



PUTUSAN

Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Tuan YOSEF, beralamat di Jln. Jelawat RT 05, Kel. Sidomulyo, Samarinda Ilir, Kota Samarinda, dan untuk sementara bertempat tinggal di Jl. Prona III, Rt. 19, Kel. Sepinggian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, disebut sebagai **Penggugat-I**;

Ny. VIVI MARGONO umur 50 tahun, Agama Kristen, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jln. Jelawat RT 05, Kel. Sidomulyo, Samarinda Ilir, Kota Samarinda, dan untuk sementara bertempat tinggal di Jl. Prona III, Rt. 19, Kel. Sepinggian, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, disebut sebagai **Penggugat-II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ungkap Simamora, SH., MH.; & Lamhot Simamora, SH.** dari Kantor Advocate & Konsultan Hukum **Ungkap Simamora, SH., MH. & Rekan**, berkantor di Komp Bukit Damai Indah, Blok A1, Nomor. 12 RT. 26, Kel Sungai Nangka Kec Balikpapan Selatan, kota Balikpapan, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Januari 2024, telah memilih domisili hukum dikantor kuasa hukumnya tersebut, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 01 Februari 2024, dalam Register No. 175/SK/2024/PN.Bpp;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Halaman 1 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



L a w a n

1. **ABIMANYU**, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komp. BPD Batu Butok TRT 85 No. B-08, Kel. Margomulyo, Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, NIK : 6471051702720001, Telepon/WhatsApp 0811530744 dan 087716280745 untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat.-I**;
2. **SRI WAHYUNI, SE**, selaku istri dari Tergugat, I, yang beralamat di Komp. BPD Batu Butok TRT 85 No. B-08, Kel. Margomulyo, Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat-II**

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Adv. WAMAMU, SH.,CIL, Adv. PUTRI HARI ANGGRAINI, SH. dan Adv. ASIKIN, SH.**, kesemuanya adalah Para Advokat – Penasihat Hukum dari kantor Advokat – Penasihat Hukum “**WAMAMU,S.H. & REKAN**” yang beralamat kantor di Jalan Pangeran Antasari (Gn. Kawi) RT.013 No.04, Kelurahan. Sumber Rejo, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 21 Februari 2024, dalam Register No. 310/SK/2024/PN.Bpp dan Register No. 311/SK/2024/PN.Bpp;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

3. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan** yang beralamat di Jl. Manuntung No 3 RT 27, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur;
- Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **SUGI MULYONO, S.SIT., M.H., PANDU WIDYAS PRADANA, S.H., NABILA AFIFAH RACHMAN, S.H., IQBAL RAHMAT MUBARAK, S.H.**, Pengawai Negeri Sipil pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan yang beralamat di Jl. Ruhui Rahayu 1 No. 2, Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,

Halaman 2 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 21 Februari 2024, dalam Register No. 322/SK/2024/PN.Bpp;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar Para pihak yang berperkara;

Telah melakukan mediasi terhadap Para Pihak;

Telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi sengketa;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 01 Februari 2024 dalam Register Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan A quo yang diajukan ke Pengadilan Negeri Balikpapan mengingat domisili Para Tergugat dan atau Obyek Perkara yang berada di Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, dan atau masih diwilayah hukum Pengadilan Negeri Balikpapan, maka sesuai ketentuan dalam asas **actor secuitur forum rei (domicile)** sebagaimana di atur dalam Pasal 118 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) / Pasal 142 RBg (*Reglement Voor de Buitengewesten*) yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (*Indonesian General Principles Of Law*), dimana ditentukan bahwasanya gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah hukum Tergugat berdiam atau

Halaman 3 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



berdomisili, maka dengan demikian gugatan ini adalah tepat dan benar untuk diajukan di Pengadilan Negeri Balikpapan dan Pengadilan Negeri Balikpapan mempunyai Kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara A qou;

2. Bahwa awal mulanya Para Tergugat memiliki asset tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" selaku Tergugat-II yang merupakan Istri dari Tergugat-I, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sehingga Tergugat-I menyewakan rumah tersebut kepada Para Penggugat dan membuat kesepakatan/perjanjian yang dalam perjanjian tersebut adalah dimulai sejak tanggal 07 - Juli - 2006 sampai dengan tanggal 07 - Juli - 2008 (jangka sewa 2 tahun) dengan harga sewa Rp. 17.500.000.- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah)/tahun dan telah lunas dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa tepatnya pada bulan Mei 2008 (2 bulan) sebelum masa sewa berakhir, Tergugat-I, menyampaikan tanah dan bangunan yang di sewa Para Penggugat akan dijual, **berdasarkan pemberitahuan tersebut Para Penggugat selaku penyewa ditawarkan oleh Tergugat-I, untuk membeli Obyek Perkara Aquo dan Penggugat berinisiatif untuk membeli rumah (obyek sengketa) tersebut, sehingga secara Lisan/Verbal, antara Para Penggugat selaku pembeli yang beretikat baik menyanggupi tawaran Para Tergugat dan telah sepakat bahwa rumah tersebut akan dibeli oleh Para Penggugat dengan harga Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara mencicil selama 10 kali Pembayaran dan atau paling lambat selama 24 bulan harus Lunas kepada Tergugat-I, dan Para Tergugat pun setuju, serta kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat-I, Para Penggugat sudah diperbolehkan tinggal di rumah (obyek sengketa) walaupun masih tahap cicilan dengan perjanjian secara Lisan/Verbal apabila sudah mendekati pelunasan**

Halaman 4 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



maka Para Penggugat dan Para Tergugat akan pergi ke kantor notaris untuk Akte Jual Beli terhadap Obyek Aquo yang terletak di Jl. Alamanda utara Blok L3 No. 31, Komp. Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, akan tetapi sampai dengan Gugatan ini dilayangkan oleh Para Penggugat, Para Tergugat tidak mengindahkan janjinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" (Tergugat-II) ke hadapan Notaris untuk dilakukan pelunasan dan tanda tangan balik nama terhadap Obyek tersebut, maka Para Penggugat menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi secara Sadar dan Penjual yang tidak beritikad baik, maka dengan gugatan ini, Para Penggugat memohon kepada yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang mengadili Perkara ini untuk menghukum Para Tergugat menandatangani Akte jual beli balik nama kepada Para Penggugat di hadapan Notaris serta menghukum Para Penggugat untuk melakukan pelunasan dari harga yang telah disepakati dihadapan Notaris sebesar Rp. 105.000.000,-(seratus lima juta rupiah) dan menyatakan sebagai hukum bahwa harga kesepakatan awal sebesar Rp. 375.000.000.(tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) adalah sah dan mengikat sebagai hukum serta dana yang telah di cicil oleh Para Penggugat sebesar Rp. 270.000.000,-(dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang telah di setorkan oleh Penggugat kepada Tergugat-I, adalah sah dan mengikat sebagai pembayaran Cililan pembelian Rumah Obyek Aquo;

4. Bahwa adapun pembayaran yang dilakukan Para Penggugat kepada Tergugat-I, melalui setor/transfer ke Bank Mandiri dengan Nomor Rekening : 149-0001059510 Atas nama ABIMANYU (Tergugat-I) dengan rincian sebagai berikut :
- 31 - 07 - 2009 sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah);
 - 31 - 08 - 2009 sebesar Rp. 15.000.000.- (lima belas juta rupiah);
 - 13 - 10 - 2009 sebesar Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 04 - 11 - 2009 sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah);
- 30 - 12 - 2009 sebesar Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah);
- 29 - 01 - 2010 sebesar Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah);
- 01 - 04 - 2010 sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah);
- 30 - 04 - 2010 sebesar Rp. 15.000.000.- (lima puluh juta rupiah);

Sehingga total yang sudah dibayarkan Para Penggugat kepada Tergugat-I sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

5. Bahwa oleh karena Para Penggugat sudah membayar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) maka sisa pembayaran atas pembelian rumah (obyek sengketa) tersebut sebesar Rp. 105.000.000.- (seratus lima juta rupiah), sehingga pada bulan Mei 2010 Para Penggugat berinisiatif untuk melakukan Pelunasan terhadap rumah (obyek sengketa) tersebut dan mengajak Tergugat-I untuk di area Mall Fantasi Balikpapan Baru dan selanjutnya bersama-sama ke kantor Notaris dalam hal ini untuk melaksanakan AJB terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" selaku Istri dari Tergugat-I, dengan alamat Obyek Aquo di Jl. Alamanda Utara L3 No. 31 Komp, Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, akan tetapi betapa kagetnya Penggugat saat Para Tergugat mengatakan secara sepihak membatalkan kesepakatan jual beli/tidak sepakat lagi untuk menjual tanah dan bangunan Obyek Perkara Aquo, dengan alasan keberatan pembayarannya selama ini di cicil/bertahap;
6. Bahwa selanjutnya pada bulan Juni 2010 Para Penggugat berusaha mengadakan pertemuan dengan Para Tergugat di area Mall Fantasi Balikpapan Baru untuk membicarakan kembali tentang kepastian jadwal tanda tangan dan serta pelunasan di hadapan Notaris, akan tetapi dari hasil pembicaraan tersebut tidak ada solusi karena Para Tergugat menganggap uang yang selama ini Para Penggugat setor dianggap sebagai pengganti uang sewa rumah (Objek Sengketa) yang

Halaman 6 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



di tempati Para Penggugat selama 15 tahun kedepan, maka Para Penggugat merasa telah dihkianati dan tidak terima atas perlakuan Tergugat-I, maka dengan ini memohon kepada yang mulia yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi dan menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan Tanda tangan Akte jual beli serta menyerahkan Sertifikat Asli No.00590 atas nama "SRI WAHYUNI" selaku Tergugat II yang merupakan Istri dari Tergugat I, untuk menyerahkan Sertifikat tersebut kepada Para Penggugat;

7. Bahwa lebih lanjut karena permasalahan tersebut tidak ada titik terang pada bulan Agustus 2015 diadakan mediasi dan dihadiri Ketua RT setempat yaitu Bapak Mulyana agar menemukan titik terang untuk menyelesaikan kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, dan Para Penggugat menawarkan untu segera melaksanakan AJB terhadap Sertifikat Hak Milik No. 00590 atas nama "SRI WAHYUNI" (Tergugat-II) yang terletak di Jl. Alamanda Utara blok L3 Nomor 31, di Komp. Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, namun lagi-lagi Para Tergugat bersikeras bahwa uang yang selama ini disetor oleh Penggugat kepada Tergugat-I, hanya dianggap Para Tergugat sebagai uang sewa rumah (obyek sengketa) tersebut sehingga pertemuan tersebut belum menemukan titik terang kepada Para Penggugat dan sangat tidak masuk akal, maka dengan uraian diatas Para Penggugat memohon kepada Mulia Bapak/Ibu Hakim yang mengadili Perkara ini untuk mengguhukum Tergugat-I & II telah melakukan Wasprestasi kepada Para Penggugat;
8. Bahwa seiring berjalannya waktu, sambil menunggu itikat baik dari Para Tergugat, pada tanggal 10 - 09 - 2020 Para Penggugat sangat kaget atas panggilan dari kepolisian (Polres Balikpapan) untuk dimintai keterangan atas laporan yang diajukan oleh Tergugat-I, sehingga sebagai warga negara yang baik Penggugat-I datang ke kantor Polisi dan menceritakan fakta yang sebenarnya sebagaimana dalam gugatan

Halaman 7 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Para Penggugat Posita butir 2 s/d 7, dan telah menceritakan kronologis kepada Penyidik bahwa Para Penggugat ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK, namun Penyidik juga tidak berhasil memediasi untuk dilakukan Akte jual beli kepada Para Penggugat, dan dari waktu ke waktu hasil dari laporan Tergugat-I kepada Penggugat-I pelan-pelan berakhir dan tidak ada kelanjutannya;

9. Bahwa pada tanggal 03 - 12 - 2023 Pukul 17 : 40 WITA saat Para Penggugat kembali ke rumah (obyek sengketa) dan mencoba masuk rumah, ternyata melihat bahwa Kunci rumah sudah diganti dan telah dipasang gembok baru di pagar depan teras rumah serta kanopi yang telah dipasang Para Penggugat sebelumnya ikut dibongkar, padahal di dalam rumah (obyek sengketa) banyak perabotan rumah Para Penggugat, karena selama ini Para Penggugat sudah merasa membeli rumah tersebut dari Para Tergugat, dan atas kejadian ini Para Penggugat merasa apa yang telah Para Tergugat ingkari menjadi malapetaka bagi Para Penggugat, sehingga Para Penggugat dengan berat hati mengajukan gugatan perkara a quo agar mendapatkan keadilan dan kepastian hukum;
10. Bahwa atas penjelasan di atas dalam surat gugatan Para Penggugat sudah sangat terang benderang dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya dan sudah sepatutnya Para Tergugat dikawalifikasi telah melakukan dan melanggar Kesepakatan/Perjanjian Wanprestasi (*Ingkar Janji*) kepada Para Penggugat sebagaimana dalam Pasal 1320, KUHPerdara (Pacta sun servanda 1338 KUH Perdata) dan atau Peraturan Perundang-undangan lainnya;
11. Bahwa lebih lanjut didalam Pasal 1243 berbunyi : "Pengganti biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu Perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan", bahwa melalui isi pasal tersebut, setidaknya-tidaknya ada 3 unsur wanprestasi, antara lain:

Halaman 8 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



1. *Ada perjanjian/kesepakatan* (dalam hal ini Para Tergugat telah sepakat dan berjanji untuk menjual rumah (obyek sengketa) kepada Para Penggugat senilai Rp. 375.000.000,- tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Para Tergugat telah menerima uang Pembayaran penjualan Rumah sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan skema pembayaran mencicil sampai lunas dan akan melaksanakan penandatanganan jual beli Balik nama kepada Para Penggugat, dan atau AJB ; **(namun tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat);**
2. *Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian* **(dalam hal ini Para Tergugat telah mengingkari janjinya / Wanprestasi karena membatalkan secara sepihak kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat);** dan
3. *Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan perjanjian/kesepakatan* **(dalam hal ini sudah nyata Para Tergugat dengan sadar telah ingkar janji / Wanprestasi kepada Para Penggugat, namun Para Tergugat tidak kooperatif untuk menyelesaikan permasalahan ini, karena Penggugat sudah sangat bersabar dan sudah lama menunggu komitmen Para Tergugat untuk dilaksanakannya AJB dikantor notaris);**
12. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah tidak terbantahkan lagi kebenarannya, Para Tergugat Telah terbukti melakukan Wanprestasi *(Ingkar Janji)* karena melanggar Kesepakatan/Perjanjian yang telah disepakati antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, sehingga Para Penggugat memohon Kepada yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanpretasi *(Ingkar Janji)* dengan segala akibat hukumnya serta menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan serta sertifikat Asli Nomor: 00590 atas Nama Tergugat II kepada Para Penggugat dan menghukum Para Tergugat menandatangani Akte jual beli Balik Nama di Notaris kepada atas

Halaman 9 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Nama Para Penggugat serta dan atau memerintahkan Turut Tergugat selaku Badan Pertanahan Nasional untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama Para Penggugat;

13. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Wanpretasi (*Ingkar Janji*) dengan segala akibat hukumnya, maka Para Penggugat memohon Kepada yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Perjanjian/Kesepakatan jual beli serta dana yang telah di setorkan oleh Penggugat kepada Tergugat-I, adalah sebagai pembayaran pembelian yang sah secara hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan mengikat kepada Para Penggugat dan Para Tergugat;
14. Bahwa lebih lanjut dikarenakan Para Penggugat telah menyetor uang sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat-I sebagai pembayaran cicilan terhadap tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 00590 yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama Istri Tergugat-I, yaitu "SRI WAHYUNI" atau Tergugat-II sebagaimana dalam kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dan janji Para Tergugat kepada Para Penggugat, dengan bukti-bukti Setor/Trafer melalui Bank Mandiri dengan Nomor Rekening : 149-0001059510 Atas nama ABIMANYU (Tergugat-I), maka Para Penggugat memohon Kepada yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan Para Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang benar dan pembeli yang beretikat baik;
15. Bahwa uang yang telah disetorkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat-I sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang seharusnya di gunakan untuk membeli tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 00590 yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama Istri Tergugat-I, yaitu "SRI WAHYUNI" atau Tergugat-II, namun Para Tergugat mengingkari kesepakatan tersebut

Halaman 10 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



dengan dalil sebagai pengganti uang sewa, tentunya membuat Para Penggugat sangat dirugikan, sehingga Para Penggugat dengan terpaksa dan berat hati mengajukan gugatan ini, maka oleh karena itu Para Penggugat memohon dengan sangat hormat Kepada yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan sebagai hukum uang yang telah disetor Para Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah merupakan pembelian tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No.00590 yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" atau Tergugat-II, yang sah secara hukum dan mengikat kepada Para Penggugat dan Para Tergugat-I, & II serta Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II;

16. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan Wanpretasi (*Ingkar Janji*) maka Para Penggugat memohon Kepada yang Mulia Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No.00590 atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan secara serta merta tanpa syarat, serta memerintahkan Para Tergugat, untuk bersedia dan tunduk menandatangani Balik Nama dari Para Tergugat kepada Para Penggugat di Hadapan Notaris PPAT Balikpapan dan menghukum Para Penggugat melakukan pelunasan sisa pembayaran pembelian Obyek Aquo sebesar Rp. 105.000.000, (seratus lima juta rupiah) setelah ditanda tangannnya Akte balik nama Jual Beli di Hadapan Notaris;



17. Bahwa karena Pembayaran atas rumah tersebut (obyek sengketa) yang di setor oleh Para Penggugat sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat-I, maka Para Penggugat memohon Kepada yang Mulia Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Penggugat untuk membayar atas sisa harga tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan secara tunai (cash) secara serta merta tanpa syarat sebesar Rp. 105.000.000.- (seratus lima juta rupiah) kepada Tergugat-I, & II setelah ditanda tangannya Akte jual beli Balik Nama di Hadapan Notaris PPAT Balikpapan;
18. Bahwa apabila Para Tergugat tetap berkeinginan dan bersikeras untuk tetap memiliki tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No.00590 atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara Blok L3 No.31, Komp, Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, maka Para Penggugat akan menuntut Para Tergugat secara subsider agar mengembalikan uang Para Penggugat sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) secara serta merta dan tanpa syarat dan mengganti kerugian Materiil Para Penggugat berupa bunga dengan nilai suku bunga sebesar 6%/tahun **sebagaimana dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan atau RPOJK yang menetapkan suku bunga adalah sebesar 6%** terhitung sejak uang Penggugat telah diterima Para Tergugat yaitu sejak tahun 2009 - 2024 kurang lebih (14 tahun) maka $Rp. 270.000.000.- \times 6\%/tahun \times 14 \text{ Tahun} + \text{denda bunga } 3 \text{ (tiga) tahun dikemudian hari (masa perkara)} = Rp 275.400.000.-$ (dua ratus tujuh puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), sehingga tuntutan ganti rugi seluruhnya adalah uang yang telah diterima Para Tergugat $Rp. 270.000.000 + Rp 275.400.000.-$ (bunga) = $Rp. 545.400.000.-$ (lima ratus empat puluh lima



juta empat ratus ribu rupiah) secara tunai/kontan dan seketika kepada Para Penggugat;

19. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas maka sudah sepantasnya Para Penggugat mendapat keadilan demi kepastian hukum untuk melindungi hak-hak warganya, sehingga Para Penggugat memohon Kepada Bapak/Ibu Ketua Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang yaitu kerugian materill Para Penggugat ditambah bunga 6%/tahun yaitu sebesar Rp. 545.400.000.- (lima ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) secara serta merta dan tanpa syarat kepada Para Penggugat **apabila Para Tergugat tetap berkeinginan memiliki dan bersikeras untuk tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan dengan sertifikat No. 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;**
20. Bahwa selanjutnya kerugian Immaterill yang telah diderita Para Penggugat karena perbuatan Para Tergugat yang telah melanggar perjanjian, tentu sangat besar apalagi Para Penggugat sudah menunggu sangat lama yaitu selama 14 (empat belas) tahun lamanya, sehingga sangat patut Para Penggugat memohon Kepada Bapak/Ibu Ketua Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Immaterill sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
21. Bahwa Turut Tergugat didudukkan oleh Para Penggugat sebagai Turut Tergugat, dalam perkara ini adalah dalam kapasitasnya sebagai lembaga yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, sehingga Turut Tergugat yang mempunyai kewajiban untuk tunduk dan taat terhadap Putusan Perkara ini, serta membuat terang dan jelas status suatu sertifikat tanah tersebut sehingga demi



untuk menegakkan hukum dan keadilan serta untuk membuat agar perkara ini menjadi jelas dan terang, maka Para Penggugat memohon dengan hormat Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini memerintahkan Turut Tergugat, untuk tidak melakukan balik nama kepada pihak manapun,/ dan atau Para Turut Tergugat untuk tidak menggadaikannya ke pihak lain yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, atas nama "SRI WAHYUNI" Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dan atau menghukum/Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan Balik nama sertifikat Nomor: 00590 atas Nama Sri Wahyuni /Tergugat II menjadi atas Nama Para Penggugat;

22. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil yang sudah diuraikan oleh Para Penggugat sebagaimana diatas yang kebenarannya sudah tidak terbantahkan lagi oleh Para Tergugat, dimana Perbuatannya melanggar kesepakatan/perjanjian atau Wanprestasi (*Ingkar Janji*) kepada Para Penggugat yang telah menyebabkan kerugian baik materiil maupun immateriil yang tidak sedikit nilainya, cukup berdasar dan beralasan secara hukum bagi Para Penggugat, untuk itu Penggugat memohon kepada yang mulia Bapak/Ibu Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat, untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590 atas nama "SRI WAHYUNI/Tergugat-II" SELAKU ISTRI DARI Tergugat-I, sebagaimana kesepakatan/perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat secara serta merta dan tanpa syarat, **serta menghukum Para Tergugat, untuk bersedia menandatangani balik nama menjadi atas Nama Para Penggugat dan atau memohon kepada Hakim yang mengadili perkara ini bahwa Putusan ini nantinya sebagai pengganti Kuasa Khusus untuk balik nama dari SRI WAHYUNI/Tergugat-II, kepada Para Penggugat untuk mengambil/memiliki sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Blok L3 nomor 31, Balikpapan Baru, RT**



08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" atau Tergugat I, **dan juga membalik nama di hadapan Notaris PPAT Balikpapan, ke atas nama Para Penggugat, maupun kepada orang lain serta menguasai dan mengambil hasil penjualan Obyek tersebut, menjadi Hak milik Para Penggugat, sehingga Para Penggugat nantinya akan mudah dalam proses balik nama dan menjadi pemilik yang sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan atau serta menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk tunduk dalam menjalankan Putusan ini, yaitu, menjalankan isi Putusan ini yaitu Obyek Perkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" atau Tergugat-II adalah menjadi Hak milik Para Penggugat dan menjadi atas nama Para Penggugat;**

23. Bahwa untuk menghindari kerugian yang tidak sedikit nilainya dalam hal ini akibat tindakan Para Tergugat kepada Para Penggugat maka Para Penggugat memohon kiranya yang Mulia Hakim yang mengadili perkara ini, untuk meletakkan sita jaminan atas Obyek Perkara Aquo, dan menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat atau siapapun yang mendapatkan haknya secara provisional untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan bersertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI"/Tergugat-II dan atau Para Tergugat, untuk diserahkan kepada Para Penggugat;
24. Bahwa karena adanya kekhawatiran Para Penggugat bahwa Para Tergugat, atau siapapun yang mendapatkan haknya akan memindahkan tangankan penguasaan dan/atau menjual tanah dan bangunan bersertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" atau

Halaman 15 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Tergugat-II tersebut kepada orang lain, maka Penggugat memohon dengan hormat Kepada yang Mulia Bapak/Ibu Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** atas obyek tersebut;

25. Bahwa Para Penggugat memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini, untuk menyatakan sita jaminan dalam perkara ini adalah mengikat/ sah dan berharga;
26. Bahwa oleh karena Para Penggugat akan mengajukan bukti-bukti yang kuat dan othentik yang tidak mungkin terbantahkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka patut kiranya apabila Para Penggugat memohon putusan serta merta walaupun ada upaya Hukum Lainnya;
27. Bahwa oleh karena Para Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang benar, maka Para Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Para Penggugat uraikan diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Yang Terhormat yang Mulia Bapak/Ibu Majelis Hakim yang mengadilinya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Menghukum Para Tergugat, atau siapapun yang mendapatkan haknya untuk tetap tidak memproses Balik nama, serta tidak memindah tangankan penguasaan, menyewakan dan/atau menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" atau Tergugat II, kepada orang lain hingga ada putusan hukum yang tetap;
2. Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMER

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Para Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang benar dan pembeli yang beretikat baik;
3. Menyatakan Para Tergugat, telah terbukti secara sah melakukan **Wanpretasi (Ingkar Janji)** kepada Para Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan sebagai hukum uang yang telah disetor Para Penggugat kepada Tergugat-I sebesar Rp. 270.000.000.- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) adalah merupakan pembelian tanah dan bangunan atas sertifikat hak milik No. 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI" atau Tergugat-II, yang sah secara hukum dan mengikat;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar atas sisa harga tanah dan bangunan atas Sertifikat Hak Milik No. 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan secara tunai (cash) secara serta merta tanpa syarat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 105.000.000.- (seratus lima juta rupiah);
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Immaterill sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan bahwa Para Penggugat berhak menandatangani Akte Jual beli di hadapan Notaris, PPAT Balikpapan, serta membalik nama sertifikat **hak Milik no. 00590, dari atas nama Tergugat II, ke atas nama Para Penggugat dan atau menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan sertifikat Pengganti atas nama Tergugat-II menjadi atas Nama Para Penggugat;**
8. Menghukum Para Tergugat, untuk menyerahkan secara suka rela Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI"/Tergugat-II serta mengosongkannya kepada Para Penggugat secara serta merta dan tanpa syarat;

Halaman 17 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



9. Menyatakan bahwa Putusan ini adalah sebagai Pengganti Kuasa kepada Para Penggugat untuk mengambil sertifikat hak Milik no. 00590, atas nama Sri Wahyuni/Tergugat-II dan atau Tergugat-I, serta membalik nama ke diri sendiri (Para Penggugat) maupun membalik nama kepada orang lain;
10. menghukum Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti atas Obyek Aquo menjadi Atas nama Para Penggugat dan menyerahkan sertifikat Pengganti tersebut kepada Para Penggugat;
11. Menghukum Para Tergugat, untuk bersedia menandatangani Akte Balik nama Hadapan Notaris PPAT, Balikpapan menjadi Hak Milik Para Penggugat.
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat, untuk tunduk dalam putusan ini;
13. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan haknya untuk membebaskan dan/atau mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat tanah dan bangunan serta Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI"/Tergugat-II, tanpa syarat dan bilamana perlu memberikan hak kepada Para Penggugat untuk melakukan pengosongan sendiri dengan bantuan Polisi;
14. Menyatakan sebagai hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "SRI WAHYUNI"/Tergugat-II;
15. Menyatakan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
16. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** dalam perkara ini;
17. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya;

Halaman 18 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya-biaya yang timbul didalam perkara ini;

SUBSIDER

1. menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan uang kerugian materill Para Penggugat ditambah bunga 6%/tahun **sebagaimana dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan atau RPOJK yang menetapkan suku bunga adalah sebesar 6%** yaitu sebesar Rp. 545.400.000.- (lima ratus empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) secara serta merta dan tanpa syarat kepada Para Penggugat **apabila Para Tergugat tetap berkeinginan memiliki dan bersikeras untuk tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 00590 atas nama "SRI WAHYUNI"/Tergugat-II yang terletak di Jl. Alamanda Utara, Blok L3 No. 31, Komp, Balikpapan Baru, RT 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;**

ATAU

Apabila Bapak/Ibu yang Mulia Majelis Hakim yang mengadilinya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing – masing telah datang menghadap kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Munir Hamid, S.H., M.H., Panitera pada Pengadilan Negeri Balikpapan, sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan tersebut Para Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 28 Maret 2024, yaitu sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON (KELIRU BERTINDAK SELAKU PENGUGAT)

1. Bahwa Para Penggugat Keliru bertindak secara hukum dalam kedudukan hukum sebagai Pihak Para Penggugat pada Gugatan WANPRESTASI (A quo). Karena Para Penggugat pada dasarnya adalah subyek (DEBITUR/Pembeli) yang melakukan CIDERA JANJI (WANPRESTASI) atas adanya Jual Beli Obyek tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat, sehingga Para Tergugatlah yang secara langsung dirugikan secara Materiil ataupun Immateriil akibat tidak terpenuhinya prestasi yang dilakukan oleh Para Penggugat dalam Perkara A quo sebagaimana perjanjian lisan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
2. Bahwa karena Para Penggugat senyatanya adalah subjek yang melakukan CIDERA JANJI (WANPRESTASI) dan tidak mempunyai akibat langsung atas prestasi dan atau janji sehingga bukan sebagai orang yang berhak mempunyai legal sahnya sebagai Pihak Para Penggugat/kapasitas untuk menggugat;
3. Bahwa dengan jelas Para Penggugat KELIRU dengan menyebutkan pada posita maupun petitum dengan menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Wanrestasi dalam perkara A quo ini, justru Para Penggugatlah yang tidak memenuhi hak-hak dan kewajiban yang seharusnya diberikan kepada Para Tergugat, dengan memenuhi prestasi sebagaimana mestinya dan memenuhi prestasi sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan;
4. Bahwa Para Penggugat juga keliru mengajukan gugatan Wanprestasi dengan mendalilkan seolah-olah Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi, hal ini bertentangan dengan Ketentuan

Halaman 20 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



wanprestasi sebagaimana dalam Pasal 1243 KUH Perdata yaitu :

"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan". Melalui isi pasal tersebut diatas setidaknya ada 3 unsur dalam wanprestasi, antara lain: Ada perjanjian, Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian, Telah dinyatakan lalai namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian (Lisan);

5. Bahwa sangat jelas kedudukan Para Penggugat adalah selaku Pembeli Objek Sengketa yang telah menyebabkan timbulnya wanprestasi, karena adanya cidera janji dalam perjanjian dan sebagai pihak yang cidera janji harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan yaitu Para Tergugat;
6. Bahwa atas dasar tersebut diatas, adanya perkara WANPRESTASI yang diajukan oleh Para PENGUGAT adalah Keliru dan terjadi Diskualifikasi Gugatan sehingga GUGATAN Para PENGUGAT SUDAH SELAYAKNYA DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA;

B. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan **Pasal 8 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtvtordering)** sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara) maka pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*), *posita (fundamentum petendi)* suatu gugatan harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedangkan tuntutan (*petitum*) suatu

Halaman 21 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



gugatan harus memenuhi syarat terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

2. Bahwa gugatan sangat kontradiktif, dalam *posita* Para Penggugat tidak menjelaskan pemenuhan prestasi yang dilakukan Para Penggugat sebagaimana dalam perjanjian (Lisan), sementara dalam *petitum* Para Penggugat meminta kerugian yang diderita Para Penggugat untuk diganti, selain itu Para Tergugat menarik Obyek Sengketa yang belum selesai (Wanprestasi/atas pelunasan) untuk dijadikan sebagai Sita jaminan dalam perkara *A quo*;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *A quo* adalah kabur/samar-samar (*obscuur libel*) dikarenakan kontradiksi antara HAL GUGATAN YANG DIAJUKAN dengan *posita* dan *petitum* serta antara *posita* dan *petitum* itu sendiri. Bahwa dalam *Posita*, Para Penggugat MENCAMPURADUKAN antara WANPRESTASI dan PERBUATAN MELAWAN HUKUM sehingga *Petitum* yang diajukan juga kabur dan tidak jelas;
4. Bahwa gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*) juga dapat dilihat dari materi atau dasar hukum dalam *Posita* yang tidak bisa membedakan peristiwa WANPRESTASI ataupun PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Dalam satu sisi Para Penggugat mendalilkan adanya peristiwa Wanprestasi, disisi lain menjelaskan peristiwa Perbuatan Melawan Hukum dengan adanya Tindakan Para Tergugat melakukan Pembatalan Jual Beli secara sepihak dan dalam poin 9 menyatakan “.....saat Para Penggugat kembali ke rumah (Objek sengketa) dan mencoba masuk rumah ternyata, melihat bahwa kunci rumah sudah diganti dan telah dipasang gembok baru di pagar depan teras rumah serta kanopi yang telah dipasang Para Penggugat sebelumnya ikut dibongkar,.....”;
5. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para PENGGUGAT tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena “Jika seandainya” pun Gugatan *a quo* adalah Gugatan Wanprestasi (yang pada kenyataannya

Halaman 22 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



tidak jelas maksud dari Gugatan *a quo*), posita gugatan pada poin 2 “menyebutkan bahwa antara Para Penggugat dan Para Tergugat telah sepakat dengan terhadap pembelian rumah dengan harga sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara mencicil selama 10 kali pembayaran dan atau paling lambat selama 24 bulan harus lunas.....”

tidak menjelaskan dan tidak menguraikan berapa besaran cicilan perbulan dan kapan jatuh tempo pembayaran setiap bulannya, karena dinyatakan pula didalam poin 11 angka 1 menyebutkan bahwa “.....skema pembayaran mencicil sampai lunas...” karena kesepakatan jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat yang sebenarnya terjadi adalah Para Penggugat bersedia membayar lunas Objek Sengketa, namun pada kenyataannya Para Penggugat hanya membayar sebesar Rp 50.000.000,-(Lima puluh juta rupiah) pada tanggal 09 Juli 2009 melalui transfer ke rekening Tergugat I;

6. Bahwa jika dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan bahwa objek jual beli adalah tanah dan bangunan rumah, maka sepatutnya di sebutkan lebih jelas dan lengkap, berapa Luas tanah dan bangunan serta batas-batas yang menjadi objek sengketa saat ini namun Para Penggugat tidak melengkapi hal tersebut dalam gugatannya, dengan demikian jelas terbukti bahwa Gugatan *a quo* memiliki cacat formil dikarenakan tidak dapat menjelaskan, tidak dapat menguraikan serta tidak dapat merinci luasan tanah dan bangunan serta batas-batas objek sengketa dalam gugatan *a quo*. **Berdasarkan hal tersebut, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan tidak menerima Gugatan *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard* – N/O).** Hal ini selaras dengan yurisprudensi Mahkamah agung Republik Indonesia sebagaimana yang dijelaskan dibawah ini:

Halaman 23 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



- a. Putusan MA No.1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979 yang menyatakan “Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;
- b. Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”;
- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan “gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan penggugat atau setidaknya majelis hakim yang mulia menyatakan gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard* No.);

C. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Bahwa untuk dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi maka harus dipenuhi unsur-unsur wanprestasi, yaitu :

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka terbukti :

1. Bahwa antara Para Tergugat dengan Para Penggugat telah melakukan kesepakatan jual beli tanah dan bangunan rumah diatasnya milik Para Tergugat berdasarkan sertifikat hak milik



(SHM) Nomor : 00590 yang terletak di Komplek Balikpapan Baru jalan Alamanda Utara L3 no. 31 RT 08, Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan yang kemudian telah disepakati oleh Para Tergugat dengan Para Penggugat adalah sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat melalui rekening Tergugat I, yaitu sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dan masih tersisa sebesar Rp 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat dan sampai saat ini belum dibayar/dilunasi oleh Para Penggugat;

2. Bahwa Para Penggugat masih memiliki kekuarangan yaitu sebesar Rp. 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah). Bahwa pasal 1238 BW menentukan "*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*". Berdasarkan aturan tersebut maka untuk dapat menyatakan seseorang dalam keadaan lalai harus terlebih dahulu ada peringatan atau teguran tertulis oleh kreditur terhadap debitur. Jika seandainya pun benar Para Tergugat lalai dalam kesepakatan seharusnya dalam praktek beracara Para Penggugat harus memberikan terlebih dahulu teguran/somasi secara tertulis kepada Para Tergugat atas kelalaiannya tersebut, namun betapa kagetnya Para Penggugat menerima surat Panggilan sidang dengan tuduhan telah melakukan wanprestasi; Bahwa oleh karena Para Penggugat belum melunasi harga jual beli tanah dan bangunan rumah yang telah disepakati antara Para Tergugat dengan Para Penggugat dan tidak adanya teguran/somasi secara tertulis sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagaimana dikehendaki Pasal 1238 BW, **Maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar**

Halaman 25 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat premature, oleh karena itu gugatan Para Penggugat dinyatakan di tolak atau setidak- tidaknya tidak dapat diterima;

D. GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN BERDASARKAN ITIKAD TIDAK BAIK (BURUK) DEMI UNTUK MEMPEROLEH KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA (EXCEPTIO DOLI MALI)

1. Bahwa gugatan *a quo* yang telah diajukan oleh Para Penggugat hanya didasari oleh itikad buruk (tidak baik), mengada-ada serta bertujuan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial untuk kepentingan pribadi Para Penggugat;
2. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh Para Tergugat seperti yang diuraikan di atas, bahwa Para Penggugat **diskualifikasi in person (keliru bertindak selaku Penggugat)**, tidak memiliki Kedudukan Hukum (Legal Standing) untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo* dengan dalil bahwa Para Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik dalam jual beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat dan Para tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi terhadap Para Penggugat atas jual beli rumah Milik Para Tergugat, yang mana justru Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi oleh karena belum melakukan pelunasan atas harga rumah objek sengketa milik Para Tergugat;
3. Bahwa itikad tidak baik dari Para Penggugat sangat jelas dan sangat terang dapat terlihat dan terbukti pada sidang mediasi yang ketika itu Para Penggugat menolak untuk bermediasi dan tetap memohon agar Para Tergugat bersedia memberikan ganti rugi dengan sesuai yang tertera dalam gugatan *a quo* yang meminta untuk mengembalikan uang kerugian materiil ditambah dengan bunga 6% dan kerugian Immaterill. Hal ini menunjukkan bahwa Para Penggugat hanya bertujuan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial untuk kepentingan pribadi Para Penggugat dari gugatan *a quo* yang diajukan;

Halaman 26 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



4. Bahwa untuk lebih memperjelas hal tersebut Para Tergugat mengadopsi sistem yang terdapat di *common law* mengenai *Vexatious Litigation* atau *Vexatious Proceeding*. Berikut adalah definisi ***Vexatious Litigation*** atau ***Vexatious Proceeding*** :

4.1. Definisi *Vexatious Litigation* didalam **Gilbert's Law Summaries** (*Pocket Size*, diterbitkan oleh *Harcourt Bracel Legal and Professional Publications, Inc.*, Tahun 1997, halaman 1997) adalah "*Proceeding instituted which is not bona fide, but which is instituted without probable cause, maliciously, or intended to harass the opponent*" yang terjemahan bebasnya adalah "Suatu proses pemeriksaan pengadilan yang diadakan secara tidak benar, yang mana diadakan tidak berdasarkan suatu alasan yang memungkinkan, mengandung kecurangan, atau dilakukan untuk mengganggu lawan (Tergugat)";

4.2. Definisi "*Vexatious Proceeding*" dalam **Black's Law Dictionary** (Edisi Ketujuh, Tahun 1999, Bryan a. Garner, diterbitkan oleh *West Group, St. Paul, Minn.*, Tahun 1999), juga memberikan definisi dari "*vexatious proceeding*" yang sama dengan "*vexatious suit*", yaitu "*Lawsuit instituted maliciously and without good cause*" yang terjemahan bebasnya adalah "Suatu gugatan yang dilakukan penuh kecurangan dan tanpa adanya kausa yang benar";

4.3. Definisi *Vexatious Litigation* dalam www.wikipedia.org adalah "*Vexatious litigation is legal action which is brought, regardless of its merits, solely to harass or subdue an adversary. It may take the form of a primary frivolous lawsuit or may be the repetitive, burdensome, and unwarranted filling of meriless motions in a matter which is otherwise a meritorious cause of action. Filling Vexatious litigation is considered an abuse of the judicial process and may result in sanctions against the offender*" yang terjemahan bebasnya adalah "Vexatious

Halaman 27 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



litigation adalah tindakan hukum yang diajukan, dengan mengeyampingkan kepatutan, semata-mata diajukan untuk mengganggu atau melemahkan pihak lawan. Tindakan ini diajukan dalam bentuk gugatan yang sembrono atau dapat pula berbentuk gugatan yang merupakan pengulangan, bersifat membebani, serta diajukan tanpa alasan yang jelas dan merupakan tindakan yang tidak patut terhadap suatu hal yang merupakan kebalikan dari tindakan patut. Pengajuan gugatan *vexatious litigation* adalah tindakan yang dianggap sebagai penyalahgunaan proses hukum dan dapat menyebabkan timbulnya sanksi terhadap pihak yang mengajukannya;

4.4. Definisi *Vexatious Proceeding* menurut **Justice Marshall**, yaitu "..... a Vexatious proceeding brought to embarrass or annoy the others party. It was not carried out in good faith lacked bonafides" yang terjemahan bebasnya adalah "Praktek *vexatious proceeding* diajukan semata-mata untuk mempermalukan atau mengganggu pihak lain. Hal ini dilakukan dengan itikad tidak baik dan merupakan tindakan tidak tepuji";

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas gugatan *a quo* dapat dikategorikan mengandung unsur *Vexatious Litigation* atau *Vexatious Proceeding* karena :

- 5.1. Gugatan *a quo* dibuat oleh Para Penggugat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta-fakta yang sesungguhnya;
- 5.2. Gugatan *a quo* dibuat oleh Para Penggugat dengan tujuan untuk semata-mata mengganggu Para Tergugat;
- 5.3. Gugatan *a quo* ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial secara pribadi;

6. Bahwa dengan jelas Para Tergugat dapat membuktikan bahwa gugatan *a quo* merupakan gugatan yang diajukan secara licik



karena pengajuan gugatan *a quo* ditempuh semata-mata untuk mengganggu ketentraman Para Tergugat dan ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial secara pribadi dan bukan demi untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum;

Bahwa karena gugatan Para Penggugat mengandung *Vexatious Litigation* atau *Vexatious Proceeding* maka untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan dan menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan, maka cukup tepat dan beralasan bahwa dalil-dalil dari gugatan *a quo* merupakan gugatan yang termasuk *EXCEPTIO DOLI MALI*, oleh karena dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Para Penggugat sangat tidak beralasan maka dengan demikian cukup tepat dan beralasan bagi Para Tergugat untuk **memohon bahwa gugatan *a quo* dinyatakan Di TOLAK atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*);**

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa **M. Yahya Harahap, SH.** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika, halaman 884, menyatakan bahwa "*Diatur dalam Pasal 180 HIR, Pasal 191 RBG. Disebut juga provisionele beschikking, yakni keputusan yang bersifat sementara atau interim award (temporary disposal) yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Dengan demikian, putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan, misalnya melarang meneruskan pembangunan di atas tanah terperkara dengan ancaman hukuman membayar uang paksa*";
2. Bahwa selanjutnya **M. Yahya Harahap, SH.** dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Penerbit Sinar Grafika,

Halaman 29 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



halaman 885, menyatakan bahwa agar gugatan provisi memenuhi syarat formil maka :

- a) Harus memuat dasar dan alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
 - b) Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
 - c) Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut pokok perkara;
3. Bahwa didalam Gugatan Para PENGGUGAT telah memohon Putusan Provisi sebagai berikut :

- a. *Menghukum Para Tergugat, atau siapapun yang mendapatkan haknya untuk tetap tidak memproses Balik nama, serta tidak memindah tangankan penguasaan, menyewakan dan/atau menjual tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00590, yang terletak di Jl. Alamanda Utara Balikpapan Baru, RT. 08 Kel. Damai Baru, Kec. Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan atas nama "Sri Wahyuni" atau Tergugat II, kepada orang lain hingga ada putusan hukum yang tetap;*
 - b. *Menyatakan Sita Jaminan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;*
4. Bahwa atas permohonan provisi yang telah diajukan oleh Para Penggugat didalam gugatan *a quo*, Para Penggugat tidak dapat membuktikan dasar dan alasan yang menjelaskan mengenai urgensi dan relevansinya dari permohonan provisi yang diajukannya;

Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana disebutkan diatas terkait permohonan provisi yang telah diajukan oleh Para Penggugat didalam gugatan *a quo* tidak sesuai dengan **Pasal 332 Rv (Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering)** dan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000**, oleh karena dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sangat tidak beralasan maka dengan demikian, cukup tepat dan beralasan bagi Para Tergugat untuk memohon agar gugatan *a quo* dinyatakan DITOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 30 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



tidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

III. DALAM KONVENSI

1. Bahwa mohon apa yang termuat dalam Eksepsi dianggap termuat kembali secara sempurna (*mutatis mutandis*) dan dipertahankan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa mohon apa yang tidak ditanggapi oleh Para Tergugat baik perkata maupun perkalimat dianggap sebagai ditolak dan dikesampingkan;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya terkecuali hal-hal yang secara tegas diakui akan kebenarannya oleh Para Tergugat;
4. Bahwa Para TERGUGAT hanya akan menjawab dalil-dalil gugatan Para PENGUGAT yang menurut Para TERGUGAT mempunyai relevansi secara hukum dengan Para TERGUGAT yang diantaranya sebagaimana tersebut dibawah ini :
 - 4.1. Bahwa benar sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Alamanda Utara, RT. 08 Kelurahan Damai baru, Kecamatan Baikpapan Selatan Kota Balikpapan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00590 Kelurahan Damai Baru dengan ukuran luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) tertulis atas nama Sri Wahyuni, SE (Tergugat II) adalah milik Para Tergugat;
 - 4.2. Bahwa batas-batas tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat tersebut di atas adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik Dicky Anugrah;
 - Sebelah Timur : tanah dan bangunan milik Poerwanto;
 - Sebelah Selatan : jalan Alamanda Utara;
 - Sebelah Barat : tanah dan bangunan milik Asmiati;
 - 4.3. Bahwa Para TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil Para PENGUGAT pada posita gugatannya poin 3 dan akan Para Tergugat uraikan sebagai berikut :

Halaman 31 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



4.3.1 Para Penggugat keliru mendalilkan dalam gugatannya bahwa *"tepatnya pada Mei 2008 (2 bulan) sebelum masa sewa berakhir....."*, yang sebenarnya adalah bahwa setelah masa sewa Para Penggugat habis pada Juni 2008, Para Tergugat meminta Para Penggugat untuk meninggalkan rumah milik Para Tergugat tersebut namun hingga sebulan kemudian Para Penggugat belum juga meninggalkan rumah tersebut dan pada akhirnya Para Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk melanjutkan masa sewa selama 1 (satu) tahun yaitu hingga Juni 2009. Para Tergugat pun menyetujui saja namun dengan syarat bahwa harga sewanya naik menjadi Rp 20.500.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) selama 1 (satu) tahun terhitung sejak 07 Juni 2008 s/d 07 Juni 2009. Pada awal tahun 2009 itulah Para Tergugat berniat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut dan ketika hal tersebut disampaikan kepada Para Penggugat, Para Penggugat sendiri yang menawarkan diri untuk membeli Tanah dan bangunan Rumah tersebut kepada Para Tergugat. Pada saat itu harga yang ditawarkan oleh Para Tergugat adalah sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Para Penggugat menyanggupi tawaran dari Para Tergugat tersebut, sehingga Para Tergugat dan Para Penggugat bersepakat (secara Lisan) dengan harga Tanah dan Bangunan rumah Milik Para Tergugat akan di beli oleh Para Penggugat yaitu dengan harga sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan cara Pembayaran Tunai dan seketika dan bukan dengan cara pembayaran Mencicil seperti yang didalilkan Para Penggugat *".....mencicil selama 10 kali pembayaran dan atau*



paling lambat 24 bulan harus lunas kepada Tergugat I, dan Para Tergugat pun setuju.....”;

4.3.2 Bahwa suatu kebohongan dan sangat tidak benar apabila Para Penggugat mendalilkan “*Para Penggugat sudah diperbolehkan tinggal di rumah (objek sengketa) walaupun masih tahap cicilan dengan perjanjian lisan/ verbal”* yang sebenarnya adalah bahwa yang menjadi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah Para Penggugat sudah menyanggupi untuk membeli rumah milik Para Tergugat dengan cara pembayaran secara tunai dan seketika, sedangkan Para Penggugat telah tinggal di rumah tersebut sebelum dilunasi adalah dikarenakan Para Penggugat masih dalam masa sewa, maka Para Tergugat memperbolehkan Para Penggugat tinggal di rumah tersebut;

4.3.3 Bahwa mengenai dalil gugatan Para Penggugat “*apabila sudah mendekati pelunasan, maka Para Penggugat dan Para Tergugat akan pergi ke kantor notaris untuk Akta Jual Beli terhadap Objek Aquo.....”* bahwa dalil Para Penggugat tersebut adalah suatu kebohongan dan hanya mengada-ngada, Para Penggugat dan Para Tergugat tidak pernah membicarakan hal tersebut, namun yang di sepekat bersama (secara Lisan) adalah akan dilakukan balik nama sertifikat Objek sengketa yaitu sertifikat Hak Milik Nomor 00590 atas nama Sri Wahyuni, SE (Tergugat II) jika sudah dilunasi oleh Para Penggugat dengan cara pembayaran secara tunai dan seketika. Para Penggugat sampai dengan saat ini tidak mempunyai itikat baik untuk melunasi harga rumah objek sengketa dan melakukan pembayaran yang tidak pernah disepakati bersama di awal yaitu dengan cara Mencicil semauanya Para Penggugat, sehingga sudah jelas dan terang bahwa



yang melakukan perbuatan Wanprestasi adalah bukan Para Tergugat seperti yang di dalilkan dalam gugatan Para Penggugat akan tetapi justru Para Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi dan Para Penggugat juga dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik;

4.4. Bahwa Para TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil Para PENGUGAT pada posita gugatannya poin 4 dan Para Tergugat akan menerangkan sebagai berikut :

4.4.1. Bahwa setelah masa sewa Para Penggugat berakhir yaitu pada tanggal 7 Juni 2009 dan Para Penggugat sudah bersepakat untuk membeli rumah milik Para Tergugat yang terletak di Jalan Alamanda Utara Blok L3 No. 31, Komp. Balikpapan Baru, RT. 08 Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan berdasarkan Sertifikat Hak Milik 00590/ Kel. Damai Baru dengan Luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) yang sudah di sepakati bersama oleh Para Penggugat dengan Para Tergugat dengan Cara Pembarayan secara tunai dan seketika, akan tetapi betapa kagetnya Para Tergugat yang mendapat informasi melalui M-Banking ada uang masuk ke Nomor Rekening 149-0001059510 (Bank Mandiri) atas nama ABIMANYU (Tergugat I), sebesar Rp 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 31 Juli 2009 dari Penggugat I (untuk pembelian Rumah milik Para Tergugat);

4.4.2. Bahwa kemudian Tergugat I langsung mengklarifikasi hal tersebut kepada Penggugat I perihal uang yang Penggugat I transfer namun Penggugat I menyampaikan bahwa uang tersebut hanya merupakan DP tanda jadi dan bulan depan baru akan di lunasi seluruhnya, oleh karena Tergugat I dan Penggugat I sudah lama kenalan dan sudah berkawan lama sehingga Penggugat I

Halaman 34 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



mempercayai dan memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk melunasi harga rumah Para Tergugat tersebut;

4.4.3. Bahwa dibulan Agustus 2009 Para Tergugat mengingatkan kembali untuk melakukan pembayaran secara keseluruhan atas sisa harga rumah milik Para Tergugat, namun lagi-lagi Para Penggugat hanya mentransfer sejumlah uang yaitu sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tertanggal 31 Agustus 2009 yang mana jumlah uang tersebut jauh dari harapan pelunasan dan setelah dilakukan klarifikasi kepada Para Penggugat, Para Penggugat dengan memohon kepada Para Tergugat agar diberikan waktu karena usaha milik Para Penggugat sedang ada masalah yaitu alat berat milik Para Penggugat lagi rusak/jatuh dan membutuhkan dana yang besar untuk perbaikanya dan Para Penggugat juga mengaku baru terkena tipu sehingga Para Tergugat pun merasa iba dan mempercayai serta memberikan kesempatan lagi kepada Para Penggugat untuk melunasi harga rumah milik Para Tergugat;

4.4.4. Bahwa di bulan September tahun 2009 tidak ada pembayaran apapun dari Para Penggugat sehingga Para Tergugat memutuskan untuk menyampaikan kepada Para Penggugat agar melunasi harga rumah milik Para Tergugat, namun Para Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk di berikan waktu dengan pertimbangan bahwa usaha milik Para Penggugat masih kesulitan keuangan, maka dengan berat hati Para Tergugat memberikan tenggat waktu untuk melunasi harga rumah milik Para Tergugat tersebut sampai dengan bulan Desember tahun 2009;



- 4.4.5. Bahwa walaupun Para Penggugat sudah diberikan tenggat waktu sebagaimana diatas untuk melunasi harga rumah milik Para Tergugat, namun justru Para Penggugat melakukan Pembayaran semauanya Para Penggugat. Hal ini dapat terlihat jelas dari nominal uang yang dikirimkan Para Penggugat kepada Para Tergugat melalui Transfer ke nomor rekening Tergugat I sebagaimana yang di dalilkan oleh Para Penggugat pada poin 4 tersebut, sehingga sangat jelas terlihat bahwa tidak ada niat dari Para Penggugat untuk melunasi harga Rumah milik Para Tergugat karena Para Penggugat tidak tertib dalam tata cara melakukan pembayaran kepada Para Tergugat, besaran nominal uang yang di transfer juga tidak sesuai dengan harapan Para Tergugat (semaunya Para Penggugat);
- 4.4.6. Bahwa selain Para Penggugat tidak tertib dalam tata cara pembayaran kepada Para Tergugat sebagaimana dengan kesepakatan awal antara Para Tergugat dengan Para Penggugat, Para Penggugat juga tidak tepat waktu dalam melakukan kewajiban yang telah disepakati yaitu sisa pembayaran rumah dan bangunan milik Para Tergugat akan dibayarkan pada tanggal 31 Juli 2009 namun sampai dengan tenggat waktu yang diberikan oleh Para Tergugat yaitu Desember 2009 tidak juga diselesaikan oleh Para Penggugat;
- 4.4.7. Bahwa meskipun belum membayar secara lunas kewajibannya kepada Para Tergugat, Para Penggugat secara sadar tetap menempati dan menguasai rumah obyek sengketa tersebut sejak awal Juli 2009 sampai dengan November 2023, hal ini juga tidak sesuai dengan kesepakatan awal yaitu seharusnya baru boleh menempati obyek sengketa jika Para Penggugat sudah



membayar lunas semua kewajibannya sebagaimana kesepakatan awal antara Para Tergugat dengan Para Penggugat. Namun sampai dengan gugatan ini diajukan, Para Penggugat malah menuduh Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi yang mana sebenarnya dan fakta hukumnya bukan Para Tergugat yang melakukan Wanprestasi akan tetapi justru Para Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi terhadap Para Tergugat sehingga perbuatan Para Penggugat yang tidak membayar lunas harga rumah milik Para Tergugat dan telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah milik Para Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan awal antara Para Tergugat dengan Para Penggugat karena selain merugikan pihak Para Tergugat jelas perbuatan Para Penggugat telah melakukan **Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)**;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah sepatutnya majelis hakim menyatakan gugatan para Penggugat di nyatakan **DITOLAK**;

4.5. Bahwa Para TERGUGAT menolak dengan tegas dalil-dalil Para PENGGUGAT pada posita gugatannya poin 5 dan poin 6 yang akan Para Tergugat uraikan sebagai berikut ;

4.5.1. Para Penggugat menyatakan dalam gugatannya pada poin 5 bahwa “... pada bulan Mei tahun 2010 Para Penggugat berinisiatif untuk melakukan pelunasan terhadap rumah (objek sengketa) tersebut dan mengajak Tergugat I untuk di area Mall Fantasi Balikpapan Baru dan selanjutnya bersama-sama kekantor Notaris dalam hal ini untuk melaksanakan AJB terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00590, atas nama Sri Wahyuni selaku istri dari Tergugat I.....” bahwa dalil dalam gugatan tersebut adalah merupakan suatu berita bohong atau dapat juga

Halaman 37 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



disebut sebagai keterangan palsu yang memiliki konsekuensi hukum, karena yang benar adalah pada sekitar bulan Mei 2010 Para Tergugat Mengajak Penggugat I di De Kafe untuk membicarakan kepastian pelunasan harga rumah milik Para Tergugat karena sudah lama belum lunas dan sudah seharusnya dinyatakan lalai dalam perjanjian secara lisan, oleh karena sudah diberikan waktu yang cukup lama yaitu sampai bulan Desember 2009 untuk penyelesaian pelunasan harga rumah milik Para Tergugat, namun lagi-lagi Para Tergugat tidak mendapatkan kepastian secara jelas kapan akan di lakukan pelunasan oleh Para Penggugat;

4.5.2. Bahwa barulah pada bulan Juli 2010, Para Tergugat mengajak kembali Para Penggugat ke area Mall Fantasi untuk membicarakan kembali kepastian penyelesaian pelunasan rumah milik Para Tergugat yang mana harapan Para Tergugat pada saat itu ada kepastian atas penyelesaian tersebut dari Para Penggugat, namun lagi-lagi Para Penggugat tidak memberikan kepastian terhadap penyelesaian pelunasan harga rumah tersebut sehingga Para Tergugat memutuskan jika para Penggugat tidak menyanggupi untuk melunasi harga rumah milik Para Tergugat. Maka dengan berat hati akhirnya Para Tergugat memberikan solusi kepada Para Penggugat agar masalah ini tidak berlarut-larut yaitu dengan mencari Pembeli lain dan Para Tergugat akan mengembalikan uang yang telah dikirimkan Para Penggugat kepada Para Tergugat namun akan di potong dengan harga sewa rumah selama Para Penggugat tinggal di rumah milik Para Tergugat tersebut, hal ini pun langsung disetujui oleh Para Penggugat;



4.5.3. Bahwa terbukti setelah terjadi kesepakatan sebagaimana tersebut diatas maka Para Tergugat mencarikan Pembeli lain dan mengajak calon pembeli kerumah milik Para Tergugat yang pada saat itu masih di tempati oleh Para Penggugat, kemudian Para Tergugat mendatangkan Calon Pembeli 1 s/d 3 pembeli, Para Penggugat pun membukakan pintu dan mengizinkan Pembeli 1 s/d 3 untuk masuk dan mengecek sekeliling rumah tersebut, namun setelah Para Tergugat mendatangkan calon Pembeli ke 4, Para Penggugat sudah tidak membukakan pintu padahal ada Para Penggugat di dalam Rumah. Selain itu Para Penggugat juga sudah tidak kooperatif lagi dalam menjalankan kesepakatan sebagaimana yang tersebut diatas dengan tidak lagi mau diajak untuk berkomunikasi baik secara langsung maupun via telepon;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka beralasan hukum bagi Para Tergugat memohon agar Yang Mulia Majelis hakim menyatakan gugatan *a quo* dinyatakan DI TOLAK untuk seluruhnya;

4.6. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada poin 7 posita gugatannya yang diuraikan sebagai berikut :

4.6.1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya "bahwa lebih lanjut karena permasalahan tersebut tidak ada titik terang pada bulan Agustus 2015 diadakan mediasi dan dihadiri Ketua RT setempat yaitu Bapak Mulyana agar menemukan titik terang untuk penyelesaian kesepakatan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, dan Para Penggugat menawarkan untuk segera melaksanakan AJB terhadap sertifikat Hal Milik No. 00590 atas nama Sri Wahyuni (Tergugat II)....." bahwa yang sebenarnya terjadi adalah pertemuan tersebut terjadi pada

Halaman 39 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



sekitar bulan Oktober 2019, yang dalam pertemuan tersebut Para Penggugat berkeinginan untuk membeli kembali rumah milik Para Tergugat yang masih di tempati oleh Para Penggugat dengan membayar sisa pembayaran harga yang telah disepakati pada tahun 2009 yaitu dari harga Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan telah membayar kepada Para Tergugat yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta) sehingga sisa Rp. 105.000.000, (seratus lima juta rupiah) yang sudah selama kurang lebih 10 tahun belum dibayarkan, sehingga Para Tergugat menyampaikan kepada Para Penggugat bahwa jika berkenan untuk membeli rumah tersebut kembali maka harus membayar sesuai dengan harga tahun berjalan yaitu harga di tahun 2019 yang pada saat itu sudah mencapai harga Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah). Oleh karena itu jika memakai harga pada tahun 2009 sudah tidak pantas dikarenakan adanya perubahan nilai NJOP, kenaikan suku bunga dan tingkat inflasi mata uang yang sudah tidak sama dengan tahun 2009;

4.6.2. Bahwa sesuai dengan kesepakatan antara Para Penggugat dan Para Tergugat yang terakhir sebagaimana yang telah diuraikan oleh Para Tergugat pada poin 4.4.3 diatas, maka secara sadar pula Para Penggugat bersedia untuk dikenakan dan membayar biaya sewa selama Para Penggugat masih menempati rumah milik Para Tergugat. Sehingga jika dihitung kembali sejak Para Penggugat habis masa sewa di bulan Juni 2009, maka Para Penggugat mulai dikenakan biaya sewa sejak bulan Juli 2009 sampai dengan Para Penggugat meninggalkan rumah milik Para Tergugat di bulan November 2023 atau dapat dikatakan bahwa Para Penggugat menempati dan



menguasai rumah milik Para Tergugat tersebut selama 14 tahun 4 bulan;

- 4.6.3. Bahwa sehubungan dengan uang yang telah Para Penggugat setor kepada Para Tergugat yaitu sebesar Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta) yang mana jika dikonfersi dengan harga sewa selama Para Penggugat tinggal di rumah milik Para Tergugat yaitu terhitung sejak Juli tahun 2009 sampai dengan November tahun 2023 atau selama kurang lebih 14 (empat belas) tahun, maka jika rata-rata sewa rumah lengkap dengan perabotannya/full furnish sekarang di daerah tersebut adalah sekitar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahunnya maka biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat adalah sebagai berikut :

Rp 50.000.000 x 14 tahun = Rp 700.000.000,-

sehingga jika diakumulasikan dengan uang yang di setorkan Para Penggugat kepada Para Tergugat yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta), maka sebenarnya Para Penggugat masih mempunyai kewajiban dan harus membayar biaya sewa sebesar ± Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Para Tergugat;

- 4.6.4. Bahwa suatu kebohongan Para Penggugat yang seolah-olah agar terlihat membenarkan diri Para Penggugat dalam dalil gugatannya yang selalu mengatakan bahwa "Para Penggugat menawarkan untuk segera melaksanakan AJB terhadap sertifikat Hal Milik No. 00590 atas nama Sri Wahyuni (Tergugat II)..." bahwa terbukti dalil tersebut hanyalah pengulangan dari dalil-dalil

Halaman 41 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



gugatan a quo yang mana selalu mengatakan mengajak Para Tergugat untuk melakukan AJB ke Notaris tetapi fakta hukum yang sebenarnya terjadi adalah tidak pernah satu kali pun di dalam pertemuan antara para Penggugat dengan Para Tergugat yang membicarakan tentang AJB ke Notaris dan Para Penggugatlah yang selalu mangkir untuk menyelesaikan pelunasan harga rumah milik Para Tergugat tersebut, sehingga Para Tergugat tidak perlu untuk menanggapiinya lebih lanjut;

Bahwa dari apa yang telah diuraikan diatas, maka dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana yang diuraikan pada poin 7 posita gugatan tersebut merupakan pernyataan yang mengada-ada, pernyataan bohong, menyesatkan dan tidak masuk akal dan tidak berdasar pada hukum, maka dengan demikian, cukup tepat dan beralasan dalil gugatan tersebut mohon untuk **ditolak dan kesampingkan**;

- 4.7. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas Posita pada poin 8 dan poin 9 gugatan Para Penggugat di dalam Gugatan a quo yang mendalilkan “..... Para Penggugat sangat kaget atas panggilan dari kepolisian (Polres Balikpapan) untuk dimintai keterangan atas laporan yang diajukan oleh Tergugat I.....” bahwa yang sebenarnya alasan Tergugat I melaporkan Para Penggugat di kepolisian POLRESTA Balikpapan adalah dikarenakan Para Penggugat yang tidak kooperatif untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap pelunasan harga rumah milik Para Tergugat dan Para Penggugat masih terus tinggal dan menguasai rumah milik Para Tergugat tanpa seizin Para Tergugat sehingga Para Tergugat melaporkan Para Penggugat kepada pihak yang berwajib demi mendapatkan haknya kembali;
- 4.8. Bahwa perlu diketahui, gugatan Para Penggugat ini muncul setelah Tergugat I melaporkan Para Penggugat kepada pihak Kepolisian POLRESTA Balikpapan. Padahal Para Tergugat

Halaman 42 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



masih terus berusaha untuk melakukan musyawarah kepada Para Penggugat perihal penyelesaian pelunasan harga rumah milik Para Tergugat, sehingga dapat diartikan bahwa **Gugatan Para Penggugat ini hanya untuk sekedar menghambat proses pidana Para Penggugat** di Polresta Balikpapan yang saat ini sedang berjalan;

- 4.9. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas Posita pada poin 10 s/d poin 17 gugatan Para Penggugat di dalam Gugatan a quo karena posita pada poin 10 s/d poin 17 adalah hanya merupakan pengulangan dalil-dalil gugatan Para Penggugat sehingga Para Tergugat tidak perlu menanggapi lebih jauh;
- 4.10. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas Posita pada poin 18 s/d poin 22 gugatan Para Penggugat di dalam Gugatan a quo, baik itu mengenai bunga 6 % maupun kerugian secara Materil dan immaterial karena sudah terang dan sangat jelas dalam penjelasan-penjelasan Para Tergugat diatas yang pada pokoknya bukanlah Para Tergugat yang telah melakukan Wanprestasi akan tetapi justru Para Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi yang dikategorikankan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga beralasan hukum gugatan Para Penggugat ini dinyatakan DITOLAK atau setidaknya tidaknya dinyatakan Gugatan Aquo tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard/ N-O*);
- 4.11. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas Posita pada poin 23 s/d poin 27 gugatan Para Penggugat di dalam Gugatan a quo yang pada intinya meminta sita Jaminan terhadap Objek sengketa. Pelaksanaan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) tidak bisa hanya didasarkan pada dalil-dalil Para Penggugat yang disusun hanya dari asumsi-asumsi dan kepentingan sepihak Para Penggugat saja, karena Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) merupakan tindakan hukum yang sangat eksepsional yang berarti bahwa pengabulan terhadap Sita Jaminan (*conservatoir*

Halaman 43 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



beslag) yang dimohonkan oleh Para Penggugat merupakan tindakan hukum pengecualian yang penerapannya mesti dilakukan dengan pertimbangan yang penuh kehati-hatian disertai dengan alasan yang kuat dan didukung oleh fakta-fakta yang mendasar dan jelas;

- 4.12. Bahwa berdasarkan uraian yang telah disebutkan diatas, telah sangat terang dan jelas bahwa dalil-dalil Para Penggugat tidak beralasan dan tidak terbukti, oleh karena permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Para Penggugat tidak diajukan atas alasan-alasan yang disyaratkan didalam **Pasal 227 HIR (*Herziene Indonesische Reglement*)**, maka dalil-dalil yang dipergunakan oleh Para Penggugat adalah tidak beralasan dan tidak dapat dibuktikan serta tidak berdasarkan secara hukum. Maka dengan demikian, cukup tepat dan beralasan bagi Para Tergugat untuk memohon agar gugatan *a quo* dinyatakan **DITOLAK** untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard/ N-O*);

IV. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi selanjutnya akan disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, dalam hal ini Para Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balasan (Rekonvensi) terhadap Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi yang dalam gugatan balasan (Rekonvensi) ini kedudukannya menjadi sebagai Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yang selanjutnya akan disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa mohon apa yang tertuang dalam Eksepsi dan dalam Konvensi (dalam pokok perkara) dianggap tertuang dan termuat kembali secara

Halaman 44 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



sempurna dalam Gugatan Rekonvensi ini yang merupakan dalil-dalil yang dipertahankan;

3. Bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Alamanda Utara, RT. 08 Kelurahan Damai baru, Kecamatan Baikpapan Selatan Kota Balikpapan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00590 Kelurahan Damai Baru dengan ukuran luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) tertulis atas nama Sri Wahyuni, SE adalah benar merupakan milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
4. Bahwa batas-batas tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tersebut di atas adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik Dicky Anugrah;
 - Sebelah Timur : tanah dan bangunan milik Poerwanto;
 - Sebelah Selatan : jalan Alamanda Utara;
 - Sebelah Barat : tanah dan bangunan milik Asmiati;
5. Bahwa pada sekitar Juni tahun 2006 – Juni 2008 Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi menyewakan rumah miliknya sebagaimana Poin 3 dan 4 diatas kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Konvensi dengan jangka Waktu 2 (dua) tahun yaitu pertanggal 07 Juni 2006 sampai dengan 07 Juni 2008, yang mana harga sewa pertahun sebesar Rp. 17.500.000.- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) sehingga menjadi Rp. 17.500.000.- x 2 tahun = Rp. 35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah) dan telah lunas dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa setelah masa sewa Para Tergugat Rekonvensi habis pada Juni 2008, Para Penggugat Rekonvensi meminta kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk meninggalkan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut namun hingga sebulan kemudian Para Tergugat Rekonvensi belum juga meninggalkan rumah tersebut dan pada akhirnya Para Tergugat Rekonvensi meminta kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk melanjutkan masa sewa selama 1 (satu) tahun

Halaman 45 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



yaitu hingga Juni 2009. Para Penggugat Rekonvensi pun menyetujui saja namun dengan syarat bahwa harga sewanya naik menjadi Rp 20.500.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) selama 1 (satu) tahun terhitung sejak 07 Juni 2008 s/d 07 Juni 2009;

7. Bahwa pada awal tahun 2009 Para Penggugat Rekonvensi berniat untuk menjual tanah dan bangunan Rumahnya yang terletak di jalan Alamanda Utara Blok L3 No.32, Komplek Balikpapan Baru, RT. 08 Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 00590/Kel. Damai Baru dengan luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Sri Wahyuni, SE (Penggugat II Rekonvensi) dan ketika hal tersebut disampaikan kepada Para Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Rekonvensi sendiri yang menawarkan diri untuk membeli Tanah dan bangunan Rumah tersebut kepada Para Penggugat Rekonvensi. Pada saat itu harga yang ditawarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Para Tergugat Rekonvensi menyanggupi tawaran dari Para Penggugat Rekonvensi tersebut, sehingga Para Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi bersepakat (secara Lisan) dengan harga Tanah dan Bangunan rumah Milik Para Penggugat Rekonvensi akan di beli oleh Para Tergugat Rekonvensi yaitu dengan harga sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) **dengan cara Pembayaran Tunai dan seketika:**

8. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi sudah menyanggupi untuk membeli rumah milik Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Alamanda Utara Blok L3 No.32, Komplek Balikpapan Baru, RT. 08 Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan, dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 00590/Kel. Damai Baru dengan luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) atas nama Sri Wahyuni, SE (Penggugat II Rekonvensi) dengan harga sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima



juta rupiah) yang akan dibayarkan dengan cara pembayaran secara tunai dan seketika, sedangkan Para Tergugat Rekonvensi telah tinggal di rumah tersebut sebelum dilunasi adalah dikarenakan Para Tergugat Rekonvensi masih dalam masa sewa, maka Para Penggugat Rekonvensi memperbolehkan Para Tergugat Rekonvensi tinggal di rumah tersebut;

9. Bahwa betapa kagetnya Para Penggugat Rekonvensi setelah mendapat informasi melalui *M-Banking* ada uang masuk ke Rekening Nomor 149-0001059510 (Bank Mandiri) atas nama ABIMANYU (Penggugat I Rekonvensi), sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 31 Juli 2009 dari Tergugat I Rekonvensi (untuk pembelian Rumah milik Para Penggugat Rekonvensi);
10. Bahwa kemudian Penggugat I Rekonvensi langsung mengklarifikasi hal tersebut kepada Tergugat I Rekonvensi perihal uang yang Tergugat I Rekonvensi transfer namun Tergugat I Rekonvensi menyampaikan bahwa uang tersebut hanya merupakan DP tanda jadi dan bulan depan baru akan di lunasi seluruhnya, oleh karena Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi sudah lama kenalan dan sudah berkawan lama sehingga Tergugat I Rekonvensi mempercayai dan memberikan kesempatan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk melunasi harga rumah Para Penggugat Rekonvensi tersebut;
11. Bahwa dibulan Agustus 2009 Para Penggugat Rekonvensi mengingatkan kembali untuk melakukan pembayaran secara keseluruhan atas sisa harga rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, namun lagi-lagi Para Tergugat Rekonvensi hanya mentransfer sejumlah uang yaitu sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tertanggal 31 Agustus 2009 yang mana jumlah uang tersebut jauh dari harapan pelunasan dan setelah dilakukan klarifikasi kepada Para Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Rekonvensi dengan memohon kepada Para Penggugat Rekonvensi agar diberikan waktu karena usaha milik Para Tergugat Rekonvensi sedang ada masalah yaitu alat



berat milik Para Tergugat Rekonvensi lagi rusak/jatuh dan membutuhkan dana yang besar untuk perbaikannya dan Para Tergugat Rekonvensi juga mengaku baru terkena tipu sehingga Para Penggugat Rekonvensi pun merasa iba dan mempercayai serta memberikan kesempatan lagi kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk melunasi harga rumah milik Para Penggugat Rekonvensi;

12. Bahwa Pada Bulan September tahun 2009 tidak ada pembayaran apapun dari Para Tergugat Rekonvensi sehingga Para Penggugat Rekonvensi memutuskan untuk menyampaikan kepada Para Tergugat Rekonvensi agar melunasi harga rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, namun Para Tergugat Rekonvensi meminta kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk di berikan waktu dengan pertimbangan bahwa usaha milik Para Tergugat Rekonvensi masih kesulitan keuangan, maka dengan berat hati Para Penggugat Rekonvensi memberikan tenggat waktu untuk melunasi harga rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut sampai dengan bulan Desember tahun 2009;

13. Bahwa Bahwa walaupun Para Tergugat Rekonvensi sudah diberikan tenggat waktu sebagaimana diatas untuk melunasi harga rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, namun justru Para Tergugat Rekonvensi melakukan Pembayaran semauanya Para Tergugat Rekonvensi. Hal ini dapat terlihat jelas dari nominal uang yang dikirimkan Para Tergugat Rekonvensi dari awal sampai dengan terakhir kepada Para Penggugat Rekonvensi melalui Transfer ke nomor rekening Penggugat I Rekonvensi sebagaimana yang tercantum dibawah ini :

- a. Tertanggal 31 Juli 2009 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Tertanggal 31 Agustus 2009 sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- c. Tertanggal 13 Oktober 2009 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);



- d. Tertanggal 4 November 2009 sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- e. Tertanggal 30 Desember 2009 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- f. Tertanggal 30 Januari 2010 sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- g. Tertanggal 4 April 2010 sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- h. Tertanggal 30 April 2010 sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah);
14. Bahwa Jika di total secara Keseluruhan uang yang baru di terima oleh Para Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) dari harga rumah yang telah disepakati bersama secara lisan yaitu sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), sehingga sisa Pembayaran sebesar Rp 105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) yang menjadi kewajiban Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi yang seharusnya di bayar lunas pada desember 2009, tetapi sampai dengan saat ini belum juga dilakukan pelunasan;
15. Bahwa sudah jelas terlihat bahwa tidak ada niat dari Para Tergugat Rekonvensi untuk melunasi harga Rumah milik Para Penggugat Rekonvensi karena Para Tergugat Rekonvensi tidak tertib dalam tata cara melakukan pembayaran kepada Para Penggugat Rekonvensi, besaran nominal uang yang di transfer juga tidak sesuai dengan harapan Para Penggugat Rekonvensi (semaunya Para Tergugat Rekonvensi);
16. Bahwa meskipun belum membayar secara lunas kewajibannya kepada Para Penggugat Rekonvensi, Para Tergugat Rekonvensi secara sadar tetap menempati dan menguasai rumah obyek sengketa tersebut sejak awal Juli 2009 sampai dengan November 2023, hal ini juga tidak sesuai dengan kesepakatan awal yaitu seharusnya baru boleh menempati obyek sengketa jika Para Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah membayar lunas semua kewajibannya sebagaimana kesepakatan awal antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi;

17. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari Para Tergugat Rekonvensi meskipun Para Penggugat rekonvensi sudah mengingatkan untuk segera menyelesaikan kewajibannya, namun Para Tergugat Rekonvensi tidak mau mengindahkannya, sehingga pada akhirnya Para Penggugat rekonvensi mengirimkan somasi dan melaporkan Para Tergugat Rekonvensi kepada pihak yang berwajib yaitu pada Kantor Kepolisian Resort Kota Balikpapan dan sampai saat ini masih berjalan;
18. Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah jelas dan terang bahwa Para Tergugat Rekonvensi terqualifikasi sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik (buruk) yang **Telah Melakukan perbuatan Wanprestasi Kepada Para Penggugat Rekonvensi.** Hal ini sejalan dengan Pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan muali diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukanya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.*" Bahwa setidaknya ada 3 unsur wanprestasi dalam pasal 1243 KUH Perdata yaitu :
 - a. Ada Perjanjian;
 - b. Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
 - c. Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian;
19. Bahwa menurut subekti dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Perjanjian*" debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi jika (hal.45):
 - a. Tidak memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan;
 - b. Memenuhi Prestasi dengan tidak sebagaimana mestinya;
 - c. Memenuhi prestasi dengan jangka waktu yang diperjanjikan;

Halaman 50 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



- d. Melakukan hal yang dilarang menurut kontrak yang telah disepakati;
20. Bahwa dengan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku maupun menurut Pandangan Ahli sebagaimana tersebut di atas, maka perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang telah dengan sengaja ataupun dengan kelalaiannya yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi harga tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi yang terletak di jalan Alamanda Utara, RT. 08 Kelurahan Damai baru, Kecamatan Baikpapan Selatan Kota Balikpapan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00590 Kelurahan Damai Baru dengan ukuran luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) tertulis atas nama Sri Wahyuni, SE (Tergugat II) tersebut **sudah memenuhi kualifikasi yuridis sebagai perbuatan Wanprestasi** yaitu melanggar Pasal 1243 KUH Perdata;
21. Bahwa secara yuridis konsekuensi atau akibat dari wanprestasi adalah sebagai berikut :
- Pembatalan Perjanjian;
 - Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, (biaya, rugi, dan bunga);
 - Pemenuhan Kontrak;
 - Pemenuhan Kontrak disertai ganti rugi;
 - Menuntut penggantian kerugian saja;
22. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat memutuskan bahwa Jual Beli antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi Batal demi hukum karena akibat dari **Wanprestasi** Para Tergugat Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajibannya walaupun sudah di ingatkan oleh Para Penggugat Rekonvensi;
23. Bahwa oleh karena Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan Wanprestasi dan berakibat jual beli antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi **Batal Demi Hukum** sehingga patutlah jika selama Para Tergugat Rekonvensi

Halaman 51 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



tmenggunakan/ tinggal di rumah milik Para Penggugat rekonvensi terhitung sejak Juli tahun 2009 sampai dengan November tahun 2023 atau selama \pm 14 (empat belas) tahun, maka Para Tergugat Rekonvensi tetap dihitung sewa yang mana biaya yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

Rp 50.000.000 x 14 tahun = Rp 700.000.000,-

sehingga jika diakumulasikan dengan uang yang di setorkan Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta), maka sebenarnya **Para Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban dan harus membayarkan kekurangan biaya sewa kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah);**

24. Bahwa atas Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi dan batalnya jual beli antara Para Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi tersebut, kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat memutuskan : menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada Para Penggugat Rekonvensi;
25. Bahwa berdasarkan atas dalil-dalil yang sudah diuraikan oleh Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana diatas yang kebenarannya sudah tidak terbantahkan lagi oleh Para Tergugat Rekonvensi, dimana Perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi telah membawa kerugian materiil dan kerugian immateriil terhadap Para Penggugat Rekonvensi, maka cukup berdasar dan beralasan secara hukum bagi Para Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan ganti rugi kepada Para Tergugat Rekonvensi sebagai berikut:

Halaman 52 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi jika Rumah miliknya tersebut terjual pada saat ini adalah seharga Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah);
 - b. Bahwa selain kerugian materiil a quo, Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi juga membawa kerugian immaterial terhadap Para Penggugat Rekonvensi yang disebabkan suasana ketidakpastian dan ketidak-tentuan yang dialami Para Penggugat Rekonvensi yang secara langsung telah mempengaruhi intensitas usaha maupun citra (image) Para Penggugat Rekonvensi, dimana kerugian immaterial a quo ditaksasi menurut kepatutan yang berlaku, tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berdomisili di kota Balikpapan mencapai jumlah maksimal sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
26. Bahwa dikarenakan permasalahan ini ditimbulkan oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar membebaskan seluruh biaya yang timbul atas perkara ini kepada Para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal yang telah dikemukakan diatas, maka Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim agar dapat berkenan memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Para Tergugat Konvensi;
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

II. DALAM PROVISI :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

III. DALAM POKOK PERKARA :

Primer :

Halaman 53 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Subsider :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

IV. DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Alamanda Utara, RT. 08 Kelurahan Damai baru, Kecamatan Baikpapan Selatan Kota Balikpapan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00590 Kelurahan Damai Baru dengan ukuran luas 120 M² (seratus dua puluh meter persegi) tertulis atas nama Sri Wahyuni, SE adalah benar merupakan milik Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa benar batas-batas tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut di atas adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah dan bangunan milik Dicky Anugrah;
 - Sebelah Timur : tanah dan bangunan milik Poerwanto;
 - Sebelah Selatan : jalan Alamanda Utara;
 - Sebelah Barat : tanah dan bangunan milik Asmiati;
4. Menyatakan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sah secara hukum;
5. Menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan bahwa jual beli antara Para Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat Rekonvensi **Batal Demi Hukum Akibat Wanprestasi dari Para Tergugat Rekonvensi;**



7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang sewa selama Para Tergugat Rekonvensi tinggal di rumah milik Para Penggugat Rekonvensi yaitu terhitung sejak Juli tahun 2009 sampai dengan November tahun 2023 atau selama \pm 14 (empat belas) tahun, maka biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut :

sehingga jika diakumulasikan dengan uang yang di setorkan Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta), maka **Para Tergugat Rekonvensi masih mempunyai kewajiban dan harus membayarkan kekurangan biaya sewa kepada Para Penggugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah);**

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil maupun immaterill yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi sebagai berikut :

- a. Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi jika Rumah miliknya tersebut terjual pada saat ini adalah seharga Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah);
- b. Kerugian materiil a quo, Wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat

Rp 50.000.000 x 14 tahun = Rp 700.000.000,-

Rekonvensi juga membawa kerugian immaterial terhadap Para Penggugat Rekonvensi yang disebabkan suasana ketidakpastian dan ketidak-tentuan yang dialami Para Penggugat Rekonvensi yang secara langsung telah mempengaruhi intensitas usaha maupun citra (image) Para Penggugat Rekonvensi, dimana kerugian immaterial a quo ditaksasi menurut keputusan yang

Halaman 55 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



berlaku, tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berdomisili di kota Balikpapan mencapai jumlah maksimal sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

2. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

V. DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil gugatan tersebut Turut Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 4 April 2024, yaitu sebagai berikut :

A. Dalam Ekspesi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
2. Eksepsi Salah Alamat (*error in persona*)
 - a. Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan instansi vertikal Kementerian di Balikpapan yang memiliki tugas dan fungsi untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah;
 - b. Bahwa pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud pada dalil diatas dilakukan dengan maksud memberikan kepastian hukum sebagaimana huruf a Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *jo* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah Hak atas Tanah



Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu *"Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan"*;

- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat, dimana mengenai adanya hubungan hukum itu harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT;
- d. Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (*grondslog an de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan;
- e. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : *"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak"*;
- f. Bahwa memperhatikan Posita angka 3 gugatan PENGGUGAT, diketahui bahwa pada intinya PENGGUGAT dan TERGUGAT telah melakukan kesepakatan Jual Beli sebidang tanah beserta bangunan Sertipikat Hak Milik No 00590 atas nama SRI WAHYUNI;
- g. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti kesepakatan hanya mengikat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT (*vide* Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara jo. Pasal 1338

Halaman 57 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



ayat (1) KUHPerduta) sehingga perbuatan PENGUGAT yang mendudukkan TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam perkara *A Quo* jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum *error in persona*, sebab bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang di gariskan Pasal 1340 KUHPerduta;

Selengkapnya Pasal 1340 ayat (1) KUHPerduta:

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya"

Selengkapnya pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

undang bagi mereka yang membuatnya."

- h. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan PENGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- i. Bahwa jika dicermati dalam Posita maupun petitum yang diuraikan Penggugat dalam gugatannya hanya mendalilkan mengenai adanya indikasi wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli PENGUGAT dengan TERGUGAT dihadapan Notaris PPAT Aspian Nur, S.H., Mkn (TURUT TERGUGAT I) sebagaimana yang tercantum dalam posita gugatan Penggugat, sehingga sebagaimana dalil-dalil yang telah TURUT TERGUGAT jelaskan diatas terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi tanggung jawab Tergugat untuk membuktikan keabsahannya, maka oleh karena itu dengan ditariknya Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai pihak merupakan gugatan yang salah pihak, maka kami mohon kepada majelis hakim yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Veeklard*);

Halaman 58 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang jo Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
4. Mengingat tugas dan peran fungsi dari TURUT TERGUGAT *"Demi kepentingan hukum dan mendukung pemeriksaan pokok perkara menjadi lebih jelas dan terang"* perlu TURUT TERGUGAT sampaikan informasi pada catatan-catatan Buku Tanah Sertipikat :
 - a. Bahwa terhadap objek perkara Sertipikat Hak Milik No 00590/Kel. Damai Baru, pada database Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tercatat atas nama SRI WAHYUNI SE yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 185/2/BT/1999 tanggal 1 Juni 1999 yang dibuat oleh Adi Gunawan SH selaku PPAT dan dilakukan Peningkatan Hakt tertanggal 13 November 2019;
5. Bahwa TURUT TERGUGAT akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak

Halaman 59 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;

6. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Balikpapan sebagai TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat selalu mengacu pada aturan- aturan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku selain itu Kantor Pertanahan Kota Balikpapan selaku TURUT TERGUGAT dalam setiap melakukan penerbitan sertifikat tidak mungkin keluar dari ketentuan yang ada bahkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan dalam penerbitan sertifikat selalu berpegang kepada asas pemerintahan yang layak (*principle of good administration*), asas keseimbangan (*principle of proportionality*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan asas tidak boleh mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*);

Halaman 60 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Menolak gugatan PENGUGAT kepada TURUT TERGUGAT atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana tertuang dalam Repliknya dan terhadap Replik tersebut Para Tergugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana tertuang dalam Dupliknya, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Dupliknya, selanjutnya untuk menyingkat uraian putusan ini, untuk Replik dan Duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal tanggal 07 Juli 2006, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-1 Pembayaran Rumah tanggal 31 Juli 2009 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-2 Pembayaran Rumah (Obyek Sengketa) tanggal 31 Agustus 2009 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-3 Pembayaran Rumah tanggal 23 Oktober 2009 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-4 Pembayaran Rumah tanggal 04 November 2009 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-5;

Halaman 61 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



6. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-5 Pembayaran Rumah tanggal 30 Desember 2009 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-6 Pembayaran Rumah tanggal 29 Januari 2009 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-7 Pembayaran Rumah tanggal 01 April 2009 sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Bukti Setor untuk cicilan ke-8 Pembayaran Rumah tanggal 30 April 2010 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Kepala Kepolisian Resor Kota Balikpapan Nomor : B/1373/IX/RES.1.11/2020/Reskrim, tanggal 07 September 2020 Perihal Permintaan Keterangan / Klarifikasi, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Foto Gambar Rumah (Obyek Sengketa), diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Screenshoot Percakapan Tergugat I kepada Bapak Mulyana selaku Ketua RT setempat dan diteruskan kepada Penggugat, diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Keterangan Bertempat Tinggal Nomor : 100/143/SPGN, tanggal 22 Desember 2023, atas nama VIVI MARGONO, dan Surat Keterangan Bertempat Tinggal Nomor : 100/144/SPGN, tanggal 22 Desember 2023, atas nama YOSEF, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Gambar Peta Lokasi Rumah (Obyek Sengketa), diberi tanda P-14;

Masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. MOHAMMAD HENKY MULYANA, S.E

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat-I;

Halaman 62 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat pernah mengontrak rumah Para Tergugat, setelah itu ada pembicaraan kesepakatan jual beli rumah Para Tergugat dengan cara di cicil;
- Bahwa Para Penggugat sewa sejak tahun 2007, setelah itu Para Penggugat membeli rumah Para Tergugat;
- Bahwa uang sewa sebesar Rp. 17.000.000.- (tujuh belas juta rupiah) pertahun;
- Bahwa alasan Para Tergugat menjaul rumahnya kepada Para Tergugat karena Para Tergugat juga mempunyai rumah di perumahan Bukit Damai Sentosa;
- Bahwa awal permasalahan diketahui saksi waktu itu sekitar tahun 2017, Tergugat-I mendatangi obyek sengketa;
- Bahwa harga kesepakatan rumah Para Tergugat yang dibeli oleh Para Penggugat sebesar Rp. 375.000.000.- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan sudah dibayar oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat sebesar Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat tidak pernah dikembalikan Tergugat;
- Bahwa Penggugat tidak tinggal di obyek sengketa tahun 2023, karena Tergugat cara paksa dan dengan diam-diam mengganti kunci rumah dan gembok gerbang rumah serta membongkar knopi, tanpa memberitahukan kepada Para Penggugat;
- Bahwa saksi sudah menjadi RT di lingkungan obyek sengketa sejak tahun 1997 sampai sekarang;
- Bahwa saksi pernah lihat bukti pembayaran (P-2 s/d P-9) untuk pembelian rumah (obyek sengketa);
- Bahwa Tergugat pernah mengakui kepada saksi dan Para penggugat bahwa rumah (obyek sengketa) dilakukan pembayar dengan cara dicicil;
- Bahwa Para Penggugat meminta rumah dibayar dengan cara di cicil dan Tergugat menyetujuinya;

Halaman 63 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



- Bahwa sebelumnya Para Penggugat mau melunasi rumah (obyek sengketa) tahun 2011, Tergugat tidak dapat di hubungi dan tidak dapat diajak komunikasi;
- Bahwa saksi pernah ikut mediasi dan menengahi permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, namun Tergugat menolak dan bersikeras bahwa Pembayaran tersebut bukan untuk beli rumah (obyek sengketa);
- Bahwa lokasi obyek sengketa berada di Perumahan Balikpapan Baru, Blok L-3 No.3;

Atas keterangan Saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. DIDIEK SUGIARTO

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai security di perumahan Balikpapan Baru sejak tahun 2010 sampai sekarang;
- Bahwa lokasi obyek sengketa berada di Perumahan Balikpapan Baru Blok L-3 No.31 RT.08;
- Bahwa yang punya rumah (obyek sengketa) adalah Para Penggugat;
- Bahwa awalnya Penggugat menyewa rumah tersebut lalu membelinya;
- Bahwa Tergugat mengganti pintu dan membongkar knopi;
- Bahwa Para Penggugat sudah membeli rumah (obyek sengketa) dari Tergugat;

Atas keterangan Saksi tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Tergugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 00590/Kel. Damai Baru atas nama SRI WAHYUNI, S.E., diberi tanda T.I,T.II-1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Akta Jual Beli No. 185/2/BT/1999, tanggal 1 Juni 1999, atas nama SRI WAHYUNI, S.E., diberi tanda T.I,T.II-2;
3. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK. 6471051702720001, atas nama ABIMANYU, Kartu tanda Penduduk NIK. 6471055712730001, atas nama SRI WAHYUNI, S.E., diberi tanda T.I,T.II-3;
4. Fotocopy Bukti Pengiriman Surat Somasi, yang dikirimkan kepada Penggugat I melalui kantor Tergugat I, diberi tanda T.I,T.II-4;
5. Fotocopy Surat Somasi Para Tergugat, yang dikirimkan kepada Para Penggugat dan ditembuskan kepada Ketua RT.008, diberi tanda T.I,T.II-5;
6. Fotocopy Bukti Chat Para Tergugat kepada Ketua RT. 008 terkait tembusan Surat Somasi kepada Para Penggugat, diberi tanda T.I,T.II-6;
7. Fotocopy Bukti Chat Para Tergugat kepada Ketua RT. 008 terkait permintaan Para Tergugat untuk dapat dipertemukan dengan Penggugat I, diberi tanda T.I,T.II-7;
8. Fotocopy Surat tunggakan pembayaran PDAM yang tidak dibayar oleh Para Penggugat sejak tahun 2022, diberi tanda T.I,T.II-8;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Pembayaran tunggakan PDAM, diberi tanda T.I,T.II-9;
10. Fotocopy Resi Pembayaran tunggakan PDAM bulan Juni 2024 – Juli 2024, diberi tanda T.I,T.II-10;
11. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor 6471-KM-27062024-0011 tanggal 20 Juni 2024, atas nama ABIMANYU, diberi tanda T.I,T.II-11;

Masing-masing bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pihak Para Tergugat hanya mengajukan 1 (satu) alat bukti saja yakni alat bukti berupa surat;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pihak Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 12 Juli 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Halaman 65 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat masing – masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dimuka persidangan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari serta memahami maksud dari tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat terdapat pertentangan atau ada dua tuntutan yang antara satu dengan yang lainnya saling tidak mendukung satu sama lainnya;

Menimbang, bahwa pada angka 1 (satu) dimana Para Penggugat meminta untuk dikabulkan tuntutan provisinya, yang mana dalam hukum positif Indonesia apabila tuntutan provisi dikabulkan maka Majelis Hakim atau Hakim yang menangani perkara tersebut akan menjatuhkan Putusan Sela, sedangkan pada angka 2 (dua) meminta mengenai sita jaminan yang mana dalam hukum positif Indonesia apabila sita jaminan dikabulkan maka Majelis Hakim atau Hakim yang menangani perkara tersebut akan memberikan Penetapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sangat tidak tepat serta tidak berdasarkan hukum untuk mengabulkan tuntutan provisi dalam perkara a quo dikarenakan akan ada satu Putusan

Halaman 66 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sela untuk Provisinya dan satunya lagi berupa Penetapan untuk Sita Jaminannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka sudah tepat dan beralasan hukum terhadap provisi dari Para Penggugat dalam perkara a quo dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo pihak Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. **EKSEPSI DISKUALIFIKASI IN PERSON (KELIRU BERTINDAK SELAKU PENGGUGAT);**
- B. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL);**
- C. **GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR;**
- D. **GUGATAN PENGGUGAT DIAJUKAN BERDASARKAN ITIKAD TIDAK BAIK (BURUK) DEMI UNTUK MEMPEROLEH KEUNTUNGAN FINANSIAL SEMATA (EXCEPTIO DOLI MALI);**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangkan secara bersama – sama atau secara satu persatu;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi – eksepsi tersebut diatas terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai telah meninggalnya Tergugat I dalam perkara a quo, dimana waktu meninggalnya tersebut sebelum perkara a quo diputus;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan hal tersebut diatas berdasarkan Petitum Subsidair dari para pihak dalam perkara a quo yang pada pokoknya menyatakan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa dalam hukum positif di Indonesia telah mengatur bahwa apabila pihak Tergugat meninggal dunia sebelum perkara yang bersangkutan diputus, maka Pihak Penggugat dapat meneruskan proses

Halaman 67 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp

Disclaimer

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



gugatannya dengan mengganti Tergugat yang telah meninggal dunia tersebut dengan ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dalam proses pemeriksaan perkara a quo pihak Tergugat I telah meninggal dunia, hal tersebut dapat dilihat dari alat bukti yang diajukan dimuka persidangan. Dan selama proses pemeriksaan sampai sesaat perkara akan diputus Pihak Para Penggugat tidak mengganti kedudukan hukum Tergugat I dengan ahli warisnya;

Menimbang, bahwa dengan tidak digantinya kedudukan hukum Tergugat I dengan ahli warisnya maka mengakibatkan gugatan dalam perkara a quo menjadi Tergugat I tidak memiliki legal standing dikarenakan telah meninggal dunia, yang mana dalam hukum pidana tersangka atau terdakwa yang meninggal dunia sebelum perkaranya diputus dinyatakan statusnya gugur demi hukum;

Menimbang, bahwa dikarenakan legal standing dari Tergugat I dalam perkara a quo tidak ada, maka sudah seharusnya pihak Para Penggugat menggantikannya dengan ahli warisnya apabila perkara a quo hendak dilanjutkan;

Menimbang, bahwa meskipun dalil pertimbangan hukum diatas tidak diajukan oleh pihak Para Tergugat dalam jawabannya, namun dikarenakan Majelis Hakim memiliki kewenangan berdasarkan Petitum Subsidair dari Para Pihak serta dalil yang dipertimbangkan tersebut belum memasuki pokok perkara, maka sudah tepat dan beralasan hukum menjadikan dalil pertimbangan tersebut menjadi eksepsi tersendiri dan tidak terpisahkan serta menjadi satu kesatuan dengan eksepsi dari Para Tergugat dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka sudah tepat dan beralasan hukum terhadap eksepsi Tergugat I tidak memiliki legal standing dalam perkara a quo dinyatakan dapat diterima;



Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi tersebut diatas, maka eksepsi – eksepsi yang lainnya harus dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi diatas telah dipertimbangkan serta dinyatakan dapat diterima, maka sudah tepat dan beralasan hukum terhadap pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam perkara a quo dan harus dikesampingkan dan oleh karena itu terhadap pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi adalah seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam eksepsi diatas dimana telah dinyatakan Tergugat I Konvensi telah meninggal dunia sebelum perkara a quo diputus dan dikarenakan Tergugat I Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi dalam perkara a quo, dimana menurut hukum positif Indonesia dikarenakan kedudukan Tergugat I Konvensi adalah sebagai Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo maka ketentuan hukum yang berlaku terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam pertimbangan eksepsi diatas berlaku juga terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka sudah tepat dan beralasan hukum terhadap Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak memiliki legal standing sehingga gugatan rekonvensi dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 69 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat konvensi dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara a quo maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besar jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat pasal – pasal dalam Rbg, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dan Undang – undang serta peraturan perundang – undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menyatakan Tuntutan Provisi Para Penggugat ditolak;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan rekonsensi Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp. **1.844.000,00 (Satu juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan, pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2024 oleh kami, SURYA LAKSEMANA, S.H., sebagai Hakim Ketua, ANNENDER CARNOVA, S.H., M.Hum. dan AGUSTINUS, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 31 Oktober 2024

Halaman 70 dari 71 Putusan Perdata Gugatan Nomor 29/Pdt.G/2024/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, RIZA ACHMADSYAH, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Para Tergugat dan Kuasa Hukum Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

SURYA LAKSEMANA, S.H.

AGUSTINUS, S.H.

Panitera Pengganti,

RIZA ACHMADSYAH, S.H.

Perincian biaya:

• Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
• Biaya Proses	Rp 100.000,00
• Biaya Panggilan	Rp 144.000,00
• PNBP Panggilan	Rp 40.000,00
• Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp1.500.000,00
• PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp 10.000,00
• Biaya Redaksi	Rp 10.000,00
• <u>Biaya Materai</u>	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.844.000.00

(Satu juta delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah)