



**PUTUSAN**

**Nomor 946/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan, sebagai berikut dalam perkara antara :

**Togap Djaja Alam**, Pekerjaan : Pendeta, Alamat : Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25 Kel. Jelambar Baru, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat, Untuk selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT I**;

**Erna Jaya Alam**, Pekerjaan : Belum/Tidak Bekerja, Alamat : Jl. Jenderal Gatot Subroto No. 50, Kel. Sililas, Kec. Medan Barat, Kota Medan. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT II**;

**Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya :**

**Sugeng Teguh Santoso, S.H, M. Pilipus Tarigan, S.H, M.H, Sion Tarigan, S.H, Jesaya Hendra A. Purba, S.H, Junior Mangkini, S.H**, Para advokat pada Kantor Hukum **SUGENG TEGUH SANTOSO** yang beralamat di Gedung M.T Haryono Square Lt. 1 Unit OF 01/20 Jl. MT. Haryono Kav. 10, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 September 2022 ; Secara bersama-sama disebut sebagai ..... **Para Penggugat**;

**M E L A W A N :**

**Haidy Djaja Alam**, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Alamat : Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kel. Jelambar Baru, Kec. Grogol Petamburan, Kota Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT**;

;Pengadilan Negeri tersebut

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar para pihak yang berperkara;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan memeriksa serta meneliti surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 05 Oktober 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat pada tanggal 13 Oktober 2022, dibawah register perkara Nomor 946/Pdt.G/2019/PN Bdg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai adalah sepasang suami-istri yang menikah pada 25 Juli 1973 berdasarkan Petikan Daftar Catatan Sipil di Sibolga tahun 1976 No. 14, tertanggal 27 Juli 1993;
2. Bahwa, Alm. Lomo Basa Alam dahulu bernama Mong Tji Mo, dikenal juga sebagai Tjin Tji Mo, telah meninggal dunia di Medan, pada tanggal 29 Agustus 2009, sebagaimana dalam Akta Kematian tertanggal 2 September 2009 No. 851/U/Mdn/2009;
3. Bahwa, Alm. Wong Khan Wai telah meninggal dunia di Medan, pada tanggal 27 April 2012, sebagaimana dalam Akta Kematian tertanggal 3 Mei 2012 No. 410/U/Mdn/2012;
4. Bahwa, semasa hidupnya Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai dikaruniai 3 (tiga) orang anak, yaitu :
  - Haidy Djaja Alam lahir di Sibolga, Tanggal 13 November 1971
  - Togap Djaja Alam lahir di Sibolga, Tanggal 12 Januari 1973
  - Erna Jaya Alam lahir di Sibolga, Tanggal 2 September 1974
5. Bahwa, selain memiliki 3 (tiga) orang anak, Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai juga meninggalkan harta warisan berupa :
  - a. Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi).
  - b. Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Sililas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No, 631.
6. Bahwa, dengan meninggal dunianya Almarhumah Wong Khan Wai menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku seluruh harta peninggalannya, didalamnya telah termasuk harta warisannya, jatuh kepada dan menjadi milik dari para ahli warisnya;
7. Bahwa, setelah Alm. Wong Khan Wai meninggal pada tahun 2012, Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta, pada tahun 2013 telah dilakukan proses balik nama atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat hal ini sesuai dengan Sertifikat Hak

Hal. 2 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



- Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);
8. Bahwa, proses balik nama terhadap objek waris yg terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta semua dilakukan oleh Penggugat I dengan itikad baik, hal ini dilakukan karena ada kekhawatiran bahwa objek waris tersebut akan digelapkan/ diambil alih sendiri oleh Tergugat;
  9. Bahwa, setelah dilakukan proses balik nama tersebut sekitar tahun 2014, kemudian Para Ahli Waris membuat kesepakatan secara lisan sebagai berikut:
    - a. Penggugat I dan Tergugat sepakat melepaskan haknya Terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Sililas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 631, dengan cara menghibahkan kepada Penggugat II;
    - b. Penggugat II sepakat melepaskan haknya Terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) dengan cara menghibahkan kepada Penggugat I dan Tergugat;
    - c. Tergugat kemudian akan memberikan uang sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) kepada Penggugat I sebagai ganti rugi pelepasan hak terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);
  10. Bahwa, sejak tahun 2014 tersebut, Tergugat selalu menunda - nunda dengan berbagai alasan untuk menyerahkan ganti rugi pelepasan hak sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua milyar rupiah) tersebut kepada Penggugat I;
  11. Bahwa, setelah cukup lama dan berlarut prosesnya yaitu sekitar 7 (tujuh) tahun kemudian pada tanggal 28 April 2021, kami selaku Kuasa Hukum dari Para Penggugat mengundang dan melakukan pembicaraan dengan Tergugat untuk menyelesaikan pembagian waris;
  12. Bahwa, pada pertemuan tersebut Tergugat bersedia agar pembagian waris tersebut diselesaikan secara kekeluargaan tanpa melalui proses hukum;
  13. Bahwa, menindaklanjuti pertemuan dengan Tergugat tersebut, kemudian



disepakati bahwa hal sebagaimana point 12 (dua belas) tersebut diatas, Penggugat I yang bertindak untuk dirinya sendiri serta mewakili Penggugat II dan Tergugat sepakat menandatangani **Perjanjian Perdamaian Tertanggal 11 Juni 2021;**

14. Bahwa, Ketika **Perjanjian Perdamaian Tertanggal 11 Juni 2021** dibuat secara sah dan disepakati bersama, serta ditandatangani oleh Para Pihak, maka bagi mereka berlaku *Pacta Sunt Servanda*, artinya perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang - Undang bagi mereka yang membuatnya;

15. Bahwa, pada Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 **Perjanjian Perdamaian** tersebut mengenai Objek Harta Warisan, disepakati point - point sebagai berikut:

1. Terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) dilakukan pembagian diantara Haidy Djaja Alam dan Togap Djaja Alam dengan cara pilihan sebagai berikut:

a) Pilihan Pertama, Haidy Djaja Alam akan memberikan uang tunai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) kepada Togap Djaja Alam sebagai ganti kerugian terhadap pelepasan hak milik Togap Djaja Alam dengan cara menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak bank.

b) Pilihan Kedua, Haidy Djaja Alam bersama-sama dengan Togap Djaja Alam serta dibantu Jasa Penjualan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga. Hasil dari penjualan tersebut akan dibagi secara proposional satu banding satu (1:1) antara Haidy Djaja Alam dengan Togap Djaja Alam.

2. Terhadap tanah dan bangunan yang ter/etak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara akan menjadi milik Erna Jaya Alam sepenuhnya setelah dilakukan Pelepasan Hak dengan cara Hibah oleh Haidy Djaja Alam dan Togap Djaja Alam kepada Erna Jaya Alam.

15. Bahwa setelah ditandatanganinya Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021 tersebut, Tergugat kemudian mengajukan pembiayaan/ menjaminkan objek waris tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta ke PT. Bank Victoria Internasional, Tbk;



16. Bahwa, setelah sekian lama dan cukup berlarut prosesnya, ternyata pengajuan asuransi sebagai salah satu syarat dari Bank Victoria untuk mengajukan Pembiayaan Kredit ditolak dengan alasan kondisi kesehatan Tergugat;
17. Bahwa, karena pengajuan Pembiayaan tersebut ditolak oleh Pihak Bank maka dari itu Pilihan Pertama **Perjanjian Perdamaian** (Vide Pasal 2 ayat 1 huruf a) **telah gagal dilaksanakan** sehingga kami telah meminta Tergugat untuk melaksanakan Pilihan Kedua (Vide Pasal 2 ayat 1 huruf b) sesuai dengan Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021 yang telah dibuat dan disepakati serta ditandatangani bersama;
18. Bahwa, pada tanggal 30 September 2021 Para Penggugat kemudian memberitahukan dan mengundang Tergugat guna **pelaksanaan penjualan** {vide Pasal 2 ayat 1 huruf b) guna membahas lebih lanjut perihal teknis pelaksanaan penjualan objek waris yang tertuang dalam Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021;
19. Bahwa, kemudian Tergugat **tiba-tiba mengajukan alternatif lain** sebagaimana yang sudah disepakati didalam **Perjanjian Perdamaian** tertanggal 11 Juni 2021, yaitu Tergugat menyarankan agar Tanah dan Bangunan tersebut **dialihkan kepada pihak ketiga** dan kemudian pihak ketiga tersebut yang akan mengajukan pinjaman kepada pihak Bank;
20. Bahwa, pada awalnya kami menolak alternatif yang diajukan oleh Tergugat tersebut, karena selain melanggar isi **Perjanjian Perdamaian**, alternatif tersebut juga diluar nalar hukum kami karena tidak ada kepastian hukum serta jaminan akan terpenuhinya Hak Para Penggugat. Bahkan kami mencurigai bahwa usulan alternatif yang disampaikan oleh Tergugat tersebut adalah merupakan modus mengelabui. Karena pengalihan hak oleh Para Penggugat dan Tergugat kepada pihak ketiga tidak disertai dengan pembayaran terlebih dahulu;
21. Bahwa, karena Tergugat tetap memaksa agar alternatif diluar dari Perjanjian Perdamaian dilaksanakan, Paman dari Para Penggugat dan Tergugat kemudian ikut menengahi permasalahan tersebut;
22. Bahwa, Tergugat kemudian menyampaikan kepada Paman Para Penggugat dan bahwa akan disediakan dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) dan akan diberikan kepada Penggugat I pada saat akan ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan Notaris;
23. Bahwa, Penggugat I kemudian setuju dan memberikan dokumen dokumen



yang dibutuhkan kepada Notaris;

24. Bahwa, kemudian janji Tergugat akan menyediakan dana sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) tidak direalisasikan, Penggugat I kemudian mengambil kembali dokumen-dokumen yang ada pada Notaris;
25. Bahwa, berikutnya kami kemudian mengirimkan Teguran Hukum kepada Tergugat agar segera dapat melaksanakan prestasi sebagaimana telah disepakati didalam Perjanjian Perdamaian;
26. Bahwa, Tergugat tetap menolak untuk memenuhi prestasinya dengan berbagai alasan untuk dilakukan **Penjualan** terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) yang kemudian akan diikuti dengan pelaksanaan hibah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dari Penggugat I dan Tergugat kepada Penggugat II;
27. Bahwa, Para Penggugat selama ini tidak dapat menikmati haknya karena Tergugat selalu menunda - nunda untuk memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat, dan saat ini Penggugat I dan Penggugat II sangat membutuhkan hak mereka tersebut karena terhimpit masalah ekonomi;
28. Bahwa, kondisi kebutuhan ekonomi yang dialami Para Penggugat tersebut diketahui oleh Tergugat, namun Tergugat tetap saja tidak mau peduli;
29. Bahwa, sejak ditandatanganinya Perjanjian Perdamaian Tertanggal 11 Juni 2021, Tergugat seharusnya patuh dan taat terhadap isi Perjanjian Perdamaian tersebut, dimana Tergugat jika memang memiliki itikad baik, maka sudah sepantasnya Tergugat memenuhi Prestasi sebagaimana Perjanjian Perdamaian tersebut;
30. Bahwa, **tindakan Tergugat yang tidak mau melaksanakan** Penjualan terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) (Vide Pasal 2 ayat 1 huruf b) yang kemudian akan diikuti dengan pelaksanaan hibah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dari Penggugat I dan Tergugat kepada Penggugat II **adalah Perbuatan Wanprestasi**;

Hal. 6 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br



31. Bahwa, sebelum Gugatan ini diajukan Para Penggugat telah melakukan segala upaya yang patut menurut hukum dan mencoba menyelesaikan secara kekeluargaan, namun penyelesaian secara kekeluargaan tersebut tidak dapat terlaksana karena tidak ada itikad baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini. Hal ini menunjukkan bahwa Tergugat telah Wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana isi Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021;
32. Bahwa, sesuai dengan Pasal 1239 KUH Perdata yang berbunyi bahwa "*Tiap Perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya*"<sup>4</sup>
33. Bahwa, sesuai dengan Pasal 3 ayat 2 Perjanjian Perdamaian Tertanggal 11 Juni 2021 menyebutkan, "*apabila salah satu pihak tidak taat dan patuh terhadap isi perjanjian ini, dan jika kemudian harus diambil langkah hukum berupa gugatan perdata ataupun laporan pidana, maka pihak yang melanggar isi ketentuan perjanjian ini akan dibebankan seluruh biaya perkara*";
34. Bahwa, akibat dari Wanprestasi oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Para Penggugat;
35. Bahwa, adapun kerugian bagi Para Penggugat yang merupakan akibat dari Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

**Kerugian Materiil :**

- a. Sewa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) pertahunnya dikali dua tahun yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), dibagi rata 1/3 bagian setiap orangnya. Sehingga Kerugian yang di derita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sejak ditandatanganinya Perjanjian Perdamaian sampai saat gugatan ini diajukan, dan jumlah tersebut akan terus bertambah sepanjang perkara tetap berjalan;
- b. Biaya Jasa Advokat dan Penyelesaian Sengketa Waris Secara Hukum sebesar Rp. 370.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);
- c. Biaya Jasa Penjualan dan Biaya Pengosongan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);



**Kerugian Immateriil**, bahwa Para Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat tidak dapat menikmati hak waris yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan jumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

36. Bahwa, dengan adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, maka melahirkan hak bagi Para Penggugat untuk menuntut segala biaya dan ganti kerugian yang merupakan akibat dari Wanprestasi oleh Tergugat, sehingga cukup beralasan bagi Para Penggugat mengajukan gugatan ini;

37. Bahwa, Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohon Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

38. Bahwa, untuk menghindari gugatan ini nihil dan Tergugat memenuhi kewajibannya, maka beralasan terhadap bagian hak waris Tergugat dari hasil Penjualan Objek Waris berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

39. Bahwa, oleh karena gugatan ini mempedomani Pasal 180 HIR, maka mohon Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

40. Bahwa, oleh karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi, maka patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan - alasan tersebut diatas, Kami mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan sebagai berikut:

**Dalam Provisi**



Meletakkan Sita Jaminan terhadap bagian hak waris Tergugat dari hasil Penjualan Objek Waris berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);

**Dalam Pokok Perkara :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat adalah Ahli Waris yang sah dari Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa :
  - Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);
  - Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No, 631.  
Merupakan harta warisan peninggalan dari Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta adalah sah milik Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);
5. Menyatakan sebagai hukum Perjanjian Perdamaian Tertanggal 11 Juni 2021 adalah Sah dan mengikat Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau melaksanakan Penjualan Objek Waris Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) yang kemudian akan diikuti dengan pelaksanaan hibah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 631 dari Penggugat I dan Tergugat kepada Penggugat II adalah Wanprestasi;



7. Menghukum dengan memerintahkan Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat dalam jangka waktu 14 (Empat Belas) hari untuk menjual Objek Waris Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) sesuai dengan harga pasar yang berlaku;
8. Menghukum Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat untuk menjual secara lelang dimuka umum atas Objek Waris Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) apabila salah satu pihak tidak bersedia secara sukarela menjual objek waris tersebut;
9. Menghukum dengan memerintahkan Penggugat I dan Tergugat untuk melakukan Pelepasan Hak dengan cara hibah Terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 631 dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat kepada Penggugat II;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil kepada Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

**Kerugian Materiil :**

- a. Sewa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) pertahunnya dikali dua tahun yaitu sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah), dibagi rata 1/3 bagian setiap orangnya. Sehingga Kerugian yang di derita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah) sejak ditandatanganinya Perjanjian Perdamaian sampai saat gugatan ini diajukan, dan jumlah tersebut akan terus bertambah sepanjang perkara tetap berjalan;
- b. Biaya Jasa Advokat dan Penyelesaian Sengketa Waris Secara Hukum sebesar Rp. 370.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah);
- c. Biaya Jasa Penjualan dan Biaya Pengosongan objek waris sebesar

Hal. 10 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



Rp150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);

**Kerugian Immateriil**, bahwa Para Penggugat merasa terganggu baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat tidak dapat menikmati hak waris yang tidak dapat dinilai, namun patut diperkirakan dengan jumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bagian hak waris Tergugat dari hasil Penjualan Objek Waris berupa Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap harinya kepada Para Penggugat apabila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;
13. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan Objek Waris Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi);
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat;
15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

**SUBSIDER:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil- adilnya (*ExAequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari-hari sidang yang telah ditentukan Penggugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya, untuk kepentingan Tergugat datang menghadap dipersidangan Kuasanya :

Menimbang, bahwa setelah diusahakan perdamaian melalui mediasi sebagaimana dipersyaratkan dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun



2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menyatakan bahwa semua perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan tingkat pertama wajib untuk lebih dahulu diselesaikan melalui perdamaian dengan bantuan mediator dan atas hal tersebut Majelis Hakim telah menunjuk : Mohammad Irfan, S.H.M.Hum, selaku Mediator sebagaimana Surat Penetapan Penunjukkan Nomor 946/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br, tanggal 7 Nopember 2022, akan tetapi ternyata perdamaian tersebut tidak berhasil, sebagaimana Surat Pernyataan dari Hakim Mediator tanggal 4 Desember 2022 yang menyatakan bahwa perkara perdata Nomor 946/Pdt.G/2022/PN Jkt.Br. telah gagal mencapai kesepakatan dalam proses mediasi yang telah dilaksanakan dari tanggal 29 Nopember 2022, sehingga persidangan dilanjutkan dengan diawali membacakan surat gugatan Penggugat tertanggal 6 Nopember 2022 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawabannya tertanggal 24 Januari 2023 menyatakan sebagai berikut :

**I. PENDAHULUAN**

Guna melengkapi jawaban ini, Tergugat terlebih dahulu menyampaikan secara singkat hal Hukum Waris, sehingga Para Penggugat lebih bersabar dan dapat menyelesaikan permasalahan hukum ini tidak buru-buru mengajukan gugatan tapi tetap berusaha mendahulukan penyelesaian internal secara kekeluargaan dengan menjual bersama para ahli waris atas harta waris dan hasilnya dibagi dengan perbandingan yang sama untuk disepakati pembagiannya. Sebaiknya Para Penggugat dan Tergugat yang saudara kandung atau satu Bapak dan satu Ibu menyadari kembali ikatan keluarga ini tidak pernah dapat dipisahkan

**A. Hukum Waris dan Perolehan Hak Waris**

1. Bahwa sebagaimana gugatan Register Perkara Nomor 946/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT, pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dinyatakan Tergugat dan Para Penggugat merupakan anak kandung dari Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai (halaman 2 angka 1 sampai dengan angka 4);
2. Bahwa Tergugat dan Para Penggugat merupakan ahli waris dari Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai, yang meninggalkan harta warisan berupa:

Hal. 12 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br



- a. Tanah dan Bangunan Berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta;
  - b. Tanah dan Bangunan Berupa Sertifikat Hak Milik No. 631, yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.
3. Bahwa pewarisan yang dimaksud Para Penggugat sebagaimana Pasal 830 KUH Perdata yang berbunyi: "pewarisan yang terjadi dengan adanya kematian dari pewaris (kedua orang tua)", Harta warisan yang dimaksud adalah kekayaan berupa keseluruhan aktiva dan passiva yang ditinggalkan pewaris dan berpindah kepada para ahli waris. Keseluruhan kekayaan berupa aktiva dan passiva yang menjadi milik bersama ahli waris;
4. Bahwa selanjutnya sebagaimana Pasal 833 KUHP Perdata yang berbunyi Para ahli waris dengan sendirinya menjadi ahli waris karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal, sehingga harta warisan yang ditinggalkan oleh orang tua adalah kepemilikan para ahli waris dalam hal ini Tergugat (**Haidy Djaja Alam**) dan Para Penggugat (**Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam**).

Demikian disampaikan bahwa Para Penggugat dan Tergugat mempunyai hak dan kewajiban yang sama atas **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** dan **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan** sehingga Tergugat dan Para Penggugat dapat membuat terang duduk perkara ini;

Untuk menjawab Gugatan dari Para Penggugat, maka Tergugat menyampaikan eksepsi dan jawaban seperti di bawah ini :

## II. DALAM EKSEPSI

### Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscure Lebelium*)

5. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum (*recht ground*) menyatakan diri Tergugat wanprestasi, karena gugatannya tidak dapat menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHP Perdata yang menyatakan:



“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Adapun dasar hukum bahwa gugatan Para Penggugat faktanya tidak memiliki dasar hukum (*recht ground*) dan kabur dengan pertimbangan sbb.:

- a. Bahwa dalam gugatan angka 1 hingga 6 intinya menyatakan Para Penggugat (**Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam**) dan Tergugat (**Haidy Djaja Alam**) saudara kandung yang mempunyai Bapak dan Ibu yang sama dan sudah meninggal.
- b. Bahwa Kedua orang tua (Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai) dari Penggugat dan Tergugat mewariskan Tanah dan Bangunan milik bersama Para Penggugat dan Tergugat yang meminta untuk di atasnamakan ke Para Penggugat dan Tergugat semua harta yang diwariskan. Adapun harta warisan tersebut berupa:
  - Tanah dan Bangunan Berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta (**Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol**);
  - Tanah dan Bangunan Berupa Sertifikat Hak Milik No. 631, yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara (**Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan**)
- c. Bahwa kedua harta warisan tersebut hingga saat ini belum berubah pemiliknya, atau masih milik bersama Para Penggugat dan Tergugat karena belum ada bukti hukum yang menyatakan terjadi pembagian harta warisan tersebut pada masing-masing diri Para Penggugat dan Tergugat.
6. Bahwa selain alasan di atas, para Penggugat mendalihkan Tergugat wanprestasi atas Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 (Perjanjian Perdamaian) yang isinya:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Pilihan Pertama, Tergugat akan memberikan uang tunai sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat I dengan cara menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak bank.*
- *Pilihan Kedua, Tergugat dan Penggugat I bersama-sama dibantu jasa penjualan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga. Hasilnya akan dibagi secara proposional satu banding satu (1:1) antara Tergugat dan Penggugat I.*

maka Tergugat tidak tepat disebut wanprestasi, karena:

- Untuk memenuhi Pilihan Pertama. Tergugat untuk menghargai adeknya (Para Penggugat) sejujurnya sudah mengajukan diri meminjam uang dari bank, tetapi kesehatan diri Tergugat tidak memenuhi syarat yang diinginkan Bank, dengan demikian dana yang diharapkan tidak bisa dikeluarkan Bank, kondisi ini bukan kesalahan diri Tergugat tetapi diluar kemampuannya.
- Untuk memenuhi Pilihan Kedua. Dalam Perjanjian Perdamaian sebagaimana dalam Gugatan angka 15 bagian 1b, faktanya Penggugat I dan Tergugat mempunyai hak dan beban yang sama untuk menjual tanah dan Bangunan tersebut, sehingga bila tanah tersebut belum terjual hingga saat ini tidak serta merta hanya dibebankan pada diri Tergugat, tetapi Penggugat I juga gagal menjualnya, karena bila Penggugat I butuh dana maka Penggugat I juga berhak menjualnya tanpa ada halangan dari pihak Tergugat.
- Para Penggugat setelah mendalilkan adanya Perjanjian perdamaian, tiba-tiba pada petitum angka 6, Para Penggugat menuntut kepada pengadilan untuk menyatakan Tergugat tidak mau melaksanakan penjualan objek jaminan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta dan karenanya mengajukan gugatan wanprestasi ini. Kemudian tiba-tiba Para Penggugat menuntut penjualan objek waris dalam 14 (empat belas) hari dan menjual dimuka umum dan menuntut melakukan pelepasan hak dengan cara hibah terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 631 yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan juga **meminta membayar ganti rugi secara materiil**

Hal. 15 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



dan imateriil dan meminta meletakkan sita terhadap objek waris (petitum angka 7, 8, 9 dan 10 surat gugatannya). Gugatan dari Para Penggugat ini menggabungkan wanprestasi dan dan Perbuatan melawan hukum (PMH); Sehingga susunan gugatan yang demikian menunjukkan bahwa dasar gugatan Para Penggugat adalah berasal dari hak waris namun dalam posita dan petitum gugatan, Para Penggugat justru meminta majelis hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi. Secara prosedur, hal ini mengacaukan tertib hukum acara, karena gugatan yang didasari pada hubungan hukum waris semestinya diformat dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, yang dasar hukumnya adalah Pasal 1365, Sementara wanprestasi yang dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPerdata.

7. Bahwa Eksepsi ini diperkuat oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, Halaman 455 dan 456 pada pokoknya menyatakan:

*"... Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk dan wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:*

- *Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;*
- *Dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;*
- *Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum;*

8. Demikianlah fakta-fakta hukum yang membuktikan bahwa gugatan dari Para Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscure Lebelium), sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan Eksepsi ini dapat diterima.

### III. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil dan argumen yang disampaikan oleh Para Penggugat, kecuali atas hal-hal yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat;



1. Bahwa dalam gugatan dari Para Penggugat pada halaman 3 (tiga) angka 8 menyebutkan yang intinya “objek waris yg terletak di Perum Taman Duta Mas Blok-A. 6 No, 25, Kelurahan Jelambar Baru Kecamatan Grogol Pertamburan, Provinsi DKI Jakarta (**Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol**)” semua dilakukan oleh Penggugat I dengan itikad baik, karena Penggugat I ada kekhawatiran bahwa objek waris tersebut akan digelapkan/diambil alih sendiri oleh Tergugat. Atas pernyataan Penggugat ini, Tergugat menolaknya. Bahwa Tergugat perlu mengingatkan diri Penggugat, bahwa terjadinya proses balik nama adalah sbb :
  - a. Bahwa orang tua sebelum meninggal telah menjual tanah dan bangunan miliknya yang terletak di jalan Gandhi Simpang Amplas Medan Sumut. Untuk kenyamanan anak-anaknya maka sebagian hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut diperuntukkan untuk biaya mengurus balik nama sertifikat **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan dan Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** dari nama orang tua menjadi nama ke Penggugat (**Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam**) dan Tergugat (**Haidy Djaja Alam**). Seluruh dana untuk balik nama tersebut telah diberikan orang tua sebelum meninggal pada Penggugat (Togap Djaja Alam).
  - b. Bahwa Tergugat perlu mengingatkan diri Penggugat, permintaan orang tua sebelum meninggal bukan hanya balik nama untuk sertifikat **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** dari nama orang tua menjadi nama : Penggugat (**Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam**) dan Tergugat (Haidy Djaja Alam) tetapi hal yang sama harus dibalik nama **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan**. Tetapi hingga saat ini Penggugat I tidak menghiraukan permintaan orang tua karena Penggugat I belum melakukan balik nama atas tanah dan bangunan Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan dari nama orang tua menjadi nama : Penggugat (Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam) dan Tergugat (Haidy Djaja Alam) atau **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan** masih atas nama orang tua hingga saat ini. Dalam kondisi ini justru Penggugat I lah yang perlu dicurigai kenapa tidak melakukan balik nama atas **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan** padahal biaya untuk itu sudah diterima Penggugat I ?.



c. Bahwa pernyataan dari Penggugat I yang intinya Penggugat I mempunyai niat baik melakukan balik nama **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** dari nama orang tua menjadi nama ke Penggugat (**Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam**) dan Tergugat (**Haidy Djaja Alam**) dan Penggugat menduga Tergugat akan menggelapkannya adalah berlebihan dan mengada-ada, karena hingga saat ini **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** masih nama Penggugat (Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam) dan Tergugat (Haidy Djaja Alam), sehingga tidak beralasan hukum dan tidak mungkin digelapkan Tergugat, bahkan sertifikat Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol saat ini sedang dikuasai oleh Penggugat (Togap Djaja Alam). Justru Tergugat merasa curiga atas sikap diri Penggugat I saat ini, yang dulunya bersikap sopan dan baik pada Tergugat selaku Abangnya tapi saat ini berubah total seolah-olah menganggap musuh Abangnya, apakah Penggugat I ada pihak ketiga yang mempengaruhinya ?. Semoga Penggugat I dan II menyadari bahwa Permasalahan ini sebaiknya diselesaikan secara baik-baik, kekeluargaan tanpa pihak ketiga, karena **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** dan **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan** masih milik bersama para ahli waris sehingga sulit membaginya tanpa disepakati bersama.

2. Bahwa atas gugatan dari Para Penggugat pada halaman 3 (tiga) hingga halaman 6 dalam angka 9 hingga angka 29 Tergugat menolak selama Tergugat tidak mengakuinya secara langsung. Adapun inti isi gugatan tersebut menyebutkan yang intinya :

- Angka 9 Para Ahli waris membuat kesepakatan secara lisan;
- Angka 10 seolah-olah Tergugat menunda untuk memberikan dana senilai Rp. 2.000.000.000.- pada diri Penggugat I sebagaimana maksud perjanjian secara lisan;
- Angka 13 Penggugat I mewakili diri Penggugat II untuk menandatangani **Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021;
- Angka 15, 16 dan angka 17 Tergugat sudah berusaha meminjam dana dari Bank Victoria dengan jaminan **Objek Waris SHGB No.**



**00414 di Grogol** tetapi pribadi Tergugat kondisi kesehatannya tidak memenuhi syarat sebagai peminjam di Bank Victoria.

- Angka 19 dan 20 Tergugat berusaha untuk menyelesaikan permasalahan meminta bantuan Pamannya untuk berkomunikasi dengan Penggugat I, yaitu meminta pihak ketiga sebagai pihak yang meminjam uang pada Bank Victoria tetapi Penggugat I dan Pengacaranya tidak menyetujuinya.

Bahwa adapun dasar hukum untuk menolaknya adalah sbb.:

- a. Bahwa Tergugat dan Para Penggugat sebagai ahli waris dari kedua orang tuanya semula sejak ditinggal orangtuanya bersikap rukun dan damai untuk membagi harta waris **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** dan **Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan, yang mana hingga saat ini** masih milik bersama para ahli waris. Keadaan damai sesama ahli waris ini terbukti adanya kesepakatan secara lisan yang dibuat semua ahli waris untuk membagi harta warisan tersebut dengan nilai yang disepakati bersama. Bahkan demi kebaikan semua ahli waris, Tergugat berusaha mengganti hak dari Penggugat I senilai Rp. 2000.000.000.- (dua miliar Rupiah) supaya **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** tersebut tidak dijual pada pihak lain.
- b. Bahwa untuk menjaga kerukunan dan menghargai kesepatan Para Ahli waris yang dibuat secara lisan, Tergugat sudah berusaha untuk meminjam uang dari Bank Victoria senilai Rp. 2000.000.000.- (dua miliar Rupiah) dengan menjaminkan **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol**, hal ini dilakukan agar objek waris ini tidak berpindah kepihak diluar ahli waris untuk menghargai warisan dari orang tua. **Atas usaha dari Tergugat ini, ternyata Bank Victoria menolak permohonan dari Tergugat karena kondisi kesehatan dari Tergugat tidak memenuhi syarat yang diinginkan Bank Victoria.** Bahkan seandainya Objek waris tersebut dapat dijaminkan di Bank Victoria, Tergugat bersedia menanggung seluruh biaya administrasi di Bank sedangkan Penggugat I akan menerima bersih senilai Rp. 2000.000.000.- (dua miliar Rupiah), padahal harga resmi dari Apraisal atas Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol belum diketahui pasti harganya. Selain itu seandainya pembagian Harta waris oleh Para ahli waris dapat secara damai, Tergugat juga akan menyetujui Objek waris

Hal. 19 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br



SHM No. No. 00414 di Medan (saat ini sertifikat SHM No. No. 00414 masih atas nama orang tua) akan menjadi bagian dari Penggugat II. Ini lah bukti bahwa Tergugat sebagai anak yang paling tua berusaha menyelesaikan pembagian warisan dari orang tua sebaik-baiknya tanpa pihak ketiga.

c. **Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021 sebelumnya patut diduga dikonsepsi Pihak ketiga dan Penggugat I. Kedatangan Tergugat tanggal 11 Juni 2021 tidak diinformasikan untuk agenda menandatangani **Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021, sehingga Penggugat I dan Pengacaranya menyodorkan **Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021 yang sudah disusun rapi, sementara pada saat itu Tergugat tanpa pengacara, sehingga karena Tergugat tidak paham hukum akhirnya dengan terpaksa menandatangani **Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021 demi kebaikan Para ahli waris sesama keluarga besar satu Ibu dan Bapak, tetapi diluar dugaan Para Penggugat menggunakan **Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021 untuk menggugat Tergugat. Tindakan Para Penggugat sangat disayangkan karena melibatkan pihak ketiga untuk menyelesaikan permasalahan warisan para Ahli waris yang sebenarnya dapat diselesaikan secara kekeluargaan menjadi pertikaian hukum, padahal para ahli waris keadaan damai sebelumnya.

d. Bahwa Tergugat tidak benar menunda-nunda untuk menyelesaikan dan mencari dana senilai Rp. 2000.000.000.- (dua miliar Rupiah), hal ini terbukti Tergugat meminta bantuan pada pamannya untuk berkomunikasi pada Penggugat I guna menyelesaikan permasalahan ini dengan cara meminta kesediaan teman dari Tergugat (pihak ketiga) untuk meminjam uang pada Bank Victori untuk dipergunakan sesuai permintaan diri Penggugat I. Atas usaha pihak ketiga ini Tergugat yang bertanggung jawab tanpa melibatkan Para Penggugat, tetapi justru Penggugat I dan Kuasa Hukumnya yang tidak setuju sesuai maksud gugatannya angka 19 dan 20, ini membuktikan bahwa akar masalah berlarut-larutnya masalah ini hingga tidak adanya dana senilai Rp. 2000.000.000.- (dua miliar Rupiah) sesuai permintaan diri Penggugat I adalah diakibatkan diri Penggugat I dan kuasa hukumnya terlalu



memaksa diri Tergugat yang mempunyai keterbatasan dan hanya menyalahkan diri Tergugat, padahal Penggugat sendiri mempunyai hak dan kewajiban yang sama dengan Tergugat dapat menjual **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol sesuai isi Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021 dalam Pasal 2 angka 1b. Dengan penjelasan di atas, Tergugat sudah berusaha sebaik mungkin, tetapi terbukti Penggugat I adalah yang memperkeruh masalah ini.

3. Bahwa atas gugatan dari Para Penggugat pada halaman 7 (tujuh) hingga halaman 9 dalam angka 30 hingga angka 37 Tergugat menolak selama Tergugat tidak mengakuinya secara langsung. Adapun inti isi gugatan tersebut menyebutkan yang intinya :

Penggugat merasa dirugikan akibat Tergugat tidak menjual **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol dan menghibahkan Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan sesuai isi Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021.

Bahwa adapun dasar hukum Tergugat menolaknya adalah sbb.:

- a. Bahwa Penggugat sejak tahun 2003 hingga tahun 2013 menempati **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol** semua biaya listrik, air dan Pajak Bumi Bangunan dibiayai oleh Tergugat, hal ini membuktikan Tergugat selalu berusaha membuat suasana damai dan tidak merugikan Penggugat I. Keluarnya Penggugat I dari objek waris tersebut adalah niat sendiri Penggugat I dan tidak pernah dipengaruhi oleh Tergugat. Bahkan kulkas dan TV milik dari Penggugat masih tersimpan baik, sedangkan Kamarnya masih terkunci yang mana kuncinya disimpan Penggugat I. Kondisi ini membuktikan bahwa Penggugat I mempunyai hak yang sama untuk menguasai **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol**.
- b. Bahwa Para Penggugat sebelumnya telah menggugat diri Tergugat melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai perkara Nomor : 408/Pdt.G/2022/PN.JKT.BRT tanggal 18 Mei 2022. Atas gugatan ini Para Penggugat mencabutnya secara suka rela dan kemudian Para Penggugat kembali menggugat diri Tergugat sesuai perkara nomor **Reg 946/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT Pada PN. Jakarta Barat** yang sedang disengketakan ini. Dalam proses mediasi Tergugat sudah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan kedua Perkara Nomor :

Hal. 21 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



408/Pdt.G/2022/PN.JKT.BRT tanggal 18 Mei 2022 dan nomor **Reg 946/PDT.G/2022/PN.JKT.BRT Pada PN. Jakarta Barat** melalui mediator dengan mengajukan bukti Surat Perdamaian. Adapun inti surat tersebut adalah :

- Angka 3, Tergugat bersedia secara sama-sama dengan Para Penggugat menjual **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol dan Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan sesuai isi Surat Perjanjian Perdamaian** tanggal 11 Juni 2021 dan hasilnya dibagi rata.
  - Angka 4, Adapun teknis penjualan **Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol dan Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan** adalah nilai jualnya berdasarkan nilai yang dikeluarkan oleh Kantor Jasa Penilai yang sudah terregister dan diakui Pemerintah. Untuk mempercepat penjualan, semua Para ahli waris mempunyai hak dan kewajiban yang sama untuk mencari pembeli dengan harga yang tertinggi dan disepakati Bersama. Selama rumah belum laku terjual Para ahli waris (Para Penggugat dan tergugat) mempunyai hak yang sama menempati kedua objek waris tersebut.
- c. Bahwa hingga saat ini Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol sertifikatnya atas nama Para Penggugat dan Tergugat dan Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan sertifikatnya masih atas nama orang tua ahli waris. Bahkan Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol sertifikatnya dikuasai oleh Penggugat I. Dengan demikian bagaimana mungkin Tergugat akan menggelapkan/mengambil alih sendiri objek waris tersebut. Oleh karena hal tersebut gugatan Para Penggugat sudah selayaknya ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa perkara ini;
- d. Bahwa Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 dibuat Para Penggugat atas kehendaknya dengan maksud tertentu, bahkan Tergugat tidak memahami isinya karena Tergugat awam hukum dan merasa tertekan dan terpaksa. Sehingga Perjanjian tersebut harus dibatalkan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi:

Hal. 22 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



*“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”*

Sehingga Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 yang dirancang Para Penggugat dan terpaksa ditandatangani Tergugat tidak sah dan batal demi hukum.

**PERMOHONAN SITA JAMINAN HARUS DITOLAK KARENA PARA PENGGUGAT TIDAK MENGEMUKAKAN PRASANGKA YANG BERALASAN BAHWA TERGUGAT AKAN Mencari Daya Upaya GUNA Menggelapkan Atau Melarikan Barangnya, OBJEK YANG DIMOHONKAN SITA JAMINAN SAAT INI ADALAH KEPEMILIKAN TERGUGAT DAN PARA PENGGUGAT**

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat dalam posita Gugatannya halaman 9 angka 38, dalam Provisi, yang pada intinya memohonkan sita jaminan/conservatoir beslag atas Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol. Dalil dan permohonan ini mengada-ada dan tidak berdasar hukum, bahkan yang menguasai sertifikat Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol adalah diri Penggugat I sehingga tidak mungkin diri Tergugat menggelapkan objek waris tersebut. Mungkin Para Penggugat tidak memahami esensi norma yang terkandung dalam Pasal 227 HIR/261 RBG tentang lembaga Sita Jaminan. Yang mana pasal tersebut ditujukan terhadap harta debitur agar debitur tidak mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur. Lembaga sita jaminan di desain untuk melindungi kepentingan kreditur terhadap debitur atas utangnya. selengkapnya Pasal 227 HIR/261 RBG menyatakan sebagai berikut:

*“Jika ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang debitur, sebelum keputusan hakim yang mengalahkannya dijatuhkan atau boleh dijalankan, mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tak bergerak maupun yang bergerak; dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari kreditur atas surat permintaan orang yang berkepentingan, ketua pengadilan boleh memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memerlukan permintaan itu; kepada si peminta harus diberitahukan bahwa ia harus menghadap persidangan pengadilan*



*negeri berikutnya untuk mengajukan dan menguatkan gugatannya. (Rv. 720 dst.; IR. 124 dst., 1 163 dst.)”*

5. Dalam perkara ini, Para Penggugat bukan berkedudukan sebagai Kreditur, melainkan sebagai ahli waris bersama dengan Tergugat. Sebagaimana telah Tergugat sampaikan permohonan sita dari Para Penggugat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR dan sangat mengherankan jika Para Penggugat sebagai ahli waris justru memohonkan sita jaminan terhadap objek; Secara eksplisit dan tegas, Pasal 227 HIR/261 RBG memberikan hak untuk memohon *Conservatoir beslag* kepada **TERGUGAT** atas barang/harta pribadi **PARA PENGGUGAT**. Ketentuan ini dapat dibaca dari anak kalimat “**TERGUGAT akan menggelapkan/ diambil alih sendiri OBJEK WARIS**”. Sementara kedudukan Para Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai **AHLI WARIS**. Di samping itu, benda yang dimohonkan *Conservatoir beslag* adalah objek Waris, bukan harta pribadi termohon *Conservatoir beslag*. Hal ini jelas menunjukkan permohonan sita tidak berdasar hukum;
6. Bahwa ketentuan Pasal 227 HIR/261 RBG dan juga ditegaskan oleh Mahkamah Agung melalui Yurisprudensi No. 597K/Sip/1983 Tanggal 8 Mei 1984 yang menormakan bahwa “**conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dapat dibenarkan**”. Disamping itu, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983 Tanggal 8 Mei 1984 juga mensyaratkan bahwa “**Conservatoir beslag harus terlebih dahulu dilakukan terhadap barang-barang bergerak dan jikalau barang-barang demikian tidak cukup (ada) baru terhadap barang-barang tidak bergerak**”. Sementara Para Penggugat dalam posita surat gugatannya sama sekali tidak menyebutkan benda bergerak untuk diletakkan *conservatoir beslag*. Sehingga dalil *a quo* sama sekali tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

**KERUGIAN MORIL/IMMATERIIL HANYA BERLAKU PADA HAL TERTENTU SEPERTI KEMATIAN, LUKA BERAT, ATAU PENGHINAAN**

7. Bahwa Tergugat menolak tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 10 huruf a, b, c, yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) kerugian

Hal. 24 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



immateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya. Karena menurut yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994, kerugian immateriil hanya berlaku pada hal tertentu seperti kematian, luka berat, atau penghinaan. Sehingga untuk kerugian immateriil harus dibuktikan secara detail. Hal ini juga merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 19.K/Sip/1983 tanggal 03 September 2003 menyatakan bahwa: "... karena gugatan ganti rugi tidak diperinci, maka gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima." Atau merujuk pada yurisprudensi yang lain yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor: 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak" Oleh karena itu, dalil mengenai tuntutan ganti rugi moril *a quo* tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

**PELAKSANAAN PUTUSAN TERLEBIH DAHULU/SERTA MERTA MESKIPUN ADA UPAYA HUKUM MAUPUN PERLAWANAN (UITBAAR BIJVOORAD) HARUS ADA JAMINAN YANG NILAINYA SAMA DENGAN BARANG/BENDA OBJEK EKSEKUSI**

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas tuntutan Para Penggugat pada petitum angka 14 halaman 12 yang pada pokoknya meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta meskipun ada upaya hukum maupun perlawanan (*uitbaar bijvoorad*), karena menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 tahun 2001, Mahkamah Agung menetapkan agar dalam setiap pelaksanaan putusan serta merta disyaratkan adanya jaminan yang nilainya sama dengan barang/benda objek eksekusi yang mana pada perkara ini, Para Penggugat sama sekali tidak mengajukan jaminan dimaksud. Oleh karena itu, dalil *a quo* tidak berdasar hukum, tidak logis, mengada-ada serta patut di tolak;

#### **DALAM REKONVENS**

**PARA PENGGUGAT MENYALAHGUNAKAN HAKNYA UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DAN MEMANFAATKAN LEMBAGA PERADILAN DENGAN**



**TUJUAN UNTUK MENJUAL PELAKSANAAN LELANG TERHADAP SHGB  
No. 00414 DAN KARENANYA MELAWAN HUKUM**

Bahwa dengan ini Tergugat mengajukan gugatan balik/rekonvensi terhadap Penggugat I & Penggugat 2 awal atau Para Tergugat Rekonvensi.

Bahwa adapun dalil-dalil seluruh jawaban dari Tergugat asal di atas (dalam Tergugat Konvensi) adalah merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi di bawah ini.

Untuk selanjutnya mohon Para Penggugat semula (Konvensi) disebut dengan Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi (Tergugat semula) disebut Penggugat Rekonvensi.

9. Majelis Hakim Yang Mulia, pada dasarnya mengajukan tuntutan melalui gugatan di Pengadilan merupakan hak setiap warga negara. Namun apabila hak tersebut disalahgunakan dengan memaksakan kehendak melalui Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 yang dibuat Para Penggugat atas kehendaknya dengan maksud merugikan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) yang tanpa disadari Penggugat Rekonvensi bahkan dalam kondisi tekanan dan paksaan. Sehingga Para Tergugat Rekonvensi (semula Penggugat Konvensi) telah penyalahgunakan haknya atau yang dikenal dengan *Abus de droit*. Dalam praktik litigasi, gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi disebut dengan gugatan *Vexatious Litigation/lawsuit* atau gugatan dengan itikad buruk sehingga gugatan dari Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat Asal) selayaknya ditolak ;

10. Gugatan dengan itikad buruk atau *vexatious litigation/lawsuit* dalam praktek peradilan Indonesia diartikan sebagai gugatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang. Hal tersebut dinormakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1228/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Februari 2008 sebagai berikut:

***“Menimbang bahwa ternyata dalam perkara ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi walaupun menyadari sepenuhnya telah menerima pembayaran penyelesaian Tanggungjawab perdata terhadap kerugian yang timbul***



*tersebut, tetapi ternyata menuntut lagi pembayaran ganti kerugian tersebut dan mengingkari fakta yang sebenarnya yang mana hal ini menunjukkan adanya itikad jahat atau itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dalam pergaulan hidup bermasyarakat yang merupakan kriteria dari perbuatan melawan hukum”.*

11. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) sudah berusaha sebaik mungkin untuk menyelesaikan perkara ini yaitu berusaha secara bersama-sama dengan Para Tergugat Rekonvensi menjual kedua hak Objek Waris dimaksud dalam perkara ini, namun dengan adanya gugatan ini membuat turun nilai/harga tanah objek waris tersebut, karena calon-calon pembeli akan merasa enggan membeli sebuah tanah yang disengketakan;
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita rekonvensi di atas, terbukti bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang ditentukan Pasal 1365 KUHPerdara yakni sebagai berikut:

**Unsur Perbuatan;**

Bahwa unsur perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah terpenuhi dengan didaftarkan gugatan ini. Yang mana tujuan utamanya adalah memaksakan kehendaknya melalui Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 dengan maksud merugikan diri Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonvensi) yang tanpa disadari ada tekanan dan paksaan pada diri Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonvensi)

**Unsur melanggar hukum;**

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi), yakni mengajukan gugatan nya, terkwafilisir sebagai perbuatan yang melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif orang lain serta bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang harus dimiliki seseorang.



## Unsur Membawa kerugian kepada orang lain:

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) mengajukan gugatannya telah menyebabkan terhalangnya upaya Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) untuk menunggu waktu yang tepat membicarakannya dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk menjual semua objek waris.

## Unsur wajib mengganti kerugian tersebut:

Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti perbuatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, sehingga mewajibkan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk mengganti kerugian Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) secara materil sebesar Rp. 720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya bila tidak mematuhi putusan dalam perkara ini baik putusan sela maupun putusan dalam pokok perkara gugatan rekonvensi ini.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) diatas, maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

### **DALAM KONVENSI DAN PUTUSAN SELA**

1. Mengabulkan Eksepsi Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi);
2. Menyatakan gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkvuerklaard*);

### **DALAM KONVENSI POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 antara Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) cacat hukum dan tidak sah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan objek ditempati secara bersama pihak Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) agar tetap terawat sehingga nilai jual tidak akan menurun;
3. Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk seluruhnya, dan atau setidaknya menyatakan gugatan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkverklard*);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar biaya perkara ini;

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara;
2. Menyatakan Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 antara Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) dengan Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) cacat hukum dan tidak sah;
3. Menyatakan biaya perawatan (maintenance) objek waris baik di Medan dan di Jakarta menjadi tanggung jawab bersama yang di bagi 3 (tiga) antara Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) dan Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk membayar ganti kerugian pada Penggugat Rekonvensi (Tergugat Konvensi) sebesar Rp. 720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah), kerugian immateril sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya;
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini berpendapat lain, mohon putusan ini seadil-adilnya (*Azas Ex Aquo Et Bono*);

Hal. 29 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 Januari 2022, Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 14 Pebruari 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 361/2012 yang dikeluarkan oleh Notaris Jhon Langsung, S.H., tertanggal 29 September 2012 (Bukti P-1);
2. Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00414 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI tertanggal 20 Mei 2014 (Bukti P-2);
3. Footokopi sesuai dengan aslinya Sertifikat Buku Tanah Nomor 631 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Medan tertanggal 2 Desember 1999 (Bukti P-3);
4. Fotokopi sesuai dengan aslinya Undangan Nomor 012/KHSTS/V/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Sugeng Teguh Sansotos tertanggal 25 Mei 2021 (Bukti P-4);
5. Fotokopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021 (Bukti P-5);
6. Fotokopi sesuai dengan aslinya Pemberitahuan Pelaksanaan Perjanjian Perdamaian dan Undangan Nomor 026/KHSTS/IX/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Sugeng Teguh Santoso tertanggal 30 September 2021 (Bukti P-6);
7. Bukti sesuai dengan aslinya Somasi untuk pelaksanaan perjanjian perdamaian Nomor 030/KHSTS/X/2021 yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Sugeng Santoso tertanggal 21 Oktober 2021 (Bukti P-7);

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda P-1, s/d P-7, yang diperlihatkan aslinya kemuka persidangan dan bukti-bukti tersebut semuanya dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan jawabannya/ sangkalannya telah mengajukan bukti-bukti tertulis yang diberi tanda sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00414 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan RI Nomor 00414 tertanggal 4 Juli 2014 (Bukti T-1);

Hal. 30 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



2. Fotokopi dari fotokopi Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021 (Bukti T-2);
3. Fotokopi dari fotokopi Surat Pengantar Medis Tambahan Haidy Djaja Alam tertanggal 6 Agustus 2021 (Bukti T-3);
4. Fotokopi dari fotokopi Surat Penolakan Asuransi Jiwa Kredit a.n Bapak Haidy Djaja Alam yang dikeluarkan oleh PT Victoria Alife Indonesia tertanggal 31 Agustus 2021 (Bukti T-4);

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat (T-1 s/d T-4) tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan bukti tersebut semuanya dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan saksi sebagai berikut ;

1. Saksi : Jeck Siahaja, dibawah sumpah menerangkan ada pokoknya, sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat I (Togap Djaja Alam), Penggugat II (Erna Jaya Alam) dan Tergugat (Haidy Djaja Alam). Saya kenal dengan tergugat karena kami dulu satu sekolah satu angkatan, dan karena waktu sekolah dahulu saya sering bermain ke rumah tergugat maka kenal dengan Penggugat I dan Penggugat II;
  - Bahwa Para Penggugat dan tergugat bersaudara kandung;
  - Bahwa awalnya Penggugat I dan tergugat masih tinggal serumah, tetapi sekarang yang masih tinggal dirumah itu tergugat karena Penggugat I sudah pindah ke apartemen mereka;
  - Bahwa saksi pernah membaca perjanjian tersebut;
  - Bahwa saksi tidak ingat pernah ditawarkan oleh Pengacara Penggugat I untuk menjadi saksi;
  - Bahwa Tergugat mempunyai 3 saudara, yang pertama bernama Haidy Djaja Alam, yang kedua bernama Togap Djaja Alam dan yang ketiga bernama Erna Jaya Alam;
  - Bahwa orang tua Penggugat dan Tergugat sudah meninggal dunia;
  - Bahwa yang saya ketahui asset orangtua mereka ada 3 (tiga), ada 2 (dua) berada di Medan dan 1 (Satu) di Jakarta dan karena bapak mereka mempunyai hutang dollar ke salah satu anggota keluarganya (om Haidy) maka ada satu asset yang sudah dijual untuk membayar hutang tersebut;
  - Bahwa Aset tersebut yang berada di Jakarta berupa tanah dan bangunan atas nama ketiga anaknya yaitu Haidy Djaja Alam, Togap Djaja Alam dan Erna Jaya

Hal. 31 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



Alam. Asset yang berada di Medan belum sempat balik nama jadi masih nama orangtua mereka;

- Bahwa yang menempati asset rumah di Medan adalah Erna Jaya Alam dan tantenya, yang menempati asset rumah di Jakarta Haidy Djaja Alam dan Togap Djaja Alam;
- Bahwa awalnya Penggugat I dan tergugat masih tinggal serumah, tetapi sekarang yang masih tinggal dirumah itu tergugat karena Penggugat I sudah pindah ke apartemen mereka;
- Haidy Djaja Alam, Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam pernah tinggal bersama dirumah itu mereka mempunyai kamar masing masing bahkan Erna Jaya Alam yang mendesain dapur dirumah itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, komunikasi Para Penggugat dan Tergugat sampai saat ini masih baik;
- Bahwa aktivitas Tergugat adalah sebagai dokter gigi dan membuka praktek dirumah, Penggugat I sehari hari adalah Pendeta dan bermain valas;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang pembagian asset peninggalan orang tua mereka;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ada sejumlah uang RP2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) diserahkan ke Penggugat I;
- Bahwa rumah yang di Medan dimiliki oleh Erna Jaya Alam, rumah di Jakarta di bagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu Haidy Djaja ALam dan Togap Djaja Alam;
- Bahwa sepengetahuan saksi, kesepakatan awal antara Penggugat dan Tergugat sudah ada tetapi tidak ada relisasinya lalu akhirnya minta saran pada saksi, dan saksi sarankan ke Bank Victoria tetapi ada kendala karena Haidy Djaja Alam pernah operasi jantung pasang ring jadi asuransi nya tidak bisa dari pihak Bank Victoria juga tidak bisa lalu mencoba ke Bank BPR tetap tidak berhasil lalu mencoba ke Bank Koperasi dan tetap ditolak. Tergugat sudah berusaha tetapi tidak berhasil;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat pernah menjalankan solusi untuk dijual bersama maksudnya siapa saja bisa menjual setelah dapat lalu dipertemukan bersama lalu dijual tetapi tetap tidak berhasil;
- Bahwa asal awalnya Tergugat memberikan uang senilai 2(dua) milyar untuk Penggugat I karena Tergugat mau legasi dari rumah itu karena ada banyak kenangan yang dimiliki tergugat dengan orangtua tergugat dirumah itu banyak memori yang dikenang;

Hal. 32 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa status rumah di Medan sudah dijual oleh ayah mereka karena ayah mereka memiliki hutang berupa dollar ke om Haidy dan rumah dijual untuk membayar hutang tersebut. Penjualan rumah tersebut yang mengurus semuanya adalah Penggugat I;
- Bahwa yang masih tinggal dirumah Jakarta adalah Tergugat, karena Penggugat I dan istrinya sudah pindah ke apartemen tetapi yang memegang kunci rumah adalah Penggugat I, untuk kamar Penggugat I juga masih ada masih sama seperti sebelumnya;
- Bahwa yang memegang Sertifikat rumah tersebut adalah Penggugat I;
- Bahwa saksi pernah usul akan membeli rumah tersebut tetapi ada yang berpikir kalau saksi sedang aji mumpung karena harga rumah tersebut dijual murah lalu saksi mencoba mencari pembeli lain tetapi ternyata ada conflict diantara keluarga tersebut dan akhirnya calon pembeli mundur;
- Bahwa diantara sesama keluarga ada Perjanjian, akan tetapi Penggugat I bilang bahwa kalau janjinya lama maka terjadilah miskomunikasi;
- Bahwa yang membuat perjanjian itu adalah pengacara dari Penggugat I, awalnya Tergugat ke pertemuan yang sudah dibuat sebelumnya lalu pada pertemuan tersebut sudah ada perjanjian tersebut dan karena tergugat merasa terpaksa akhirnya menandatangani perjanjian itu;
- Bahwa Tergugat merasa terpaksa menandatangani Perjanjian tersebut, karena pada saat datang perjanjian tersebut sudah ada dan Tergugat tinggal menandatangani saja. Pada waktu itu pengacara Pengugat I sempat mengancam Tergugat apabila tidak tandatangan maka masalah ini diselesaikan di Pengadilan saja dan akibat perlakuan tersebut tergugat merasa tertekan;
- Bahwa yang membayar semua biaya pengeluaran di rumah tersebut adalah Tergugat, karena dianggap mampu untuk membayar;
- Bahwa biaya untuk rumah tersebut yang dibayar oleh Tergugat, seperti membayar listrik, pembantu, dan lain-lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi, surat perjanjian tersebut sudah jadi waktu Tergugat datang;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 14 April 2023;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak tidak mengajukan sesuatu hal lagi, dan mohon Putusan;

Hal. 33 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara Sidang perkara ini harus dianggap termuat dalam putusan ini;

#### PERTIMBANGAN TENTANG HUKUMNYA

**DALAM KOMPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

**Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscure Lebelium*);**

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum (*recht ground*) menyatakan diri Tergugat wanprestasi, karena gugatannya tidak dapat menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai perbuatan Wanprestasi yang dilakukan Tergugat sebagaimana dimaksud Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Adapun dasar hukum bahwa gugatan Para Penggugat faktanya tidak memiliki dasar hukum (*recht ground*) dan kabur dengan pertimbangan sbb.:

- a. Bahwa dalam gugatan angka 1 hingga 6 intinya menyatakan Para Penggugat (**Togap Djaja Alam dan Erna Jaya Alam**) dan Tergugat (**Haidy Djaja Alam**) saudara kandung yang mempunyai Bapak dan Ibu yang sama dan sudah meninggal.
- b. Bahwa Kedua orang tua (Alm. Lomo Basa Alam dan Alm. Wong Khan Wai) dari Penggugat dan Tergugat mewariskan Tanah dan Bangunan milik bersama Para Penggugat dan Tergugat yang meminta untuk diatasnamakan ke Para Penggugat dan Tergugat semua harta yang diwariskan. Adapun harta warisan tersebut berupa:
  - Tanah dan Bangunan Berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup>, yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta (**Objek Waris SHGB No. 00414 di Grogol**);

Hal. 34 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



- Tanah dan Bangunan Berupa Sertifikat Hak Milik No. 631, yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara (**Objek waris SHM No. No. 00414 di Medan**)

c. Bahwa kedua harta warisan tersebut hingga saat ini belum berubah pemilikannya, atau masih milik bersama Para Penggugat dan Tergugat karena belum ada bukti hukum yang menyatakan terjadi pembagian harta warisan tersebut pada masing-masing diri Para Penggugat dan Tergugat.

- Bahwa selain alasan di atas, para Penggugat mendalilkan Tergugat wanprestasi atas Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 (Perjanjian Perdamaian) yang isinya:
  - *Pilihan Pertama, Tergugat akan memberikan uang tunai sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat I dengan cara menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak bank.*
  - *Pilihan Kedua, Tergugat dan Penggugat I bersama-sama dibantu jasa penjualan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga. Hasilnya akan dibagi secara proposional satu banding satu (1:1) antara Tergugat dan Penggugat I.*

maka Tergugat tidak tepat disebut wanprestasi, karena:

- a. Untuk memenuhi Pilihan Pertama. Tergugat untuk menghargai adeknya (Para Penggugat) sejujurnya sudah mengajukan diri meminjam uang dari bank, tetapi kesehatan diri Tergugat tidak memenuhi syarat yang diinginkan Bank, dengan demikian dana yang diharapkan tidak bisa dikeluarkan Bank, kondisi ini bukan kesalahan diri Tergugat tetapi diluar kemampuannya.
- b. Untuk memenuhi Pilihan Kedua. Dalam Perjanjian Perdamaian sebagaimana dalam Gugatan angka 15 bagian 1b, faktanya Penggugat I dan Tergugat mempunyai hak dan beban yang sama untuk menjual tanah dan Bangunan tersebut, sehingga bila tanah tersebut belum terjual hingga saat ini tidak serta merta hanya dibebankan pada diri Tergugat, tetapi Penggugat I juga gagal menjualnya, karena bila Penggugat I butuh dana maka Penggugat I juga berhak menjualnya tanpa ada halangan dari pihak Tergugat;

Hal. 35 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



c. Para Penggugat setelah mendalilkan adanya Perjanjian perdamaian, tiba-tiba pada petitum angka 6, Para Penggugat menuntut kepada pengadilan untuk menyatakan Tergugat tidak mau melaksanakan penjualan objek jaminan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta dan karenanya mengajukan gugatan wanprestasi ini. Kemudian tiba-tiba Para Penggugat menuntut penjualan objek waris dalam 14 (empat belas) hari dan menjual dimuka umum dan menuntut melakukan pelepasan hak dengan cara hibah terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 631 yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Sililas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan juga **meminta membayar ganti rugi secara materiil dan imateriil dan meminta meletakkan sita terhadap objek waris** (petitum angka 7, 8, 9 dan 10 surat gugatannya). Gugatan dari Para Penggugat ini menggabungkan wanprestasi dan dan Perbuatan melawan hukum (PMH); Sehingga susunan gugatan yang demikian menunjukkan bahwa dasar gugatan Para Penggugat adalah berasal dari hak waris namun dalam posita dan petitum gugatan, Para Penggugat justru meminta majelis hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi. Secara prosedur, hal ini mengacaukan tertib hukum acara, karena gugatan yang didasari pada hubungan hukum waris semestinya diformat dalam bentuk **gugatan perbuatan melawan hukum, yang dasar hukumnya adalah Pasal 1365, Sementara wanprestasi yang dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPerdata;**

- Bahwa Eksepsi ini diperkuat oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, April 2005, Halaman 455 dan 456 pada pokoknya menyatakan:

*"... Pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum ditinjau dari sumber, bentuk dan wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:*

- *Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum;*
- *Dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi in konkreto secara realistik adalah wanprestasi;*

Hal. 36 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



- Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedangkan peristiwa yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum;

- Demikianlah fakta-fakta hukum yang membuktikan bahwa gugatan dari Para Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscure Labelium), sehingga tidak layak untuk dipertimbangkan Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dan Eksepsi ini dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut dari pihak Penggugat dalam Repliknya telah mengajukan tanggapan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

#### **Tentang Gugatan Para Penggugat Kabut (Exceptie Obscuur Libel)**

Tentang Eksepsi yang menurut Tergugat sebagai Eksepsi Obscuur Libel sebagaimana diuraikan Tergugat dalam halaman 3 sampai dengan halaman 6 Jawabannya, Penggugat menolak seluruh Eksepsi ini, karena Eksepsi ini tidaklah memiliki dasar dan mengada-ada. Terkait Obscuur Libel, Penggugat uraikan sebagai berikut :

1. Bahwa, dalil yang disampaikan Tergugat di dalam Jawabannya pada point 5 yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum sungguh merupakan dalil yang keliru serta tidak cermat dalam membaca gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Para Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat adalah berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata, BUKAN berdasarkan pasal 1238 KUHPerdata sebagaimana didalilkan oleh Tergugat didalam Jawabannya;

Gugatan wanprestasi ini diajukan karena Tergugat tidak melaksanakan/ingkar janji/wanprestasi terhadap isi Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021;

2. Bahwa, dalil yang dikemukakan oleh Tergugat pada point 6 huruf a, memang Tergugat telah mengajukan pinjaman kepada Bank yang ternyata gagal. Tergugat sebenarnya telah sadar dari awal bahwa Pinjaman ke Bank tersebut akan sulit terlaksana karena kondisi Tergugat yang sudah berumur sehingga akan sulit untuk mengajukan Pinjaman dalam jumlah besar kepada Bank, namun karena Tergugat coba diyakinkan oleh kenalan Tergugat bahwa akan berhasil, akhirnya pengajuan tersebut tetap dilaksanakan;

Karena gagal tersebutlah, maka seharusnya Tergugat bersedia melaksanakan Pilihan Kedua (Vide Pasal 2 ayat 1 huruf b) sesuai dengan

Hal. 37 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



Perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2021 yang telah dibuat dan disepakati serta ditandatangani bersama;

3. Bahwa, dalil yang disampaikan oleh Tergugat point 6 huruf b dan huruf c halaman 5 merupakan dalil yang keliru, dimana Tergugat keliru dalam memahami sebuah dokumen hukum. Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) adalah atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat. Maka Ketika hendak dilaksanakan penjualan terhadap Objek tersebut, maka tentu ketiga nama sebagai pemilik tersebut bersama – sama harus setuju untuk melaksanakan jual beli. Tidak mungkin hanya Penggugat I saja yang menjualnya, ataupun Penggugat I bersama dengan Penggugat II. Maka Ketika Tergugat didalam Jawabannya menyampaikan bahwa “.....*bila Penggugat I butuh dana maka Penggugat I juga berhak menjualnya tanpa ada halangan dari pihak Tergugat*”, Jelas dalil yang disampaikan oleh Tergugat tersebut merupakan dalil yang mengada – ada, keliru serta tidak paham hukum;

Karena Tergugat tidak mau melaksanakan penjualan terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) tersebutlah kemudian disebut sebagai ingkar janji, karena hal tersebut telah disepakati didalam sebuah perjanjian yaitu Perjanjian Perdamaian Tanggal 11 Juni 2021 yang ditandatangani oleh Para Pihak;

Selain disepakati untuk menjual objek Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108 m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) tersebut, didalam Perjanjian Perdamaian juga disepakati bahwa Penggugat I dan Tergugat akan melakukan Pelepasan Hak dengan cara hibah Terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara kepada Penggugat II.

Kedua kesepakatan tersebut, sekitar tahun 2014 telah disepakati secara lisan antara Para Penggugat dan Tergugat; Oleh karena itu, dalil yang disampaikan



oleh Tergugat bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memiliki dasar hukum dan kabur adalah dalil keliru dan dan mengada – ada;

4. Bahwa, mohon menjadi perhatian Majelis Hakim Yang Mulia, Ketika pertama kali Para Penggugat mendaftarkan gugatan di Pengadilan Jakarta Barat yang terdaftar dibawah register perkara nomor : 408/ Pdt.G/2022/ PN.JKT.BRT telah dilakukan 4 (empat) kali mediasi antara Penggugat I (juga mewakili Penggugat II) dengan Tergugat. Didalam pertemuan ketiga mediasi tersebut, Tergugat menyatakan bersedia melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian Tanggal 11 Juni 2021, Namun cukup mengejutkan pada Pertemuan ke 4 (empat), tiba tiba Tergugat mencabut pernyataan kesediaannya melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian Tanggal 11 Juni 2021 tersebut. Padahal mediasi hanya dilakukan oleh Principal bersama – sama dengan Mediator tanpa didampingi oleh Kuasa Hukum. Lagi – lagi untuk kesekian kalinya Tergugat melakukan ingkar janji dan tidak konsisten. Bahkan hal tersebut dilakukan oleh Tergugat Ketika Mediasi di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
5. Bahwa, dalil yang disampaikan oleh Tergugat bahwa Gugatan Para Penggugat menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi adalah merupakan dalil yang keliru, mengada – ada, serta tidak paham dan tidak cermat dalam membaca dokumen hukum. Karena perbuatan Tergugat yang mengingkari Perjanjian Perdamaian Tanggal 11 Juni 2021 adalah Jelas merupakan perbuatan ingkar janji / Wanpresatasi;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

**TENTANG GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBELL) :**

Bahwa pengertian gugatan kabur atau tidak jelas (obscuur libel) maksudnya suatu gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, jadi agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang, jelas dan tegas (duidelijk). Rumusan ini tidak diatur pada Pasal 118 ayat 1 HIR, Pasal 120 maupun Pasal 121 HIR, maka demi kepentingan beracara (dulmatigheid) dalam Praktek Peradilan dipedomani Pasal 8 RV dan dimana begitu sulitnya untuk menilai suatu gugatan kabur atau tidak jelas menurut M.Yahya Harahap,SH dalam bukunya :Hukum Acara Perdata Cetakan Pertama, hal.448, maka telah

Hal. 39 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



mengalami perkembangan antara lain :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan ;

Dalam hal ini Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan dan bisa juga dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar faktanya (*fetelijke grond*) ;gugatan tidak tertentu, dan dalil gugatan tidak memenuhi syarat formil;

- b. Tidak jelasnya objek sengketa .

Hal ini terjadi dalam hal sengketa tanah, disebabkan oleh: tidak disebutkan letak tanah, batas-batasnya tidak jelas atau batas-batasnya dalam gugatan beda dengan situasi dilapangan, letaknya tidak pasti/tidak jelas, ukuran/luas yang disebut dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

- c. Petitum gugatan tidak jelas ;

Dalam hal ini petitum gugatan menuntut untuk menetapkan hak Penggugat atas tanah sengketa dan menghukum Tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut, Dan bentuk-bentuk petitum tidak jelas yaitu : petitum tidak rinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum ;

- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum ;

Dalam hal ini dasar hukumnya, timbulnya hak menuntut maupun tuntutan ganti rugi berbeda ; Wanprestasi dasar hukumnya Pasal 1243 KUHPerdara, yang timbul dari perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan Perbuatan Melawan Hukum, dasar hukumnya Pasal 1365 KUHPerdara, yang lahir dari perbuatan orang, dll;

Apabila salah satu diantara a, b, c, dan d, tidak terpenuhi maka konsekwensinya suatu gugatan demikian harus dinyatakan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan secara keseluruhan gugatan Penggugat dan juga baik posita maupun petitum gugatan Pengugat sesuai dengan fakta hukum ternyata : posita yang pada pokoknya mengemukakan :

- Bahwa Pengguga mendalilkan gugatannya pada pokoknya telah terjadinya perbuatan Wanprestasi antara Para Penggugat dengan Tergugat yang didasarkan suatu perjanjian Perdamaian tertanggal 11 Juni 2011 yang dibuat

Hal. 40 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Br



dan ditanda tangani secara sah pada Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 **Perjanjian Perdamaian** tersebut mengenai Objek Harta Warisan, disepakati point - point sebagai berikut:

1. Terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A. 6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) dilakukan pembagian diantara Haidy Djaja Alam dan Togap Djaja Alam dengan cara pilihan sebagai berikut:

a).Pilihan Pertama, Haidy Djaja Alam akan memberikan uang tunai sebesar Rp. 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah) kepada Togap Djaja Alam sebagai ganti kerugian terhadap pelepasan hak milik Togap Djaja Alam dengan cara menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak bank.

b).Pilihan Kedua, Haidy Djaja Alam bersama-sama dengan Togap Djaja Alam serta dibantu Jasa Penjualan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga. Hasil dari penjualan tersebut akan dibagi secara proposional satu banding satu (1:1) antara Haidy Djaja Alam dengan Togap Djaja Alam.

2. Terhadap tanah dan bangunan yang ter/etak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Ke/urahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara akan menjadi milik Erna Jaya Alam sepenuhnya setelah dilakukan Pelepasan Hak dengan cara Hibah oleh Haidy Djaja Alam dan Togap Djaja Alam kepada Erna Jaya Alam.

Menimbang, bahwa dimana petitum 6 (enam) dan 8 (delapan) bermakna atau mempunyai arti bahwa suatu hubungan hukum perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi suatu perjanjian yang tergantung dengan dua opsi (dua pilihan) yaitu : Perjanjian jual beli atau perjanjian pembiayaan atas, tanah dan bangunan menjual secara lelang dimuka umum atas Objek Waris Tanah dan Bangunan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, DKI Jakarta sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00414 seluas 108m<sup>2</sup> (seratus delapan meter persegi) apabila salah satu pihak tidak bersedia secara sukarela menjual objek waris tersebut; yang kemudian akan diikuti dengan pelaksanaan hibah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Jend. Gatot

Hal. 41 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 631 dari Penggugat I dan Tergugat kepada Penggugat II, SEDANGKAN : dalam Posita mendalilkan tentang adanya hubungan hukum dan sebagai jaminan adalah tanah dan rumah Sertifikat :

*Pilihan Pertama, Tergugat akan memberikan uang tunai sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat I dengan cara menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak bank.*

*Pilihan Kedua, Tergugat dan Penggugat I bersama-sama dibantu jasa penjualan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga. Hasilnya akan dibagi secara proposional satu banding satu (1:1) antara Tergugat dan Penggugat I. tetapi tidak menentukan secara tegas tentang tenggang waktu atau temponya;*

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat Prihal perbuatan Wanprestasi berarti yang sebagai dasar gugatan yaitu :

#### **Pasal 1243**

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.

#### **Pasal 1248**

Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu.

Oleh karena berdasarkan fakta hukum bila dihubungkan anatara posita gugatan Para Penggugat yang dijadikan Pasal 1243 KUHPerdara sebagai dasar hukum Wanrestasi (ingkar janji) sama sekali tidak ada menegaskan ada dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan kecuali dalam praktek telah dilakukan beberapa kali teguran (somasi) sedangkan pada posita gugatan poin 25 (dua puluh lima) itupun hanya mengirimkan Teguran kepada Tergugat baru satu kali untuk melaksanakan perjanjian perdamaian dimaksud sehingga gugatan Pengggat nyata-nyata tidak jelas atau kabur atau setidaknya tidaknya

Hal. 42 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



dapat dinyatakan kabur karena belum waktunya atau prematur Para Penggugat mengajukan gugatan ini maka dengan demikian Eksepsi Tergugat dapat dinyatakan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), sehingga Eksepsi Tergugat tersebut haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat tersebut diatas dikabulkan, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :

- Para Penggugat mendalilkan Tergugat wanprestasi atas Perjanjian Perdamaian tanggal 11 Juni 2021 (Perjanjian Perdamaian) yang isinya:
  - *Pilihan Pertama, Tergugat akan memberikan uang tunai sebesar Rp2.000.000.000 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat I dengan cara menjaminkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak bank.*
  - *Pilihan Kedua, Tergugat dan Penggugat I bersama-sama dibantu jasa penjualan akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga. Hasilnya akan dibagi secara proposional satu banding satu (1:1) antara Tergugat dan Penggugat I.*

Menimbang, bahwa terhadap gugatan pokok perkara tersebut dari pihak Tergugat mengajukan sangkalannya dalam jawabannya dengan dalil sebagai berikut maka Tergugat tidak tepat disebut wanprestasi, karena:

- a. Untuk memenuhi Pilihan Pertama. Tergugat untuk menghargai adeknya (Para Penggugat) sejujurnya sudah mengajukan diri meminjam uang dari bank, tetapi kesehatan diri Tergugat tidak memenuhi syarat yang diinginkan Bank, dengan demikian dana yang diharapkan tidak bisa dikeluarkan Bank, kondisi ini bukan kesalahan diri Tergugat tetapi diluar kemampuannya.
- b. Untuk memenuhi Pilihan Kedua. Dalam Perjanjian Perdamaian sebagaimana dalam Gugatan angka 15 bagian 1b, faktanya Penggugat I dan Tergugat mempunyai hak dan beban yang sama untuk menjual tanah

Hal. 43 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



dan Bangunan tersebut, sehingga bila tanah tersebut belum terjual hingga saat ini tidak serta merta hanya dibebankan pada diri Tergugat, tetapi Penggugat I juga gagal menjualnya, karena bila Penggugat I butuh dana maka Penggugat I juga berhak menjualnya tanpa ada halangan dari pihak Tergugat.

- c. Bahwa Para Penggugat setelah mendalilkan adanya Perjanjian perdamaian, tiba-tiba pada petitum angka 6, Para Penggugat menuntut kepada pengadilan untuk menyatakan Tergugat tidak mau melaksanakan penjualan objek jaminan yang terletak di Perum Taman Duta Mas Blok A.6 No. 25, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Provinsi DKI Jakarta dan karenanya mengajukan gugatan wanprestasi ini. Kemudian tiba-tiba Para Penggugat menuntut penjualan objek waris dalam 14 (empat belas) hari dan menjual dimuka umum dan menuntut melakukan pelepasan hak dengan cara hibah terhadap tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No. 631 yang terletak di Jl. Jend. Gatot Subroto No. 50, Kelurahan Silalas, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara dan terhadap objek waris (petitum angka 7, 8, 9 dan 10 surat gugatannya). juga meminta membayar ganti rugi secara materiil dan imateriil dan meminta meletakkan sita Gugatan dari Para Penggugat ini menggabungkan wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum (PMH); Sehingga susunan gugatan yang demikian menunjukkan bahwa dasar gugatan Para Penggugat adalah berasal dari hak waris namun dalam posita dan petitum gugatan, Para Penggugat justru meminta majelis hakim untuk menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi. Secara prosedur, hal ini mengacaukan tertib hukum acara, karena gugatan yang didasari pada hubungan hukum waris semestinya diformat dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, yang dasar hukumnya adalah Pasal 1365, Sementara wanprestasi yang dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPerduta.

oleh karena itu Gugatan Penggugat jelas dan nyata tidak beralasan hukum dan cukup beralasan hukum bagi hakim untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan tersebut diatas yang menyatakan gugatan Penggggat nyata-nyata tidak jelas atau kabur atau setidaknya tidaknya dapat dinyatakan kabur karena

Hal. 44 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt



belum waktunya atau prematur Para Penggugat mengajukan gugatan ini maka dengan demikian Eksepsi Tergugat dapat dinyatakan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), sehingga Eksepsi Tergugat tersebut diatas dikabulkan, maka dengan demikian gugatan Penggugat haruslah pula dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.) maka bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak baik dari Para Penggugat maupun Tergugat tidak perlu dipertimbangkan selanjutnya;

**DALAM REKONPENSİ :**

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan Rekonpensi ini adalah sebagaimana tersebut pada jawabannya tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan tersebut diatas Eksepsi diterima dan dikabulkan maka sebagai konsekwensi hukumnya sehingga gugatan dalam Rekonpensi tidak perlu dipertimbangkan secara mendetail, oleh karena itu secara mutatis mutandis dapat dinyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

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

Memperhatikan Pasal, 118 HIR/142 RBG, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

**: DALAM KONPENSİ**

**: DALAM EKSEPSİ**

1. Mengabulkan Eksepsi pihak Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah RP670.000,- (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

**DALAM REKONPENSİ :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari **Selasa**, tanggal **11 Juli 2023** oleh kami **Rehmalem Br. Perangin-angin, S.H**, selaku Ketua Majelis, **Sapto Supriyono, S.H, M.H**, dan **Martin Ginting, S.H, M.H**, masing-masing selaku hakim anggota Putusan tersebut telah diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **18 Juli 2023** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dibantu oleh **Luwina Christina Posmaria, SH, MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Sapto Supriyono, S.H, M.H**

**Rehmalem Br. Perangin-angin, S.H**

**Martin Ginting, S.H, M.H**

Panitera Pengganti,

**Luwina Christina Posmaria, S.H, M.H**

## Perincian Perkara :

PNBP	RP 30.000,-
Proses Perkara	RP150.000,-
Panggilan	RP450.000,-
Materai	RP 10.000,-
Redaksi	RP 30.000,-
Jumlah	RP670.000,- (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Hal. 46 dari 46 Perk. No. 946/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt

### 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)