah SHM No. 1823 seluas 1.347m² **akan dibeli oleh Perusahaan Dealer Mobil BMW sebesar Rp. 18.000.000.000,-** sehingga Alm. Ferdinan meminta agar Penggugat dan kuasa hukum Penggugat yaitu Sdr. Robert Welman Napitupulu, SH. MH. bersepakat untuk berdamai dengan membagi dua harga tanah tersebut sehingga masing-masing pihak akan memperoleh Rp. 9.000.000.000,- (sembilan milliard rupiah);

7.2. Bahwa setelah kesepakatan berdamai secara lisan dengan Penggugat dan kuasa hukum Penggugat yaitu Sdr. Robert Welman Napitupulu, SH. MH., Alm. Ferdinan akan merealisasikan kesepakatan dalam bentuk akta perjanjian kesepakatan perdamaian sehingga tanpa melibatkan Kuasa Hukum Penggugat / Sdr. Robert Welman Napitupulu, SH. MH., Alm. Ferdinan membujuk Penggugat/Abu Bakar untuk menandatangani akta perjanjian perdamaian di hadapan Notaris di Samarinda Rini Fitriani, SH. MKn. /Turut Tergugat dimana Alm. Ferdinan telah mengiming-iming uang kompensasi sejumlah Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) dengan ketentuan bahwa uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- itu akan dibayar sebesar Rp. 4.700.000.000,- kepada Penggugat dengan menggunakan **payment bond karena akan dibayar oleh BMW** dan membayar sejumlah **Rp. 300.000.000,- dengan uang tunai;**

7.3. Bahwa ternyata isi akta perjanjian yang direkayasa oleh Alm. Ferdinan tidak sesuai dengan kesepakatannya dengan Penggugat dan kuasa hukumnya yaitu Rp. 9.000.000.000,- atau harga tanah akan di bagi dua. Isi akta perjanjian tersebut sengaja tidak dibacakan secara sempurna oleh Turut Tergugat agar Penggugat tidak menyadari bahwa uang kompensasi tidak sesuai dengan kesepakatan semula akan tetapi telah berkurang menjadi Rp. 5.000.000.000,- sehingga ternyata Alm. Ferdinan memiliki niat buruk dan serakah terhadap uang hasil penjualan tanah kepada Perusahaan BMW tersebut;

7.4. Bahwa berkali-kali Penggugat meminta kepada Alm. Ferdinan untuk memperbaiki isi Akta Perjanjian tersebut dan membayar sebesar Rp. 9.000.000.000,- akan tetapi tidak pernah ditanggapi



oleh Alm. Ferdinan sehingga Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan terpaksa mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan sebagaimana **Perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp**;

7.5. Bahwa jika seandainya benar “ *quod-non* ” Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 dan mengacunya, maka telah terbukti Alm. Ferdinan dalam hal ini Tergugat-II / Ryan Ekaputra Ferdinan tidak pernah membayar secara tunai kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi Alm. Ferdinan dimasa hidupnya dalam hal ini Tergugat-II/Ryan Ekaputra Ferdinan telah mengakui selama Tahun 2017 **membayar sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana Tergugat-II dailikan didalam posita butir 10 dari gugatannya No. 86/Pdt.G/2022/PN Bpp**, Uang sebesar Rp. 210.000.000,- itu dicicil sebanyak 22 (dua puluh dua) kali **padahal membayar dengan mencicil** itu tidak diatur didalam Perjanjian No. 01, sedangkan Penggugat sendiri tidak pernah memahami telah menerima uang dari Alm. Ferdinan sebesar Rp. 210.000.000,- sebagai pembayaran atas Perjanjian No. 01 tersebut;

7.6. Bahwa semula pembayaran uang kompensasi sudah disepakati sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milliard rupiah) akan tetapi didalam perjanjian jumlah nya menjadi Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) akan tetapi Alm. Ferdinan dan Tergugat-II tidak membayar uang tunai sebesar Rp. 300.000.000,- tersebut sehingga Tergugat-I & II sudah terbukti Wanprestasi terhadap Penggugat maka untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini **menyatakan sebagai hukum Tergugat-I & II telah Wanpresyasi terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya**;

7.7. Bahwa oleh karena Alm. Ferdinan dalam hal ini Tergugat-I & II telah terbukti wanprestasi terhadap Penggugat serta isi Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tidak sesuai dengan maksud kesepakatan berdamai semula maka Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris di Samarinda Rini Fitriani, SH. MKn./Turut Tergugat adalah **Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dalam hukum** maka



untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan sebagai hukum bahwa **Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 adalah Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat Dalam Hukum;**

8. Bahwa jika seandainya Tergugat-I & II dapat memuktikan penerimaan uang sebesar Rp. 210.000.000,- dengan kwitansi penerimaan yang sah ditandatangani oleh Penggugat sebanyak 22 kali sebagaimana Tergugat-II akui didalam Gugatan Perkara No. 86/Pdt.G/2022/PN Bpp akan tetapi uang sebesar Rp. 210.000.000,- itu tidak ada kaitanya dengan Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01, maka Penggugat akan mengembalikannya kepada Tergugat-II dan atau akan mengkonsinyasikannya di Pengadilan Negeri Balikpapan karena yang jelas Alm. Ferdinan tidak pernah membayar uang sebesar Rp. 300.000.000,- kepada Penggugat maka untuk itu Penggugat memohon kepada yangmulai Majelis Hakim menyatakan penitipan uang konsinyasi sebesar Rp. 210.000.000,- dari Penggugat kepada Pengadilan Negeri Balikpapan adalah sah;
9. Bahwa dalil Tergugat-II telah membayar sebesar Rp. 210.000.000,- adalah tidak berkaitan dengan Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 karena perjanjian aquo tidak mengatur ketentuan pembayaran secara mencicil akan tetapi **Secara Tunai sebesar Rp. 300.000.000,-** sehingga selain isi Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 yang isinya tidak sesuai dengan kebenaran maksud perdamaian itu yang telah disepakati semula **maka Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 adalah Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Mengikat Dalam Hukum** dan Tergugat-I & II telah Wasprestasi terhadap Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
10. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan Penggugat atas tanah seluas 3.071m² (tiga ribu tujuh puluh satu meter persegi) adalah sah berdasarkan putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/PN Bpp jo No. 12/Pdt/2009 / PT KT Smda jo No.671K/Pdt/2010 jo No.663PK/Pdt/2015 dan Perkara No. 43/Pdt.G/2012 /PN Bpp jo No. 33/PDT/2014/PT Smr jo No. 3460K/Pdt/ 2016 yang telah berkekuatan hukum yang tetap dan telah dilakukan Eksekusi Riil, **maka gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan seluruhnya;**
11. Bahwa **Ina Damayanti/Tergugat-I** yang sudah dikalahkan oleh Penggugat dalam Perkara No.102/Pdt.G/2009/PN Bpp jo No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo No. 671K/Pdt/2010 jo No.663PK/Pdt/2015 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp jo Putusan No. 33/PDT/2014/ PT. KT. SMR jo Putusan No. 3460K/PDT/2016 kebatalan SHM No. 4774, SHM No. 1286, SHM No. 1823 maka kepemilikan **Ina Damayanti/Tergugat-I** adalah Cacat Hukum dan sebaliknya kepemilikan **Penggugat / Abu Bakar** adalah sah dan mengikat;

12. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah sebagaimana Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/PNBpp jo No.12/Pdt/2009/PTKTSmda jo No.671K/Pdt/ 2010 jo No.663PK/Pdt/2015 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp jo Putusan Banding No. 33/PDT/2014/PT.KT.SMR jo Putusan Kasasi No. 3460K/PDT/2016 tentu Penggugat berhak untuk mengajukan pembatalan SHM No. 4775, SHM No. 1286 dan SHM No. 1823 serta Penerbitan Sertipikat Baru ke atas nama Penggugat/Abu Bakar maka Penggugat memohon secara provisional kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar memerintahkan Tergugat-I & II mematuhi dan menjalankan Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/PNBpp jo No.12/Pdt/2009/PTKTSmda jo No.671K/Pdt/ 2010 jo No.663PK/Pdt/2015 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp jo Putusan Banding No. 33/PDT/2014/PT.KT.SMR jo Putusan Kasasi No. 3460K/PDT/2016 yang telah berkekuatan hukum yang tetap karena upaya menghambatnya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat-I & II;
13. Bahwa gugatan Penggugat adalah dikarenakan adanya perbuatan-perbuatan Tergugat-I & II untuk menghambat kepentingan Penggugat sehingga telah memaksa Penggugat untuk mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Balikpapan yang tentu tidak mudah dan murah sehingga adalah patut apabila Penggugat menuntut kerugian materil Penggugat berupa biaya perkara dan pengacara sebesar **Rp. 300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah) secara tunai dan serta merta;
14. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka Penggugat memohon dengan hormat agar kiranya yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** terhadap harta benda milik Tergugat-I & II baik berupa benda bergerak maupun benda tetap baik peninggalan Alm. Ferdinan maupun harta milik Tergugat-II sendiri yang akan Penguat mohonkan secara tertulis dalam perkara ini;
15. Bahwa oleh karena legalitas kepemilikan Penggugat adalah berdasarkan Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/PN Bpp jo No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo No. 671K/Pdt/2010 jo No.663PK/Pdt/2015 dan Putusan Perkara

Halaman 9 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp jo Putusan No. 33/PDT/2014/ PT. KT. SMR jo Putusan No. 3460K/PDT/2016 sehingga gugatan Penggugat adalah memiliki dasar hukum yang sudah tetap maka Putusan Perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari Tergugat-I & II (*uit voerbaar bijvoorraad*);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Penggugat kemukakan diatas maka Penggugat memohon dengan hormat kepada yang mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

- Memerintahkan Agar Tergugat-I & II mematuhi dan menjalankan Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/PN Bpp jo No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo No. 671K/Pdt/2010 jo No.663PK/Pdt/2015 dan Putusan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp jo Putusan No. 33/PDT/2014/ PT. KT. SMR jo Putusan No. 3460K/PDT/2016 karena upaya untuk menghambatnya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik sah tanah seluas 5.000m2 sebagaimana Surat Keterangan Membukan Hutan pada tahun 1949 tertanggal 11 Desember 1949 dan Surat Hibah tahun 1960 yang keasliannya telah diperiksa oleh Majelis Hakim Perkara No. 102/Pdt.G/2007/PN Bpp dan Perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN Bpp;
3. Menyatakan sebagai hukum Tergugat-I dan Tergugat-II telah terbukti Wanprestasi terhadap Penggugat dalam melaksanakan Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017;
4. Menyatakan sebagai hukum Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 yang dibuat dihadapan Notaris di Samarinda RINI FITRIANI, SH. MKn. yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan semula adalah Cacat Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
6. Menghukum Tergugat-I & II untuk membayar kerugian Penggugat berupa biaya perkara ini sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
7. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
8. Menyatakan uang konsinyasi dari Penggugat sebesar Rp. 210.000.000,- adalah sah menurut hukum;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;



10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bijvoorraad*);

11. Menghukum Tergugat-I & II untuk membayar biaya perkara ini disemua tingkat peradilan;

ATAU

– Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yang datang menghadap dipersidnaga yaitu :

- Penggugat hadir kuasanya tersbeut;
- Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir dan tidak ada menyuruh wakilnya untuk itu;
- Tergugat II hadir kuasanya : ASRI PURWANTI, SH . MH. CIL dan GESTA PADANG, SH – Advokat / Pengacara beralamat di Jl Al- Ikhlas No.2 Mendungan Kelurahan Pabelan kecamatan Kartasura Kabupaten Sukoharjo , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Juni 2022,;
- Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum namun tidak hadir dan tidak ada menyuruh wakilnya untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 September 2022, 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 II melalui kuasanya mengajukan jawabannya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem atau Exceptio Res Judicata

- a. Bahwa kasus perkara yang sama ini pernah diajukan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan **Nomor Perkara 100/Pdt.G/2017/PN Bpp, yang pokok perkaranya maupun Para Pihaknya sama dengan gugatan a quo, yaitu dalam perkara Wanprestasi untuk membatalkan**



Surat Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn., dengan **Penggugat Abu Bakar, Tergugat I Ina Damayanti, Tergugat II Ryan Ekaputra Ferdinan, Turut Tergugat I Rini Fitriani, S.H., M.Kn** (dalam perkara a quo sebagai Turut Tergugat), sedangkan Bambang Karyono Riyadi, S.H. yang dalam perkara No.100/Pdt.G/2017/PN Bpp diikutkan sebagai Turut Tergugat II, akan tetapi dalam gugatan a quo tidak diikutsertakan. Oleh karena itu, **berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata**, yang inti sari ketentuannya mengatakan:

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur ***ne bis in idem*** atau ***res judicata***;
- Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (***niet ontvankelijke verklaard***).

b. Bahwa dalam perkara No.100/Pdt.G/2017/PN Bpp telah ada putusan dari Pengadilan tingkat Pertama, tingkat Banding maupun Kasasi, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pada salah satu putusan Pengadilan tingkat Pertama Menyatakan yang pada intinya:

- Tergugat II belum jatuh tempo untuk melunasi kekurangan sisa dari uang kompensasi sebesar Rp.4.710.000.000,- (empat milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dikarenakan belum ada jual beli dengan Pihak lain atau Pihak Ketiga Pembeli terhadap obyek tanah dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn.
- Menghukum Penggugat untuk mematuhi dan tunduk pada **Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. antara Penggugat (Sdr.Abu Bakar dan istrinya Sdri.Siti Asirah) dengan Tergugat II (Sdr.Ryan Ekaputra Ferdinan).**

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Halaman 12 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak terang, tidak jelas atau tidak tegas. Penggugat dalam Gugatan wanprestasi tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya. Pada pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. menjelaskan "**Kompensasi tersebut kepada dan akan diterima oleh Pihak Kedua (Abu Bakar dan Siti Asirah) setelah pihak pertama (Ryan eka Putra Ferdinan) melakukan transaksi jual beli dan telah menerima payment bond dari pihak pembeli atas tanah-tanah tersebut di atas sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)**"
- b. Bahwa dengan gagalnya transaksi jual beli obyek sengketa dengan pihak dealer BMW, maka tidak ada penerimaan pembayaran sama sekali dari calon pembeli (dealer BMW). Dengan demikian **Tergugat II tidak bisa dikatakan wanprestasi**, malah justru dengan itikat baik telah memberikan uang kepada Penggugat sampai sejumlah Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah). Tidak ada yang wanprestasi, hal tersebut terkesan menjadi suatu alasan yang dicari-cari, karena siapa orang yang mau melunasi kompensasi perjanjian jika tiba-tiba salah satu pihak ingkar serta sebenarnya tanah objek sengketa sudah ada yang mau membeli yaitu Dealer mobil BMW, tapi tidak jadi karena tau bersengketa lagi (ada gugatan perkara nomor 100/Pdt.G/2017/PN Bpp), dan takut untuk melanjutkan transaksi. Padahal **Penggugat** dan **Tergugat II** telah membuat dan menandatangani lagi Akta Kesepakatan Bersama Nomor 03, tertanggal 2 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Bambang Karyono Riyadi, SH. selaku Notaris di Balikpapan, yang menguatkan Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn.

3. Gugatan Penggugat Prematur

- a. Bahwa Gugatan **Penggugat** Premature, karena setelah kami cermati dalam dalil-dalil Positanya tidak ada kalimat yang menerangkan, kapan waktu jatuh tempo tiba untuk pelunasan hutang seperti yang didalilkan **Penggugat**, sehingga dalam kasus ini Gugatan **Penggugat** mengandung cacat premature, oleh karenanya gugatan tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.
- b. Bahwa dalam Surat Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. tersebut sudah jelas dan terang pada **pasal 1** ketentuannya



berbunyi “**Bahwa pihak kedua (Sdr. Abu Bakar (Tergugat I) dan Istrinya yang bernama Sdri. Siti Asirah) menyatakan dan mengakui secara benar bahwa pihak pertama adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut diatas ”** serta pada pasal 3 ketentuannya berbunyi sebagai berikut “**bahwa dengan terjadinya penandatanganan Akta ini, maka Pihak Kedua (Sdr. Abu Bakar dan istrinya Sdri. Siti Asirah) merasa puas dan menyatakan secara tegas bahwa melepaskan hak kepemilikan atas tanah-tanah tersebut diatas dari Pihak Kedua (Sdr. Abu Bakar dan istrinya Sdri. Siti Asirah) kepada Pihak Pertama (Sdr. Ryan Eka Putra Ferdinan (Penggugat I).**” Dengan demikian, oleh karena surat perjanjian perdamaian tersebut telah disepakati bersama maka sudah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian serta perjanjian perdamaian tersebut sudah mengikat bagi yang membuatnya seperti undang-undang sebagaimana hal itu telah diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan **Penggugat** patut dianggap sebagai Gugatan yang **Nebis in idem**, tidak jelas, kabur atau **obscuur libels** serta tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, serta gugatan **premature**, maka sudah selayaknya Gugatan **Penggugat** ditolak untuk seluruhnya atau dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijik Verklaard**).

II. DALAM POKOK PERKARA :

Hal-hal yang tercantum pada bagian eksepsi diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini sehingga tidak perlu diulangi lagi.

Bahwa **Tergugat II**, menyatakan tetap pada pendiriannya yakni menyatakan gugatan **Penggugat** adalah **nebis in idem**, mengandung cacat formil dan dasar pengajuan gugatan kabur (**obscuur libel**), dan **Prematur** sehingga Gugatan **Penggugat** haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Namun demikian, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon untuk dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa apa yang termuat dalam eksepsi dari **Tergugat II**, secara mutatis mutandis dianggap tertulis dan terbaca kembali dalam konvensi ini karena merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan serta pada intinya **Tergugat II** menolak dalil-dalil gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya kecuali yang diakui secara tegas akan kebenarannya.



- Bahwa terhadap gugatan **Penggugat** posita No. A.1., 2., dan 3. memang sampai dengan sekarang (bukan hanya semula) Tergugat I (Ina Damayanti) adalah pemilik tanah SHM.No.4775 seluas 201 m², tanah SHM.No.1286 seluas 1.523 m², dan tanah SHM.No.1823 seluas 1.347 m². Tanah-tanah tersebut, Sertipikat **HM.1823 terbit sejak tanggal 15-02-1994** tersebut diperoleh **berdasarkan transaksi jual beli tertanggal 4 Maret 1994** yang sah secara notarial dilaksanakan oleh Adi Gunawan, S.H. notaris selaku PPAT di Balikpapan, **antara Abdul Sukur dan Salibe sebagai pemilik dengan Ina Damayanti sebagai pembeli**, dan sertipikat **SHM.No.4775 terbit sejak tanggal 19-6-2001**, serta **SHM.No.1286 terbit sejak tanggal 14-08-1991** tersebut diperoleh dari Asal Persil Pemberian Hak Milik atas tanah Negara. Oleh karena itu, Tergugat I/ Ina Damayanti selaku pemilik tanah-tanah tersebut, sah memberikan Akta Kuasa Untuk Menjual kepada Tergugat II/ Ryan Ekaputra Ferdinan yang dibuat di hadapan Notaris di Kota Bekasi Nurul Huda, S.H., berdasarkan bukti kepemilikan tanah SHM.No.4775 seluas 201 m², SHM.No.1286 seluas 1.523 m², dan SHM.No.1823 seluas 1.347 m². Surat Kuasa Jual dibuat sehubungan dengan adanya rencana penjualan tanah tersebut yang akan dibeli oleh Dealer BMW telah disetujui sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah), dengan kesepakatan untuk Abu Bakar Rp.9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah), yang tertuang dalam Perjanjian No.01 yang dibuat oleh Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn. Tidak terjadinya pelaksanaan pembayaran oleh pihak dealer BMW dikarenakan Penggugat (Abu Bakar) tidak bisa menunjukkan bukti asli surat hibah tanah tersebut kepada Notaris PPAT Bambang Karyono, S.H., dan kepada calon pembeli (dealer BMW) maupun kepada Tergugat II yang sudah membayar +/- Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) Kepada Penggugat, dengan komitmen apabila Penggugat (Abu Bakar) bisa menyerahkan bukti asli surat hibah tanah tersebut di Notaris PPAT Bambang Karyono Riyadi, S.H., notaris Balikpapan yang ditunjuk calon pembeli (dealer BMW). Akan tetapi Penggugat malah mempermainkan calon pembeli dan Tergugat II, padahal sudah menerima uang dari Tergugat II, selain itu malah Penggugat (Abu Bakar) melakukan gugatan pembatalan perjanjian No.01 tahun 2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat (notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn., padahal sesuai **Pasal 1338 menyatakan “ Suatu perjanjian tidak akan ditarik selain dengan konflik kedua pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-**



undang dinyatakan cukup untuk itu” serta **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 4/Yur/Pdt/2018** menyatakan “ **Pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk dalam perbuatan melawan hukum**” perjanjian tidak bisa dibatalkan sepihak. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara a quo, agar gugatan wanprestasi Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, karena yang melakukan wanprestasi justru Penggugat (Abu Bakar).

2. Bahwa terhadap gugatan **Penggugat** posita B tidak benar, sebab tentang Obyek Perkara adalah tentang wanprestasi, yang mana Penggugat dengan gegabah tanpa bukti telah menuduh isi Akta Perjanjian No.01 dimanipulasi oleh Alm.Ferdinan. Mengapa Penggugat baru sekarang, setelah Ferdinan meninggal dunia, baru melakukan tuduhan kepada Alm.Ferdinan telah memanipulasi isi Akta Perjanjian No.01. Untuk masalah belum dilakukannya sebagian pembayaran oleh Tergugat II kepada Penggugat dikarenakan tidak terjadi pelaksanaan pembayaran oleh pihak dealer BMW dikarenakan Penggugat (Abu Bakar) tidak bisa menunjukkan bukti asli surat hibah tanah tersebut kepada Notaris PPAT Bambang Karyono Riyadi, S.H., dan kepada calon pembeli (dealer BMW) maupun kepada Tergugat II yang sudah memberikan uang kompensasi +/- Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) Kepada Penggugat, dengan komitmen apabila Penggugat (Abu Bakar) bisa menyerahkan bukti asli surat hibah tanah tersebut di Notaris PPAT Bambang Karyono Riyadi, S.H., notaris Balikpapan yang ditunjuk calon pembeli (dealer BMW).
3. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.1 tidak benar, seperti tercantum pada salah satu putusan Pengadilan tingkat Pertama, Menyatakan yang pada intinya Tergugat II belum jatuh tempo untuk melunasi kekurangan sisa dari uang kompensasi sebesar Rp.4.710.000.000,- (empat milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dikarenakan belum ada jual beli dengan Pihak lain atau Pihak Ketiga Pembeli terhadap obyek tanah dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. dan Menghukum Penggugat untuk mematuhi dan tunduk pada **Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. antara Penggugat (Sdr.Abu Bakar dan istrinya Sdri.Siti Asirah) dengan Tergugat II (Sdr.Ryan Ekaputra Ferdinan).**



4. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.2 dan No.3 tidak benar, "**Soerat Keterangan Memboeka Hoetan**" tertanggal 11-12-1949 dari seseorang yang bernama Adji Moehammad Oepkoer dan Surat Hibah tahun 1960, diduga hanya berupa foto copy. Tidak ada keterangan yang menerangkan bahwa obyek tersebut dihibahkan ke atas nama Abu Bakar, dan tidak ada/ tidak jelas batas-batas tanahnya, serta tidak jelas bentuk dan ukuran luas tanahnya. Bagaimana **Penggugat** bisa mengklaim luas tanah milik Tergugat I seluas 3.071 m2 (tiga ribu tujuh puluh satu meter persegi) adalah bagian tanah dalam **Soerat Keterangan Memboeka Hoetan**" tertanggal 11-12-1949 yang luasnya +/- 5.000m² (lima ribu meter persegi) ?.
5. Bahwa **Bukti** kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertipikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa "**Permohonan pembatalan atau gugatan ke Pengadilan hanya dapat diajukan maksimal 5(lima) tahun sejak terbitnya sertipikat**". Padahal sertipikat obyek sengketa untuk sertipikat HM.1286 telah terbit sejak tanggal 14-08-1991, sertipikat HM.1823 telah terbit sejak tanggal 15-02-1994, sertipikat HM.4775 telah terbit sejak tanggal 19-6-2001.
6. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.4, 5, 6, 10, 11 dan 12 tidak benar, Tergugat I tidak pernah memiliki SHM.No.4774, dan bahwa putusan perkara No.102/Pdt.G/2007/PN Bpp, Putusan Banding No.12/Pdt/2009/PT KT SMDA, Putusan Kasasi No.671/Pdt/2010 dan Putusan PK No.663/PK/Pdt/2012, putusan PN Balikpapan Nomor 43/Pdt.G/2012/Pn.Bpp tanggal 30 September 2013; Putusan PT Samarinda Nomor 33/PDT/2014/PT.SMR tanggal 27 Oktober 2015; Putusan MARI Nomor 3460 k/Pdt/2016 tanggal 24 Januari 2016, semuanya menjadi gugur dengan adanya **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1 tertanggal 10 Januari 2017 dan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 03, tertanggal 2 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Bambang Karyono Riyadi, S.H. selaku Notaris di Balikpapan**. Bahwa belum pernah dilaksanakan eksekusi riil terhadap objek sengketa *a quo* dikarenakan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan pada saat itu telah menerima pemberitahuan adanya **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1 tertanggal 10 Januari 2017, jadi pernyataan Penggugat mengenai telah dilakukannya**



eksekusi riil adalah bohong dan penuh dengan manipulasi, sebab ditanah obyek sengketa ada beberapa penghuni untuk bertempat tinggal dan berjualan hingga saat ini.

7. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.7, 7.1 sampai dengan 7.7 tidak benar, Alm.Ferdinan tidak pernah membujuk **Penggugat** (Abu Bakar) melainkan menawarkan perdamaian karena obyek sengketa tersebut ada yang ingin membeli yaitu Dealer Mobil BMW. Kesepakatan perdamaian tersebut dilakukan secara notarial dalam bentuk **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1 tertanggal 10 januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. dan ditandatangani antara Penggugat (Sdr.Abu Bakar dan istrinya Sdri.Siti Asirah) dengan Tergugat II (Sdr.Ryan Ekaputra Ferdinan)**. Bahwa Dealer Mobil BMW sebagai calon pembeli obyek tanah tersebut telah menunjuk Notaris PPAT Bambang Karyono Riyadi, S.H., sebagai pelaksana jual beli obyek tanah tersebut. Sebelum terjadi penandatanganan Akta Jual Beli, maka dibuat lebih dahulu Akta Kesepakatan Bersama Nomor 3 oleh Notaris Bambang Karyono Riyadi, S.H tertanggal 02 Februari 2017. Transaksi jual beli dibatalkan oleh pihak calon pembeli dealer mobil BMW, karena diketahui bahwa obyek tersebut ternyata masih bersengketa adanya gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan Perkara No.100/Pdt.G/2017/PN.Bpp. yang dalam putusannya **Menghukum Penggugat untuk mematuhi dan tunduk pada Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. antara Penggugat (Sdr.Abu Bakar dan istrinya Sdri.Siti Asirah) dengan Tergugat II (Sdr.Ryan Ekaputra Ferdinan)**. Disamping itu dinyatakan Tergugat II belum jatuh tempo untuk melunasi kekurangan sisa dari uang kompensasi sebesar Rp.4.710.000.000,- (empat milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dikarenakan belum ada jual beli dengan Pihak lain atau Pihak Ketiga Pembeli terhadap obyek tanah dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. **Jadi tidak bisa dinyatakan bahwa Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 cacat hukum**. Bahwa secara tidak langsung Tergugat I mengakui bahwa **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1 tertanggal 10 januari 2017 belum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak berlaku, jadi masih mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I**, karena Tergugat I telah membuat Gugatan Perdata Wanprestasi pada tanggal 10 Juni 2022 kepada



Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan Perkara Nomor 111/Pdt.G/2022/PN.Bpp. (perkara a quo).

8. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.8 dan 9 tidak benar, bahwa telah dinyatakan dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara No.100/Pdt.G/2017/PN.Bpp bahwa sebagian cicilan uang kompensasi sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang sudah diberikan oleh Penggugat Rekonvensi yang dalam perkara a quo adalah Tergugat II sah secara hukum.
9. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.13 dan 14 tidak benar dan tidak berdasar hukum menuntut kerugian materiil sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk biaya perkara dan pengacara serta meletakkan sita jaminan terhadap harta benda milik Tergugat I & II.
10. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** posita C No.15 tidak benar, bahwa sesuai Jawaban Tergugat II pada posita 6, putusan perkara No.102/Pdt.G/2007/PN Bpp, Putusan Banding No.12/Pdt/2009/PT KT SMDA, Putusan Kasasi No.671/Pdt/2010 dan Putusan PK No.663/PK/Pdt/2012, putusan PN Balikpapan Nomor 43/Pdt.G/2012/Pn.Bpp tanggal 30 September 2013; Putusan PT Samarinda Nomor 33/PDT/2014/PT.SMR tanggal 27 Oktober 2015; Putusan MARI Nomor 3460 k/Pdt/2016 tanggal 24 Januari 2016, **semuanya menjadi gugur** dengan adanya **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1 tertanggal 10 januari 2017**.

III. DALAM REKONPENSI

Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi II (Ryan Eka Saputra Ferdinan) dengan ini mengajukan Gugat balik/Gugatan Rekonpensi terhadap

- **Abu Bakar** sebagai TERGUGAT REKONPENSI I / **PENGGUGAT KOMPENSI** ;
- **Ina Damayanti**, sebagai **TERGUGAT KOMPENSI II/TERGUGAT REKONPENSI II** ;
- **Rini Fitriani, S.H., M.Kn.**, sebagai **TURUT TERGUGAT REKONPENSI/ TURUT TERGUGAT KOMPENSI** ;

Adapun yang menjadi dasar/ alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi II telah mendapat kuasa menjual dan mendapat kuasa mewakili Tergugat Kompensi I/Tergugat Rekonpensi II atas segala yang berhubungan dengan obyek tanah yang tertuang dalam **Sertipikat Hak Milik Nomor 1286** dan **Sertipikat Hak Milik Nomor 1823/Kelurahan Damai**; Kecamatan Balikpapan Timur, (sekarang Kecamatan Balikpapan Selataan) Kota Balikpapan, **Sertipikat Hak Milik Nomor**



4775/Kelurahan Damai Kecamatan Balikpapan Timur (sekarang Kecamatan Balikpapan Selatan), Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

1. Bahwa terhadap obyek perkara tersebut telah pernah berperkara yang digugat oleh Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi (Abu Bakar) melawan Tergugat Rekonpensi II/Tergugat I Konpensi dengan Perkara masing-masing : Perkara Nomor : 102/Pdt.G/2009/PN.Bpp jo. Putusan Banding nomor L 12/Pdt/2009/PT.KT.Smda Jo. Putusan Kasasi nomor : 671K/Pdt/2010 Jo. Putusan PK nomor : 663PK/PDT/2015 dan Putusan nomor : 43/Pdt.G/2012/PN.Bpp tanggal 30 September 2013 jo. Putusan PT Samarinda Nomor : 33/PDT/2014/PT.SMR tanggal 27 Oktober 2015 jo. Putusan Kasasi Nomor : 3460 k/Pdt/2016 tanggal 24 Januari 2016.
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi **dengan cara tidak fair (tidak adil) dan banyak manipulatif**, mengajukan surat permohonan **untuk mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 1286 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1823/Kelurahan Damai serta Sertipikat Hak Milik Nomor 4775/Kelurahan Damai** atas nama Ina Damayanti tertanggal 21 Maret 2018 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Balikpapan hanya berdasarkan putusan PN Balikpapan Nomor 43/Pdt.G/2012/Pn.Bpp tanggal 30 September 2013; Putusan PT Samarinda Nomor 33/PDT/2014/PT.SMR tanggal 27 Oktober 2015; Putusan MARI Nomor 3460 k/Pdt/2016 tanggal 24 Januari 2016. **Padahal setelah putusan tersebut antara Tergugat Rekonpensi I dengan Penggugat Rekonpensi (Ryan Ekaputra Ferdinan), pada tanggal 10-01-2017 melakukan Perjanjian Kesepakatan Perdamaian yang dibuat secara notariil di Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi)** (bukti akta terlampir)
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi tidak melaksanakan isi Perjanjian antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi II (Ryan Ekaputra Ferdinan) dengan Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi (Abu Bakar) **pada tanggal 10-01-2017 melakukan Perjanjian Kesepakatan Perdamaian yang dibuat secara notariil di Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi)**
4. Bahwa dalam Salinan (Grosse) Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Nomor 1, tanggal 10-01-2017, Pasal 1, dinyatakan "**Bahwa Pihak Kedua (Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi) menyatakan dan mengakui secara benar bahwa Pihak Pertama (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi) adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah-tanah**

Halaman 20 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



tersebut di atas". Tanah-tanah yang dimaksud (obyek sengketa) tersebut yaitu

- a. Sertifikat Hak Milik No. 4775 atas nama Ina Damayanti dengan luas 201 m² (dua ratus satu meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 170/Damai/2001, tertanggal 04-05-2001 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1286 atas nama Ina Damayanti dengan luas 1.523 m² (seribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 730/1991, tertanggal 01-06-1991 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1823 atas nama Ina Damayanti dengan luas 1.347 m² (seribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1383/1993, tertanggal 25-08-1993 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan, Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
5. Bahwa surat Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 antara Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Kompensi (Abu Bakar) dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi II (Ryan Ekaputra Ferdinan) yang bertindak untuk dan atas nama Nyonya Ina Damayanti, dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, S.H.,M.Kn merupakan perjanjian yang dibuat dengan itikad baik untuk menyelesaikan sengketa yang berlarut-larut yang telah terjadi di antara Tergugat I dan Penggugat I. Hal mana kesepakatan bersama tersebut sudah sesuai dengan ketentuan **Pasal 1320 KUHPerdara** yang mengatur syarat-syarat sahnya perjanjian serta perjanjian perdamaian tersebut sudah mengikat bagi yang membuatnya seperti undang-undang, sebagaimana hal itu telah diatur dalam **Pasal 1338 KUHPerdara**, selain itu isi dari surat kesepakatan perdamaian sudah memenuhi unsur dari pasal 1851 KUHPerdara. Pengertian perdamaian sebagaimana dicantumkan dalam **Pasal 1851 KUHPerdara** adalah *'suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara;'*



6. Bahwa dalam Salinan (Grosse) Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Nomor 1, tanggal 10-01-2017, Pasal 2, angka 1 dinyatakan *“Bahwa dengan disepakati perdamaian ini, maka Pihak Pertama (Penggugat Rekompensi/Tergugat Kompensi II) bersedia akan memberikan uang kompensasi kepada dan akan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat Rekompensi I/Penggugat Kompensi) sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar rupiah)”*, sedangkan dalam Pasal 2 angka 2 dinyatakan *“Bahwa Pihak Pertama akan membayarkan uang kompensasi tersebut kepada dan akan diterima oleh Pihak Kedua (Tergugat I) setelah Pihak Pertama (Penggugat I) melakukan transaksi jual beli dan telah menerima Payment Bond dari pihak pembeli atas tanah-tanah tersebut diatas sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar rupiah)”*. Jadi Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Nomor 1, tanggal 10-01-2017 tersebut merupakan perjanjian bersyarat yaitu akan dibayar apabila tanah yang diperjanjikan laku.
7. Bahwa ketika berjalannya perjanjian kesepakatan perdamaian sudah mulai dilaksanakan untuk pembayaran tunai sebagian dari Penggugat Rekompensi kepada Tergugat Rekompensi I sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) secara bertahap bahkan sejak menjelang dibuatkannya Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian yaitu sebagai berikut :
- | | |
|-------------------|------------------|
| d. Tgl.08-12-2016 | Rp. 10.000.000,- |
| e. Tgl.10-01-2017 | Rp. 40.000.000,- |
| f. Tgl.10-01-2017 | Rp. 6.000.000,- |
| g. Tgl.11-01-2017 | Rp. 50.000.000,- |
| h. Tgl.21-01-2017 | Rp. 10.000.000,- |
| i. Tgl.02-02-2017 | Rp. 55.000.000,- |
| j. Tgl.02-02-2017 | Rp. 1.500.000,- |
| k. Tgl.02-02-2017 | Rp. 5.000.000,- |
| l. Tgl.07-03-2017 | Rp. 500.000,- |
| m. Tgl.09-03-2017 | Rp. 1.000.000,- |
| n. Tgl.26-03-2017 | Rp. 500.000,- |
| o. Tgl.27-03-2017 | Rp. 1.000.000,- |
| p. Tgl.03-04-2017 | Rp. 1.000.000,- |
| q. Tgl.04-04-2017 | Rp. 500.000,- |
| r. Tgl.12-04-2017 | Rp. 10.000.000,- |
| s. Tgl.12-04-2017 | Rp. 1.000.000,- |
| t. Tgl.25-04-2017 | Rp. 3.000.000,- |
| u. Tgl.06-05-2017 | Rp. 1.000.000,- |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- v. Tgl.23-05-2017 Rp. 350.000,-
- w. Tgl.29-05-2017 Rp. 1.000.000,-
- x. Tgl.03-06-2017 Rp. 500.000,-
- y. Tgl.05-06-2017 Rp. 2.500.000,-

Pembayaran tunai tersebut benar-benar merupakan itikad baik dari Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi I (Abu Bakar), karena bila dilihat dari Pasal 2 angka 2 Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, tanah-tanah tersebut diatas akan dibayar apabila tanah yang diperjanjikan laku, akan tetapi Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi I justru telah menerima uang tunai sebesar Rp.210.000.000,- dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi I. Ternyata dengan licik Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Kompensi (Abu Bakar) membuat gugatan pembatalan perjanjian perdamaian di pengadilan Negeri Balikpapan, pada tanggal 19 Juni 2017 (hanya 2 minggu setelah pembayaran terakhir dari Penggugat I tertanggal 5 Juni 2017) padahal Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Kompensi sudah menerima sebagian kompensasi uang tunai dari Penggugat Rekonpensi.

Bahwa Belum dilunasinya pembayaran kompensasi uang tunai dikarenakan memang belum ada pembeli, disamping itu Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi I tidak bersedia menyerahkan bukti kepemilikan tanahnya sebagai titipan kepada notaris PPAT yang ditunjuk yaitu Rini Fitriani, S.H., M.Kn., untuk persiapan proses jual beli. Selanjutnya dengan proses jawab-jawab yang sangat panjang maka gugatan Tergugat Rekonpensi I tersebut ditolak oleh Majelis Hakim dan menyatakan bahwa Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. yang dibuat oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi I dengan Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi II adalah sah dan tidak ada unsur wanprestasi dari Penggugat Rekonpensi.

8. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi I dengan sengaja membuat permohonan pembatalan/ mencoret sertipikat obyek sengketa tersebut di atas pada tanggal 21 Maret 2018 kepada Tergugat II (Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan) dengan *legal standing* putusan PN Balikpapan Nomor 43/Pdt.G/2012/Pn.Bpp tanggal 30 September 2013; Putusan PT Samarinda Nomor 33/PDT/2014/PT.SMR tanggal 27 Oktober 2015; Putusan MARI Nomor 3460 k/Pdt/2016 tanggal 24 Januari 2016, Berita Acara Eksekusi Riil (penyerahan obyek sengketa) Nomor E.01.2018-

Halaman 23 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43/Pdt.G/2012 PN.Bpp tanggal 31 Juli 2018, yang tidak lengkap (manipulatif), yaitu tidak dilampirkannya :

11.1. Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 dan

11.2. Putusan Perkara Nomor 100/Pdt.G/2017/PN.Bpp tanggal 14 Desember 2017, serta

Oleh karena itu, perbuatan Tergugat Rekonpensi I tersebut di atas adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji (wan Prestasi) dengan segala akibat hukum darinya..

9. Bahwa Tergugat Rekonpensi I (Abu Bakar) juga tidak pernah menghubungi pemilik nama yang tercantum dalam sertipikat yaitu Ina Damayanti dan atau Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi II sebagai kuasanya dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian. **Secara sepihak Tergugat Rekonpensi I telah melakukan permohonan Pembatalan Sertifikat-sertifikat** tanpa melampirkan Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 1 tertanggal 10 Januari 2017, Kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sehingga Badan Pertanahan Kalimantan Timur mengeluarkan :

a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Kalimantan Timur Nomor 63/SK-64.MP.02.03/III/2022 tanggal 14 Maret 2022 tentang pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 1286 dan sertipikat Hak Milik Nomor 1823/Kelurahan Damai, **serta**

10. Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Provinsi Kalimantan Timur, Nomor: MP.02.02/496-64/IV/2022 tertanggal 5 April 2022, Perihal : Penyampaian dan Pemberitahuan dari Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Terhadap **Sertipikat Hak Milik Nomor 1286 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1823/Kelurahan Damai**; Kecamatan Balikpapan Timur, (sekarang Kecamatan Balikpapan Selataan) Kota Balikpapan, **Sertipikat Hak Milik Nomor 4775/Kelurahan Damai** Kecamatan Balikpapan Timur (sekarang Kecamatan Balikpapan Selatan), Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.

11. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat Rekonpensi I tersebut di atas adalah merupakan Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) karena tidak menjalankan Isi Perjanjian **pada tanggal 10-01-2017 Tentang Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 01 yang dibuat secara notariil di Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi)**

Halaman 24 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



Berdasarkan atas segala alasan diatas maka sudah jelas dan terang bahwa tindakan-tindakan tersebut merupakan tindakan perbuatan Ingkar jani (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I. Oleh karena itu Penggugat Rekonpensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan memeriksa, mengadili dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI

PRIMAIR :

Bahwa dengan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut diatas dengan ini kami selaku Kuasa Hukum **Tergugat II**, mohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
2. Menetapkan sah dan berharga **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 1 tertanggal 10 januari 2017 yang dibuat secara notariil di Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn.** antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi II (Ryan Ekaputra Ferdinan) dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Abu Bakar)
3. Menyatakan sah dan Berharga seluruh alat bukti dari Penggugat Rekonpensi/ Tergugat konpensi II
4. Menyatakan sah dan berharga **Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 1 tertanggal 10 januari 2017 yang dibuat secara notariil di Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi)**



5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi (Abu Bakar) telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) dengan segala akibat hukumnya karena tidak melaksanakan isi Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 1 tanggal 10 Januari 2017
6. Menyatakan Sah dan berharga sertifikat-sertikat (obyek sengketa) adalah milik Ina Damayanti yakni :
 - a. Sertifikat Hak Milik No. 4775 atas nama Ina Damayanti dengan luas 201 m² (dua ratus satu meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 170/Damai/2001, tertanggal 04-05-2001 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1286 atas nama Ina Damayanti dengan luas 1.523 m² (seribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 730/1991, tertanggal 01-06-1991 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1823 atas nama Ina Damayanti dengan luas 1.347 m² (seribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1383/1993, tertanggal 25-08-1993 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan, Timur, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur.
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi I /Penggugat Konpensi (Abu Bakar) untuk tunduk dan Melaksanakan **Seluruh isi Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 1 tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat secara notariil di Notaris Rini Fitriani, S.H., M.Kn. (Turut Tergugat Rekonpensi/Turut Tergugat Konpensi)**

III. DALAM KONPENSIS DAN DALAM REKONPENSIS :

- Menghukum Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi (Abu Bakar) untuk membayar semua biaya perkara yang timbul di dalam penyelesaian perkara ini;

SUBSIDAIR :

- Dan Apabila berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)



Menimbang, bahwa untuk Tergugat I dan turut Tergugat tidak hadir sekalipun teolah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum dan juga tidak ada mengirimkan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 29 September 2022 selanjutnya terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan Dupliknya tertanggal 13 Oktober 2022, selanjutnya untuk Replik, dan Dupliknya tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

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

1. Fotocopy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.01 yang di buat dihadapan Notaris Rini Fitriani,SH.,M.Kn, diberi tanda bukti **P-1**;
2. Fotocopy sesuai aslinya Akta kesepakatan Bersama No.03 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Karyono Riadi, SH.Mkn, diberi tanda bukti **P-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan asli salinan Putusan Perkara 102/Pdt.G/2007/PN Bpp antara Abu bakar Melawan Ina Damayanti/ Tergugat-I dengan obyek perkara Tanah SHM No.4475 seluas 201 M2, diberi tand abukti **P-3A**;
4. Focopy sesuai dengan asli salinan Putusan Banding No.12/Pdt/2009/PT KT SMR dalam perkara No.102/Pdt.G/2007/PN Bpp, diberi tanda bukti **P-3B**;
5. Focopy sesuai dengan asli salinan Putusan Kasasi No. 671/K/Pdt/2010 dalam perkara No.102/Pdt.G/2007/PN Bpp, diberi tanda bukti **P-C**;
6. Focopy sesuai dengan asli salinan Focopy sesuai dengan asli salinan Putusan PK No.663PK/Pd/2012 dalam perkara No.102/Pdt.G/2007/PN Bpp., diberi tanda bukti **P-3D**;
7. Focopy sesuai dengan asli salinan Putusan Perkara No.43/Pdt.G/2012/PN Bpp antara Abu Bakar melawan Ina Damayanti atas tanah SHM No.1286 danm SHM No.1823, diberi tanda bukti **P-4A**;
8. Focopy sesuai dengan asli salinan Putusan Banding No.33/Pdu2014/PT KT SMR dalam perkara No.43/Pdt.G/2012/PN Bpp, diberi tanda bukti **P-4B**;
9. Focopy sesuai dengan asli salinan Putusan Kasasi No.3460/K/Pdt/2016 dalam perkara No.43/Pdt.G/2012/PN Bpp, diberi tanda bukti **P-4C**;
10. Fotocopy sesuai aslinya Penetapan Esekusi E.01.2018- 43/Pdt.G/2012/PN Bpp, tanggal 20 April 2018 diberi tand abukti **P-5A**;
11. Fotocopy sesuai alsinya Berita Acara Eksekusi Riil (Penyerahan obyek sengketa) Perkara No.43/Pdt.G/2012/PN Bpp tertanggal 31 Juli 2018, diberi tanda bukti **P-5 B**;



12. Fotocopy sesuai aslinya Permohonan Eksekusi Riil terhadap perkara No. 102Pdt.G/2007/PN Bpp, diberi tanda bukti **P-6A**;
13. Fotocopy sesuai Penetapan Ketua Pengadilan negeri Balikpapan Nomor: E.E.12.2011 – 102/Pdt.G/2003/PN.Bpp tanggal 3 Oktober 2011 Tentang Aanmaning, diberi tanda bukti **P-6B**;
14. Fotocopy sesuai aslinya Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan pertanahan nasional Provinsui Kalimantan Timur Nomor: 63/SK-64.MP.02.03/III/2022 tanggal tanggal 14 Maret 2022, Tentang pembatalan Sertifikat Nomor: 1286/Kelurahan Damai atas nama INA DAMAYANTI, diberi tanda bukti **P-7**;
15. Fotocopy sesuai salinan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 100/Pdt.G/2017/PN.Bpp tanggal 14 Desember 2017, diberi tanda bukti **P-8A**;
16. Fotocopy sesuai copynya printout SIPP Pengadilan Negeir balikpapan putusan kasasi No. 1962 K/Pdt/2019 dalam perkara No: 100/Pdt.G/20222/PN>b[[, diberi tanda bukti **P-8C**;
17. Fotocopy sesuai copynya Relaa Penggilan dari Jurusita Pengganti Pengadilan negeri Karanganyar tertanggal 7 Oktober 2017 No: 145/Pdt.G/2017/PN.Bpp, panggilan kepada INA DAMAYANTI, untuk sidang di Pengadilan Negeri balikpapan tanggal 30 Oktober 2017, diberi tanda bukti **P-9**;
18. Fotocopy sesuai copnya Kode dan data wilayah administrasi pemerintah Provinsi Kalimantan Tiur, cibeir tand abukti **P-10A**;
19. Fotocopy sesuai copynya Kode dan data wilayah Administrasi Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, dibeir tanda bukti **P-10B**;
20. Fotocopy sesuai copnya Surat pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No. B/135/IV/2013/Dit/Reskrim tertanggal 22 April 2013 yang ditujukan kepada Siliyana, diberi tanda bukti **P-11 A**;
21. Fotocopy sesuai dengan copynya Dfatar Pencarian Orang No. DPO/13/III/2013 Ditreskrimum Polda Kaltim, diberi tanda bukti **P-11B**;
22. Fotocopy sesuai dengan copynya Pengumuman Pembatalan Sertifikat No.14/PENG-64.71.HP.03.10/III/2022, diberi tanda bukti **P-12**;

Menimbang, selain bukti surat di persidangan Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya masing-masing yaitu:

1. Saksi **THAMRIN** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah yang ada kaitanya dengan perkara ini yaitu tanah terlatak di MT Haryono Kelurahan Damai baru Kecamatan Balikpapan Selatan;
- Bahwa yang saksi tahu permasalahan perkara ini tentang Perjanjian kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat 2, dimana Tergugat 2 tidak melaksanakan kesepakatan ;
- Bahwa Kesepakatan antara Penggugat dengna Tergugat II tersebut dibuat tertulis dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi tahu Surat perjanjian antara Penggugat dengan tergugat II tersebut, yaitu Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017yag dibuat dihadapan Notaris RINI FITRIANI, SH. MKn;
- Bahwa saksi ada membaca isinya diantaranya Pihak Penggugat akan memberikan kompensasi uang kepada Penggugat sejumlah: Rp. 5.000.000.000,- (lima milliard rupiah) dengan ketentuan bahwa uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- itu akan dibayar sebesar Rp. 4.700.000.000,- kepada Penggugat dengan menggunakan payment bond karena akan dibayar oleh BMW dan Tergugat II sepakat akan membayar sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan uang tunai segera setelah penanda tanganan Akta perjanjian tersebut;
- Bahwa uang yang diperjanjian tersebut belum dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat hingga sekarang, uang sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang seharusnya dibayar tunai setelah penanda tanganan akta perjanjian tahun 2017 hingga sekarang belum dibayar, yang saksi tahu baru dibayar oleh Tergugat II sejumlah Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) itupun secara mencicil;
- Bahwa untuk uang sejumlah Rp. 5.000.000.000,- selebihnya diperjanjian akan dibayar oleh tergugat II kepada penggugat Setelah tanah laku terjual;
- Bahwa tanah dimaksud sekarang belum laku terjual
- Bahwa saksi tahu bukti surat P-1 berupa Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.01 yang di buat dihadapan Notaris Rini Fitriani,SH.,M.Kn
- Bahwa Mengenai uang sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang diperjanjian akan dibayar lunas setelah penanda tanganan Akta tersebut, baru dibayar sebagian itupun mencicil hingga sekarang sisanya belum dibayar oleh tergugat II kepada Penggugat

Halaman 29 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



- Bahwa tanah yang berkaitan dengan perjanjian tersebut saat ini belum laku
- Bahwa saksi tahu tentang perkara sebelumnya berkaitan dengan tanah obyek sengketa dimaksud, perkara tersebut sudah berkekuatan hukum dan sudah dieksekusi, ada kesepakatan antara Penggugat dengan tergugat II bahwa tanah tersebut akan dijual, hasilnya akan dibagi prosentase antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis Berapa angka prosentase hasil penjualan tanah antara Penggugat dengan Tergugat II
- Bahwa Dalam perkara tanah obyek sengketa yang telah dieksekusi tersebut, pihak yang menang dalam perkara tersebut adalah Penggugat
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh pak Abu Bakar kwitansi pembacaan cicilan dari uang sejumlah Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Tergugat II kepada Penggugat, pembayaran secara mencicil, hingga saat ini belum lunas dibayar oleh Tergugat II kepada Penggugat;
- Bahwa harga perkiraan tanah obyek sengketa sekitar Rp 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah);
- Bahwa Dalam perkara tanah obyek sengketa tersebut, dimana Penggugat sebagai pemenang perkara, dan Tergugat II sebagai pihak yang kalah, Pihak Penggugat mendapat bagian yang lebih sedikit dari pada Tergugat II, perkiraan harga tanah Rp 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) , Tergugat hanya mendapat Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), saksi tidak tahu mengapa Pihak Penggugat sebagai pihak yang menang perkara mendapat bagian yang lebih sedikit
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Pihak Tergugat II sudah membayar kepada Penggugat sejumlah Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), yang pasti belum dilunasi sesuai yang diperjanjikan, yaitu harusnya dibayar lunas saat selesai penandatanganan Surat kesepakatan;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti T.II-9 s/d T.II -30 berupa kwitansi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Setelah ada pembayaran cicilan, Penggugat ada menggugat ;
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam perkara di PTUN berkaitan dengan tanah obyek sengketa perkara ini



- Bahwa saksi tahu dan membaca isi Perjanjian antara Tergugat II dengan Penggugat berkaitan dengan perkara ini
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa dalam perjanjian tersebut ada klausula “ kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II
- Bahwa saksi tahu Mengenai kesepakatan pembagian hasil penjualan tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan tergugat II;
- Bahwa kesepakatan pembagian hasil penjualan tanah yang disepakati isinya apabila tanah laku terjual maka akan dibagikan hasil penjual antara tergugat II dengan Penggugat sesuai kesepakatan;
- Bahwa Sertifikat tanah obyek sengketa atas nama INA DAMAYANTI;
- Bahwa Ferdinan saat ini sudah meninggal
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sebelum perkara ini diajukan, apakah Penggugat ada memberikan somasi kepada tergugat II
- Bahwa saksi pernah membaca sebagaimana Akta Perjanjian No. 01 yang dibuat dihadapan Notaris di Samarinda RINI FITRIANI, SH. MKn
- Bahwa saksi tidak tahu adanya perkara lain No: 100/Pdt.G/2017/PN.Bpp

2. Saksi **WAWAN GITO HERDIANSYAH** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa perkara ini karena saksi sejak tahun 2017 ada tinggal di tanah obyek sengketa, saksi menyewa pada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya Perjanjian Kesepakatan antara Penggugat dengan Pihak Tergugat II berkaitan dengan permasalahan perkara ini
- Bahwa selama saksi tinggal di tanah obyek sengketa saksi tidak pernah ketemu dengan INA DAMAYANTI, FERDINAN
- Bahwa Kondisi tanah obyek sengketa saat ini dalam penguasaan Pihak Penggugat, ada bangunan milik Penggugat yang disewakan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu apa alas hak Penggugat atas tanah obyek sengketa
- Bahwa saksi pernah jadi saksi dalam perkara di PTUN Samarinda kaitannya dengan tanah obyek sengketa perkara ini
- Bahwa saksi tidak tahu sertifikat tanah obyek sengketa atas nama INA DAMAYANTI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sesuai aslinya KTP NIK 6471051111880005 atas nama RYAN EKAPUTRA FERDINAN(Tergugat II) yang beralamat di Jalan Mulawarman No.06 Rt. 005 Rw.000 Kelurahan Manggar, Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan, diberi tanda bukti **T.II-1**;
2. Fotocopy sesuai aslinya Kutipan Akta Kematian Tn.Ferdinan Nomor:6471-KM-22072021-0009, diberi tanda bukti **T.II-2**;
3. Foto copy sesuai aslinya Akta Keterangan Hak Waris Nomor 61/IX//2021 yang dibuat oleh Notaris Melania Miensye Hambali, S.H, diberi tanda bukti **T.II-3**;
4. Foto copy sesuai aslinya Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Nomor 1 yang dibuat oleh Notaris Rini Fitriani,S.H.,M.Kn tertanggal 10 Januari 2017, diberi tanda bukti **T.II-4**;
5. Fotocopy sesuai aslinya Salinan Akta Kesepakatan Bersama Nomor 3 yang dibuat oleh Notaris Bambang Karyono Riyadi, S.H tertanggal 02 Februari 2017, diberi tanda bukti **T.II-5**;
6. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik No. 4775 atas nama Ina Damayanti dengan luas 201 m² (dua ratus satu meter persegi),diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 170/Damai/2001,tertanggal 04-05-2001 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono,Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur,Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, diberi tanda bukti **T.II-6**;;
7. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1286 atas nama Ina Damayanti dengan luas 1.523 m² (seribu lima ratus dua puluh tiga meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 730/1991,tertanggal 01-06-1991 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono,Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Timur,Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, diberi tanda bukti **T.II-7**;;
8. Fotocopy sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 1823 atas nama Ina Damayanti dengan luas 1.347 m²(seribu tiga ratus empat puluh tujuh meter persegi),diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1383/1993,tertanggal 25-08-1993 yang terletak di Jalan Mas Tirtodarmo Haryono,Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan, Timur,Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, diberi tanda bukti **T.II-8**;;
9. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan konpensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugatsenilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-9**;

Halaman 32 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



10. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat pada tanggal 10 Januari 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah, diberi tanda bukti **T.II-10**;
11. Foto copy sesuai aslinya kwitansi Pembuatan akta perjanjian perdamaian di Notaris Rini Fitriani, SH.,M.Kn menerangkan bahwa pada tanggal 10 Januari 2017 Penggugat I membayar biaya pembuatan akta kesepakatan perdamaian kepada Notaris Rini Fitriani, SH.,M.Kn sebesar Rp.6.000.000,00(enam juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-11**;;
12. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 21 Januari 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.10.000.000,00(sepuluh juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-12**;
13. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.50.000.000,00(Lima puluh juta rupiah) diberi tanda bukti **T.II-13**;
14. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat. menerangkan bahwa pada tanggal 2 Februari 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.55.000.000,00(lima puluh lima juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-14**;
15. Foto copy sesuai aslinya kwitansi Pembuatan akta pernyataan persetujuan di Notaris Bambang Karyono Riyadi,S.H menerangkan bahwa pada tanggal 02 Februari 2017 Penggugat I membayar biaya pembuatan akta pernyataan persetujuan kepada Notaris Bambang Karyono Riyadi,S.H sebesar Rp.1.500.000,00.(satu juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti **T.II-15**;
16. Foto copy sesuai aslinya kwitansi Pembuatan akta kesepakatan bersama di Notaris Bambang Karyono Riyadi,S.H menerangkan bahwa pada tanggal 02 Februari 2017 Penggugat I membayar biaya pembuatan akta kesepakatan bersama kepada Notaris Bambang Karyono Riyadi,S.H sebesar Rp.5.000.000,00.(lima juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-16**;
17. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 7 Maret 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.500.000,00.(lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti **T.II-17**;
18. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada



- tanggal 07 Maret 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,00. (satu juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-18**;;
19. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 26 Maret 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.500.000,00.(lima ratus ribu rupiah)., diberi tanda bukti **T.II-19**;
20. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 27 Maret 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,00.(satu juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-20**;
21. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat ini menerangkan bahwa pada tanggal 03 April 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,00. (satu juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-21**;
22. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dan Tergugat II kepada Penggugat ini menerangkan bahwa pada tanggal 04 April 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.500.000,00.(lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti **T.II-22**;
23. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran antara Tergugat I dan Penggugat I yang ini menerangkan bahwa pada tanggal 12 April 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.10.000.000,00.(sepuluh juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-23**;;
24. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 25 April 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.3.000.000,00. (tiga juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-24**;;
25. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 06 Mei 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,00.(satu juta rupiah)., diberi tanda bukti **T.II-25**;;
26. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dan Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 23 Mei 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.350.000,00.(tiga ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda bukti **T.II-26**;
27. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Mei 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,00. (satu juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-27**;

28. Foto copy kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 03 Juni 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.500.000,00. (lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti **T.II-28**;

29. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dan Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 05 Juni 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.2.500.000,00. (dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti **T.II-29**;

30. Foto copy sesuai aslinya kwitansi pembayaran titipan kompensasi pembayaran dari Tergugat II kepada Penggugat menerangkan bahwa pada tanggal 12 Juni 2017 Tergugat II memberikan uang kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah), diberi tanda bukti **T.II-30**;

31. Foto copy sesuai aslinya salinan putusan perkara Nomor: 100/Pdt.G/2017/PN.Bpp., diberi tanda bukti **T.II-31**;;

32. Foto copy sesuai aslinya salinan putusan tingkat banding perkara Nomor: 64/PDT/2018/PT SMR, diberi tanda bukti **T.II-32**;

33. Foto copy sesuai aslinya salinan putusan tingkat kasasi perkara Nomor: 1962 K/Pdt/2019. diberi tanda bukti **T.II-33**;;

Menimbang, selain bukti surat di persidangan Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah menurut agamanya masing-masing yaitu:

1. Saksi **RUBIYANTI** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang saksi tahu permasalahan tentang Perjanjian perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu perdamaian perkara perdata : Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/ PN Bpp jo Putusan Banding No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo Putusan Kasasi No. 671K/Pdt/2010 jo Putusan PK No. 663PK/Pdt/2015, tentang masalah tanah terletak di Jalan MT Haryono;
- Bahwa saksi pernah baca Perdamaian dibuat dihadapan Notaris, isinya pada pokoknya mengakhiri sengketa tanah antara Penggugat dengan tergugat II, dan ada kesepakatan pembagian hasil penjualan tanah dimaksud;
- Bahwa Alas hak dari tergugat II atas tanah tersebut berupa Sertifikat hak Milik, ada 3 (tiga) sertifikat;

Halaman 35 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi perdamaian tersebut tentang pembagian hasil penjualan tanah
- Bahwa dalam perjanjian disepakati, Penggugat akan mendapat bagian Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) apabila tanah tersebut laku terjual;
- Bahwa Perjanjian Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat dibuat dihadapan Notaris, Notaris di Samarinda;
- Bahwa saksi ikut hadir saat pembuatan Perjanjian perdamaian tersebut tetapi saksi tidak ikut masuk ke Kantor Notaris;
- Bahwa Setelah dibuat Perjanjian tersebut, tanah belum laku terjual pernah ada calon pembeli yang minat akan membeli , saat itu dipertemukan dengan bapak Ferdian dengan Pihak calon pembeli di Hotel Jatra, saat itu calon pembeli minta asli surat segel dari Penggugat namun Penggugat tidak datang dan tidak menyerahkan dan tidak datang, sehingga calon pembeli tidak jadi membeli;
- Bahwa Perjanjian perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat II di hadapan Nortaris Sekitar tahun 2017;
- Bahwa ada calon pembeli tanah sekitar Pebruari 2017;
- Bahwa dari Akta perdamaian tersebut disepakati, Tergugat II akan membayar uang kompensasi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah, dengan cara pembayaran : Uang sebesar Rp 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) akan dibayar dengan payment bond, dan sisanya Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar dengan uang tunai;
- Bahwa untuk uang tunai yang diperjanjikan, Tergugat II sudah membayar kepada Penggugat uang kompensasi +/- Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) Kepada Penggugat, Untuk uang sebesar Rp 4.700.000.000,- (empat milyar tujuh ratus juta rupiah) yang diperjanjikan belum dibayar kepada Penggugat karena tanah belum laku;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah melakukan penagihan atas sisa uang tunai yang diperjanjikan yang telah dibayar kepada penggugat sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah)
- Bahwa pembayaran yang telah dilakukan Tergugat II kepada Penggugat sejumlah Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) ada dibuatkan kwitansi, ada beberapa kwitansi pembayaran karena dibayar tidak sekaligus;
- Bahwa Saksi tahu karena saksi bertugas di bagian keuangan;
- Bahwa yang membuat kwitansi adalah saksi dan ada karyawan lain;

Halaman 36 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



- Bahwa di dalam kwitansi tersebut ada yang ditulis peruntukan pembayaran untuk apa dan ada yang tidak;
- Bahwa yang menyuruh menulis kwitansi saat itu adalah bapak Ferdinand;
- Bahwa Pak Ferdinand saat itu bertindak selaku kuasa dari Ina Damayanti;
- Bahwa saksi tidak ikut saat pertemuan Ferdinand dengan calon pembeli;
- Bahwa Saksi tidak tahu namanya calon pembeli tanah tersebut, katanya orang termasuk orang terkaya di Indonesia;
- Bahwa Saksi tahu dan pernah baca bukti T.II-9 s/d T.II-30 ini;
- Bahwa Sesuai perjanjian sisa pembayaran yang diperjanjian dari total Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) akan dibayar setelah tanah laku terjual;
- Bahwa menurut isi kesepakatan perdamaian bahwa uang sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) akan dibayar tunai, bukan sekaligus, pengertian tunai bukan dibayar sekaligus;
- Bahwa saksi tahu ada pertemuan antar Ferdinand dengan calon pembeli, dari pak Ferdinand;
- Bahwa saksi tahu perkara lain No.100/Pdt.G/2017/PN.Bpp. yang ada kaitannya dengan perkara ini, pak ABU BAKAR selaku Penggugat;
- Bahwa Pada Akta Perdamaian yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat II, saksi tidak tahu persis apakah ada menyebutkan Penggugat harus menyerahkan asli Surat Segel tanah
- Bahwa calon pembeli tanah meminta asli surat segel dari penggugat
- Bahwa yang telah dibayarkan Tergugat II kepada Penggugat sejumlah dua ratus juta lebih , dibayar secara mencicil
- Bahwa saksi tahu perkara pokok yang berkaitan dengan perkara ini yaitu perkara yang telah selesai diputus dan dieksekusi : Putusan Perkara No.102/Pdt.G/2009/ PN Bpp jo Putusan Banding No. 12/Pdt/2009/PT KT Smda jo Putusan Kasasi No. 671K/Pdt/2010 jo Putusan PK No. 663PK/Pdt/2015, dimana Penggugat selaku Pihak Penggugat yang menang, saksi mendengar tetapi tidak tahu persis detail perkara dimaksud;
- Bahwa saksi tahu pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana kwitansi yang telah dibuat tersebut, untuk pembayaran apa kompensasi penyelesaian masalah antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa yang saksi tahu awalnya ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat II, pak ABU BAKAR sebagai Penggugat



menggugat Tergugat II atas tanah obyek sengketa, saat digugat Tergugat II ada alas hak Sertifikat, saat proses persidangan perkara tersebut, saksi ikut membantu menyiapkan bukti surat untuk diajukan ke persidangan perkara tersebut, setelah perkara tersebut selesai lalu terjadi kesepakatan perdamaian antara Penggugat dengan tergugat II, lalu dalam perkara ini mempersalahkan tentang Perdamaian tersebut;

2. Saksi **AMSIN** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja pada Ferdinand
- Bahwa usaha Ferdinand Kontraktor PT Pantai Mentari dan Travel " Faraj Ayu " ;
- Bahwa saksi bekerja pada Ferdinand Sejak tahun 2001 s/d 2010 di Travel Fajar Ayu;
- Bahwa saksi berhenti kerja di situ Karena Travel Fajar Ayu sudah tutup;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa yang berkaitan dengan perkara ini terletak di Jalan MT Haryono Kelurahan damai;
- Bahwa Kondisi tanah dimaksud saat ini diatasnya ada bangunan warung yang disewakan oleh Penggugat;
- Bahwa Setahu Saksi tanah obyek sengketa dimaksud milik bu Ina Damayanti;
- Bahwa Alas hak Ina Damayanti berupa Sertifikat, ada 3 sertifikat;
- Bahwa luas tanah dimaksud Sekitar 3.000 M2;
- Bahwa Pada Saat saksi masih bekerja sebagai karyawan Ferdinand saksi tidak tahu masalah tanah tersebut dan Saksi tahu setelah tahun 2010;
- Bahwa Ina Damayanti bermasalah dengan ABU BAKAR ;
- Bahwa Saksi tahu dari pak Ferdinand (suami ibu Ina Damayanti)
- Bahwa Ferdinand saat ini sudah meninggal dunia pada tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak tahu persis tentang Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana dipermasalahkan dalam perkara ini saksi hanya dengar saja;
- Bahwa yang saksi tahu Bapak Tergugat II menjanjikan akan memberikan uang Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) kepada Penggugat apabila tanah tersebut laku terjual ;
- Bahwa tanah tersebut belum terjual, pernah ada calon pembeli , tetapi batal karena Penggugat tidak menyerahkan asli surat segelnya;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca isi Perdamaian antara penggugat dengan tergugat II saksi hanya mendengar saja;



- Bahwa yang saksi tahu tergugat II telah melakukan pembayaran uang kompensasi kepada Penggugat sebagian sekitar dua ratus juta rupiah lebih;
- Bahwa saksi terakhir ke lokais tanah obyek sengketa Sekitar 4 (empat) bulan yang lalu;
- Bahwa diatas tanah ada bangunan yang disewakan oleh Penggugat, saksi dengar dari penyewa membayar kepada Penggugat Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Luas tanah obyek sengketa Sekitar 3.000 M2 ;
- Bahwa saksi tidak tahu Luas tanah dari segel Penggugat berapa
- Bahwa saksi tidak tahu Penyewa itu membayar uang Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) itu uang apa
- Bahwa saksi tidak pernah membaca Akta perdamaian antara Penggugat dengan tergugat berkaitan dengan perkara ini
- Bahwa saksi tidak tahu tentang perkara lain berkaitan dengan perkara ini
- Bahwa saksi tidak tahu dimana keberadaan Tergugat I
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan warung di ata stanah obyek sengketa milik siapa

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Nebis In Idem atau Exceptio Res Judicata
2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)
3. Gugatan Penggugat Prematur

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca dan periksa Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981, halaman 85) ;



Menimbang, bahwa untuk menuntaskan pokok permasalahan eksepsi Tergugat II tersebut, tentunya selain dipedomani makna dan hakekat eksepsi tersebut di atas, juga yang haruslah dipertimbangkan adalah kaidah hukum apakah sesungguhnya yang dijadikan dasar Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dalam perkara a quo. Untuk itu perlu diperhatikan secara seksama uraian Penggugat dalam *posita* gugatannya dalam relevansinya dengan *petitum* yang diajukannya, sehingga pada akhirnya nanti dapat disimpulkan apa sesungguhnya pokok masalah yang dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan Penggugat dan ataupun kaidah-kaidah hukum yang mengatur pokok permasalahan perkara ini dan apakah gugatan Penggugat telah tepat dan benar. Dengan kata lain, apakah benar ada kesalahan formalitas dalam gugatan Penggugat tersebut sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Kuasa Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu dari eksepsi Kuasa Tergugat II tersebut sebagai berikut :

Ad. 1 Gugatan Penggugat Nebis In Idem atau Exceptio Res Judicata

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Nebis In Idem atau Exceptio Res Judicata karena kasus perkara yang sama ini pernah diajukan kepada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan **Nomor Perkara 100/Pdt.G/2017/PN Bpp, yang pokok perkaranya maupun Para Pihaknya sama dengan gugatan a quo, yaitu dalam perkara Wanprestasi untuk membatalkan Surat Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1**, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn., dengan **Penggugat Abu Bakar, Tergugat I Ina Damayanti, Tergugat II Ryan Ekaputra Ferdinan, Turut Tergugat I Rini Fitriani, S.H., M.Kn** (dalam perkara a quo sebagai Turut Tergugat), sedangkan Bambang Karyono Riyadi, S.H. yang dalam perkara No.100/Pdt.G/2017/PN Bpp diikuti sebagai Turut Tergugat II, akan tetapi dalam gugatan a quo tidak diikuti-sertakan dan dalam perkara No.100/Pdt.G/2017/PN Bpp telah ada putusan dari Pengadilan tingkat Pertama, tingkat Banding maupun Kasasi, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pada salah satu putusan Pengadilan tingkat Pertama Menyatakan yang pada intinya Tergugat II belum jatuh tempo untuk melunasi kekurangan sisa dari uang kompensasi sebesar Rp.4.710.000.000,- (empat milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat dikarenakan belum ada jual beli dengan Pihak lain atau Pihak Ketiga Pembeli terhadap obyek tanah dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di

Halaman 40 dari 51 Putusan Perdata Gugatan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp



hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn dan Menghukum Penggugat untuk mematuhi dan tunduk pada **Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. antara Penggugat (Sdr.Abu Bakar dan istrinya Sdri.Siti Asirah) dengan Tergugat II (Sdr.Ryan Ekaputra Ferdinan).**

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penggugat menolak eksepsi Tergugat-II yang menyatakan gugatan Penggugat *Nebis In Idem* atau *Ekseptio Res Judicate* dengan mendalihkan Putusan Perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp karena putusan perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Banding No. 64/Pdt./2018/PT SMR jo Putusan Kasasi No. 1962K/2019/PN Bpp adalah bersifat negative (NO) sehingga Asas Hukum *Ne Bis In Idem* tidak melekat pada perkara aquo sehingga oleh karenanya Penggugat dapat mengajukan kembali gugatan walaupun obyek dan subjeknya sama, oleh karenanya eksepsi Tergugat-II harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan dalil eksepsi Tergugat II diatas, Majelis Hakim akan mendeskripsikan aspek-aspek mengenai asas ne bis in idem baik ditinjau menurut landasan hukumnya, yurisprudensi maupun pendapat para sarjana;

Menimbang, bahwa asas Ne bis in idem dalam bidang perdata, diatur dalam ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata yang menyebutkan, "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula" ; (KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA- Burgerlijk Wetboek, Penerbit Pustaka Yustisia Yogyakarta, Cetakan Pertama, Februari 2006, Hal. 444)

Menimbang, bahwa lebih lanjut bila ditinjau dari aspek yurisprudensi sebagaimana termuat dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyebutkan bahwa, "Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara yang terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara itu pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah tersebut dan pihakpihak pokoknya juga sama"; (R. Soeroso, S.H., YURISPRUDENSI HUKUM ACARA PERDATA BAGIAN 3 Tentang Gugatan dan Surat Gugatan, Edisi 1. Cetakan 1, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal. 532)



Menimbang, bahwa selanjutnya asas ne bis in idem menurut pendapat sarjana M. Yahya Harahap, S.H., didalam bukunya mengemukakan bahwa, "Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali"; (M. Yahya Harahap, S.H., HUKUM ACARA PERDATA-Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedua, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, 2005, Hal. 439)

Menimbang, bahwa berdasarkan tinjauan dari ketiga aspek diatas, dapat disimpulkan bahwa agar unsur ne bis in idem melekat pada suatu putusan melekat, harus dipenuhi syarat-syarat yang bersifat kumulatif, yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Adanya putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama ;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat ne bis in idem mengenai terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, seperti dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi Tahun 2007 pada halaman 94 dinyatakan bahwasanya putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah

1. Putusan Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara;
2. Putusan Perdamaian;
3. Putusan Verstek yang terhadapnya tidak diajukan Verzet atau banding;-
4. Putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi;
5. Putusan Mahkamah Agung dalam hal ada kasasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi putusan perkara terdahulu, yaitu putusan perkara Perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Banding No. 64/Pdt./2018/PT SMR jo Putusan Kasasi No. 1962K/2019/PN Bpp, ternyata putusan dimaksud termasuk



dalam kategori angka 5 diatas, dimana ada Putusan Mahkamah Agung dalam hal ada kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa syarat kedua Ne Bis In Idem mengenai sudah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap pada perkara terdahulu telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan syarat ne bis in idem mengenai adanya suatu putusan yang bersifat positif ;

Menimbang, bahwa suatu putusan bersifat positif apabila didalam pertimbangan dan diktum putusan telah menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, sedangkan bentuk amarnya adalah dalam bentuk menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya atau sebagian;

Menimbang, bahwa penjatuhan putusan yang bersifat positif atas suatu perkara, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat litis finiri oppertet *(masalah yang disengketakan telah berakhir dengan tuntas dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti)*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati amar putusan perkara terdahulu No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp yang telah diputus pada tanggal 14 Desember 2017 oleh Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan amarnya berbunyi

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

Menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. **Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk sebagian;**
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Bersama No.1, tertanggal 10 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn antara Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi (Sdr. Abu Bakar dan istrinya Sdri. Siti Asirah) dengan Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi (Sdr. Ryan Eka Putra Ferdinan).
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi belum jatuh tempo untuk melunasi kekurangan sisa dari uang kompensasi sebesar Rp.4.710.000.000,- (empat milyar tujuh ratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi dikarenakan



belum ada jual beli dengan Pihak lain atau Pihak Ketiga Pembeli terhadap obyek tanah dalam Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Bersama No.1 tertanggal 10 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn.

4. Menyatakan sebagian cicilan uang kompensasi sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) yang sudah diberikan oleh Penggugat Rekonpensi sah secara hukum;
5. Menyatakan **Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi** telah melakukan perbuatan Melawan Hukum.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk mematuhi dan tunduk pada **Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian Bersama No.1, tertanggal 10 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. antara Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi (Sdr. Abu Bakar dan istrinya Sdri. Siti Asirah) dengan Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi (Sdr. Ryan Eka Putra Ferdinan).**

7. Menolak gugatan penggugat rekonpensi untuk selain dan selebihnya; Atas putusan tersebut ABU BAKAR (Penggugat) telah mengajukan banding pada tanggal 12 Maret 2018 dengan Putusan Banding No. 64/Pdt./2018/PT SMR tanggal 3 Juli 2018 dengan amar putusan

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat-II / sekarang Terbanding-II tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard /N.O);

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugat rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat-II Konvensi/Terbanding-II, tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard /N.O);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonpensi, sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI



DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat-II / sekarang Terbanding-II tersebut;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard /N.O);

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan gugat rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat-II Konvensi/Terbanding-II, tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard /N.O);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi / Tergugat dalam Rekonsensi, sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Atas putusan tersebut RYAN EKAPUTRA FERDINAN (Tergugat II) telah mengajukan Kasasi pada tanggal 14 September 2018 dengan Putusan Kasasi No. 1962K/2019/PN Bpp tanggal 26 Agustus 2019 dengan amar putusan

Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi RYAN EKAPUTRA FERDINAN tersebut ;

Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dari Putusan Perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp karena putusan perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Banding No. 64/Pdt./2018/PT SMR jo Putusan Kasasi No. 1962K/2019/PN Bpp diketahui bahwa putusan perkara tersebut bersifat negatif, karena amar putusan Banding tersebut berbunyi Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Veerklaard /N.O) dan hal tersebut dikuatkan oleh Putusan Kasasi;

Menimbang, bahwa suatu putusan yang dalam amarnya menyatakan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (N.O), maka dalam pertimbangan hukum putusan tersebut sudah pasti belum mempertimbangkan materi pokok perkara sehingga sifat litis finiri oppertet (masalah yang disengketakan belum berakhir dengan tuntas, dan kedudukan maupun status para pihak terhadap objek sengketa belum berakhir dan belum pasti)

Menimbang, bahwa sehubungan dengan telah adanya putusan perkara terdahulu Putusan Perkara No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp karena putusan perkara



No. 100/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Banding No. 64/Pdt./2018/PT SMR jo Putusan Kasasi No. 1962K/2019/PN Bpp yang bersifat negatif tersebut, Maka Penggugat masih boleh mengajukan gugatan dengan substansi atau materi perkara yang sama dengan gugatan terdahulu. Dengan demikian eksepsi Tergugat II mengenai Nebis in idem haruslah ditolak

Ad. 2 Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) karena Penggugat dalam Gugatan wanprestasi tidak jelas dasar hukum dalil gugatannya. Pada pasal 2 ayat (2) Surat Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn. menjelaskan "**Kompensasi tersebut kepada dan akan diterima oleh Pihak Kedua (Abu Bakar dan Siti Asirah) setelah pihak pertama (Ryan eka Putra Ferdinan) melakukan transaksi jual beli dan telah menerima payment bond dari pihak pembeli atas tanah-tanah tersebut di atas sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)**" dengan gagalnya transaksi jual beli obyek sengketa dengan pihak dealer BMW, maka tidak ada penerimaan pembayaran sama sekali dari calon pembeli (dealer BMW). Dengan demikian **Tergugat II tidak bisa dikatakan wanprestasi**, malah justru dengan itikat baik telah memberikan uang kepada Penggugat sampai sejumlah Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah). Tidak ada yang wanprestasi, hal tersebut terkesan menjadi suatu alasan yang dicari-cari, karena siapa orang yang mau melunasi kompensasi perjanjian jika tiba-tiba salah satu pihak ingkar serta sebenarnya tanah objek sengketa sudah ada yang mau membeli yaitu Dealer mobil BMW, tapi tidak jadi karena tau bersengketa lagi (ada gugatan perkara nomor 100/Pdt.G/2017/PN Bpp), dan takut untuk melanjutkan transaksi. Padahal **Penggugat dan Tergugat II** telah membuat dan menandatangani lagi Akta Kesepakatan Bersama Nomor 03, tertanggal 2 Februari 2017, yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Bambang Karyono Riyadi, SH. selaku Notaris di Balikpapan, yang menguatkan Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian, No.1, tertanggal 10 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Rini Fitriani, SH.M.Kn.

Menimbang, bahwa dalam Repliknya Penguat menolak eksepsi Tergugat-II yang menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) karena gugatan Penggugat sudah jelas dasar hukum dan alasannya yaitu Alm. Ferdinan dan Tergugat-II merekayasa isi Akta Peijanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 (mohon disebut " Perjanjian No. 01") yang tidak sesuai



dengan kesepakatan semula yaitu membagi 2 (dua) hasil penjualan tanah milik Penggugat yaitu sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas miliar rupiah) sehingga masing-masing akan memperoleh pembagian secara Adil dan Beradab sebesar Rp. 9.000.000.000,- (sembilan miliar rupiah)

Menimbang, bahwa apabila kita bertolak dari ketentuan hukum acara yang berlaku Cq. HIR dan RBG tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan dengan berpedoman pada ketentuan pasal 8 RV sebagai rujukan berdasarkan asas demi kepentingan beracara, maka praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur atau *Obscuur Libel*. Dalam praktek peradilan, gugatan dinyatakan kabur apabila dalam posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan, tidak jelas obyek yang disengketakan, serta petitum gugatan tidak jelas (petitum tidak rinci atau kontradiksi antara posita dengan petitum);

Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya *HUKUM ACARA PERDATA, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 514-515, menyatakan bahwa suatu gugatan dikatakan *obscuur libel* apabila gugatan tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*), gugatan harus memenuhi syarat formil yaitu harus terang dan jelas atau tegas (*Duidelijk*);

Menimbang, bahwa apabila dicermati surat gugatan Penggugat dalam petitum nomer 3 Penggugat mohon agar Menyatakan sebagai hukum Tergugat-I dan Tergugat-II telah terbukti Wanprestasi terhadap Penggugat dalam melaksanakan Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 namun disisi lain dalam Petitum nomor 4 Penggugat mohon agar Menyatakan sebagai hukum Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 yang dibuat dihadapan Notaris di Samarinda RINI FITRIANI, SH. MKn. yang isinya tidak sesuai dengan kesepakatan semula adalah Cacat Hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat, hal tersebut merupakan sesuatu yang bertolak belakang, sehingga tidak mungkin Para Tergugat dinyatakan wanprestasi terhadap suatu Akta Perjanjian Kesepakatan Perdamaian No. 01 tanggal 10-01-2017 yang dibuat dihadapan Notaris di Samarinda RINI FITRIANI, SH. MKn yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga menurut hemat majelis gugatan Penggugat tersebut tidak jelas atau kabur, sehingga mengandung cacat formal suatu gugatan sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1845K/Pdt/1984 yang pada pokoknya menyiratkan suatu petitum hendaknya didukung oleh baik alasan yang berdasarkan hukum



maupun berdasarkan keadaan fakta yang harus diuraikan dalam fundamentum petendinya gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat tidak jelas dan kabur maka Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard /NO);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis tidak akan mempertimbangkan pokok perkaranya lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena persyaratan formil dari gugatan Penggugat tidak sempurna, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkaranya dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mendalihkan bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi (Abu Bakar) telah melakukan Perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) dengan segala akibat hukumnya karena tidak melaksanakan isi Perjanjian Kesepakatan Perdamaian nomor : 1 tanggal 10 Januari 2017;

Menimbang, bahwa dalam gugat konvensi majelis telah menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formal suatu gugatan maka sesuai dengan ketentuan Putusan rekonvensi aksesor dengan putusan Negatif konvensi apabila terdapat koneksitas/ hubungan yang erat antara gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi (innerlijk sammenhangen) maka gugatan Rekonvensi dapat dinyatakan tidak dapat diterima dan Majelis Hakim berpendapat setelah mempelajari dan meneliti gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi terdapat koneksitas yang erat antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi. Dengan demikian oleh karena antara gugatan Konvensi dengan gugatan Rekonvensi ada koneksitas yang erat, maka gugatan rekonvensi secara otomatis juga dinyatakan tidak dapat diterima (lihat M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan, Cetakan ke iv, 2006, halaman 476);



Menimbang, bahwa oleh karenanya dalam gugatan rekonsvansi, majelis Hakim belum memeriksa pokok perkara lebih lanjut sehingga gugatan rekonsvansi dinyatakan tidak dapat diterima (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No.495 K/Sip/1973 tanggal 10 Juli 1973);

Menimbang, oleh karenanya dalam gugatan rekonsvansi, majelis tidak akan memeriksa pokok perkara lebih lanjut sehingga gugatan rekonsvansi dinyatakan tidak dapat diterima (vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung No.495 K/Sip/1973 tanggal 10 Juli 1973);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsvansi dinyatakan tidak dapat diterima dan gugatan Rekonsvansi dari Penggugat Rekonsvansi / Tergugat II Konvensi, dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsvansi haruslah dinyatakan kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam hukum acara perdata HIR serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke Verklaard ;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonsvansi dari Penggugat Rekonsvansi / Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima (Niet onvankelijik Verklaard) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sebesar Rp1.271.000,00 (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari SELASA tanggal 28 FEBRUARI 2023. oleh kami : Imron Rosyadi, S.H, sebagai Hakim Ketua Majelis, Ennierlia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arientowaty, S.H. dan Surya Laksemana, S.H, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.G/2022/PN Bpp tanggal 15 Juni 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 8 Maret 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Suyatno, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ennierlia Arientowaty, S.H.

Imron Rosyadi, S.H.

Surya Laksemana, S.H.

Panitera Pengganti,

Suyatno, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

- Biaya Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Biaya Proses	Rp	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp	1.106.000,00
- PNBP Panggilan	Rp	40.000,00
- Biaya Redaksi	Rp	10.000,00
- <u>Biaya Materai</u>	Rp	<u>10.000,00</u>

Jumlah **Rp1.271.000,00** (*satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah*).