

# LAMPIRAN

**(Daftar Pustaka, Lampiran-lampiran, Lembar  
Awal Hasil Uji Turnitin)**



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku/Literatur

- A. Mangesti, Yovita & Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing. 2014.
- Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002
- \_\_\_\_\_, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Vol. 1 Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010)
- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).
- Amalia, Nanda, *Hukum Perikatan*, Nanggroe Aceh Darussalam, Unimal Press, 2012.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006).
- Andreae, Fockema, *Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, (Bandung: Bina Cipta, 1983).
- Ashshofa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rienika Cipta, 2008).
- Budiharso, Teguh, *Panduan Lengkap Penulisan Karya Ilmiah, Skripsi, Thesis dan Disertasi*, (Venus, Yogyakarta : 2006).
- Budiono, Herlian, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010.
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, (Jakarta: Visimedia, 2008).
- Ghofur Anshori, Abdul, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006).
- H.S, Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).

Khairandy, Ridwan, *Hukum Perdata Indonesia dalam Perkembangan "Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian"*, (Yogyakarta: Ridwan Khairandy Law Centre and Library, 2007).

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Diktat Kuliah: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2012.

Koentjaraningrat, *Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1997).

Mahmud Marzuki, Peter, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2006).

\_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1993.

Muhammad, Adulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

Nasution,S, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*,(Jakarta : Bumi Aksara, 2002).

Patrick, Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994).

Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*,Pustaka Yustisia,2009.

Rato,Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

Rawls, John, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006

Satrio,J , *Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993).

\_\_\_\_\_, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).

Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama (Bandung: Putra A. Bardin, 1999).

- Sidharta, Arif, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986)
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003).
- Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Solly Lubis, M , *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung : Mandar Maju, 2005).
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aneka Bakti, 1984).
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1985).
- \_\_\_\_\_, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1986).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 2017.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1997).
- Suryabarata, Sumardi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1998).
- Syahrani, Rduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- \_\_\_\_\_, *Seluk-beluk Dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni.2004.
- Tjokroamidjoyo, Bintaro, *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*, (Jakarta, Haji Masagung, 1998).
- Triwulan Tutik, Titik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2008).
- Volmaar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Terjemah, I.S Adiwimarta, Cetakan Pertama. Jakarta: Rajawali, Juli 1984.
- W, Gunawan dan Kartini M, *Jual Beli*, Cetakan Pertama (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

Wirjono Projudikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, 1991.

Yahya Harahap, M, *Segi-segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982.

\_\_\_\_\_, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1987).

\_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Yudha Hernoko, Agus, *Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: LaksBang Mediatama, 2008).

Zakiyah, *Hukum Perjanjian, Teori dan Perkembangannya*, Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2015.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## **C. Putusan**

- Putusan Mahkamah Agung Nomor.88/Pdt.G/2021/Pn Kdi
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 1957 Nomor 156 K/SIP/1955
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 23 K/N/1999
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 04 PK/N/2001

## **D. Jurnal**

Ficky Nento, 2016, *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Lex Crimen*, Universitas Sam Ratulangi, Vol.5, no. 5.

Felly Yanti Sheili Lumempouw, 2017, *Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Lex Crimen, Universitas Sam Ratulangi, vol. 1 no.1.

Rosdalina Bukido, 2009, *Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan*, Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, Institut Agama Islam Manado, vol 2.

#### **E. Internet**

Www.library.upnvj.ac.id/pdf/as1hukum/206712030/bab2.pdf, Akses 11 Januari 2023.

Repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/26459/3/Chapter%2011.pdf., Akses 13 Januari 2023.

Www.library.upnvj.ac.id/pdf/as1hukum/206712030/bab2.pdf, Akses 19 Januari 2023

Www.library.upnvj.ac.id/pdf/as1hukum/206712030/bab2.pdf, Akses 29 Januari 2023.

R. Indra. *Eksepsi dan Jenisnya Dalam Hukum Acara Perdata*. Doktorhukum.com. diakses 25 January, 2023, dari <https://doktorhukum.com/eksepsi-dan-jenisnya-dalam-hukum-acara-perdata/>

Litigasi.co.id, *Jenis- jenis Eksepsi Dalam Hukum Acara Perdata*. (2020, April 06). litigasi.co.id, diakses 26 Januari 2023, dari <https://litigasi.co.id/posts/jenis-jenis-eksepsi-dalam-hukum-acara-perdata>

JSatrio, "Beberapa Segi Hukum Tentang Somasi (Bagian IV) [www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cdb67/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi](http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4cdb67/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi) bagian-iv-briolehj-satrio-, Akses 19 Januari 2023.

Www.duhaime.org, Akses 16 Januari 2023.

<http://www.wisegeek.com/what-does-non-adimpleti-contractus-mean.htm>, Akses 17 Januari 2023.



**PUTUSAN**

**Nomor 88 /Pdt.G/2021/PN Kdi**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**FIRMAN**, Lahir di Bone 1 Maret 1976, umur 45 tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Pembangunan No. 53 D, RT/RW 006/003, Kelurahan Benua-Benua, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

**H. TAHERE**, Lahir di Bone 9 September 1959, umur 62 tahun, Agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Wayong Samping RRI Lama No. 54 RT/RW 006/002, Kelurahan Sanua, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sukdar, S.H., Mahendra Putra Jaya, S.H., Saharullah, S.H., Advokat/Pengacara dari kantor Pengacara Sukdar dan Partners, beralamat di Jalan Konggoasa Perumahan Green Winsta No. 1 B Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

**Lawan**

**Drs. H. AKIFUDDIN**, Lahir di Wajo, 7 Juli 1960, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Bakti I Nomor 5 RT 007 RW 001, Kelurahan Tamamaung, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muh. Rustiawan Ardiansyah, S.H., Joni Nanang Narundana, S.H., Wahyu Prianto, S.H., M.H., Sadam Husain, S.H., M.H., Syawaluddin, S.H., Mansur, S.H., dan Ihman, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "MRA & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Malik Raya No. 58 RT 2 RW 3, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

*Halaman 1 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



**GRESIA PUTERAHMAT, S.H., M.Kn**, Pekerjaan Notaris, Alamat jalan Supu Yusuf No. 42 Kota Kendari;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Sadam Husain, S.H., M.H., Syawaluddin, S.H., Mansur, S.H., dan Syamrik Syamsuddin, S.H., Advokat / Pengacara pada Kantor Hukum "MRA & PARTNERS" yang beralamat di Jalan Malik Raya Nomor 58 RT 2 RW 3, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2021, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 7 September 2021 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO NOMOR 25 TANGGAL 27 MEI 2020;

1. Bahwa awalnya, antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat II mengadakan Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tertanggal 27 Mei 2015 dihadapan Notaris Armansyah S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Saranani No. 68 Kota Kendari dengan kedudukan para pihak dalam perjanjian yaitu sebagai berikut:

1.1. Penggugat I memiliki 2 (dua) obyek tanah yang saling berdampingan yaitu SHM Nomor 01020/Benu-Benua seluas 368 M<sup>2</sup> Tahun 2011 dan SHM Nomor 01037/Benu-Benua seluas 368 M<sup>2</sup> Tahun 2012, kedua obyek tanah bersertifikat tersebut adalah atas nama FIRMAN (Penggugat I) kemudian dalam perjanjian disebut sebagai Pihak Pertama;

1.2. Penggugat II memiliki 1 (satu) obyek tanah dan bangunan rumah di atasnya yaitu SHM Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE (Penggugat II), pada perjanjian tersebut Penggugat II disebut sebagai Pihak Kedua;

*Halaman 2 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



- 1.3. Bahwa 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I dan 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat II yaitu berada satu tempat yang saling berdampingan;
  - 1.4. Penggugat I dan Penggugat II adalah Pihak Pertama dan Pihak Kedua yang menyiapkan 3 (Tiga) Obyek tanah tersebut untuk dilakukan pembangunan 5 (Lima) Petak Ruko yang kerjakan dan dibiayai oleh Tergugat, sebagaimana dalam perjanjian pendirian Ruko Tergugat adalah sebagai Pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015;
  2. Bahwa pembangunan 5 (lima) petak Ruko yang dilakukan oleh Tergugat, kesemuanya dibangun diatas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat I dan 1 (satu) bidang tanah milik Penggugat II, setiap bangunan Ruko seluas 100 M<sup>2</sup> atau lebar 5 Meter, Panjang 20 Meter dan berbentuk 2 (dua) lantai bangunan;
  3. Bahwa, dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian Pembangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat menentukan perolehan dan pembagian yaitu sebagai berikut:
    - 3.1. Penggugat I memperoleh 1 (satu) petak Ruko pada bagian Timur atau Ruko petak kelima dengan ukuran lebar 5 meter, panjang 20 meter dan bentuk bangunan 2 (dua) lantai dan memperoleh tambahan uang sebesar Rp. 260.000.000,-(Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat;
    - 3.2. Penggugat II memperoleh uang sebesar Rp340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) yang diterima dari Tergugat sebagai harga dari tanah Penggugat II yaitu SHM Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE yang saat itu masih sedang dalam jaminan bank;
    - 3.3. Tergugat memperoleh 4 (Empat) Petak Ruko pada bagian Barat yaitu Ruko Petak Pertama, Ruko Petak Kedua, Ruko petak ke Tiga dan Ruko petak ke-empat
- TIMBULNYA TAMBAHAN DALAM KESEPAKATAN/PERJANJIAN NOMOR 11 TANGGAL 24 FEBRUARI 2016;
4. Bahwa, pada Tanggal 24 Februari 2016, antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat kembali membuat perjanjian melalui



dihadapan Notaris GRESIA PUTERAHMAT (Turut Tergugat) di Kendari yang pada pokoknya kedudukan para pihak yaitu sebagai berikut:

- 4.1. Penggugat I setelah memperoleh 1 (satu) petak Ruko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 011084/Kelurahan Benu-Benu Tahun 2015 atas nama FIRMAN (Penggugat I), lalu Penggugat I menjual kembali 1 (satu) petak Ruko yang menjadi bagiannya kepada Tergugat dengan Harga Rp. 700.000.000,-(Tujuh Ratus Juta Rupiah) yang pembayarannya diterima secara berangsur;
- 4.2. Kedudukan Penggugat II dalam Kesepakatan/Perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 adalah penguatan yang menjelaskan bahwa Penggugat II telah menerima uang sebesar Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dari Tergugat dengan metode pembayarannya dilakukan oleh Tergugat dengan cara melunasi hutang Penggugat II pada PT. Bank Mega Tbk, dimana SHM Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE saat itu dalam terikat hak Tanggungan;
5. Bahwa, dengan kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat harga 1 (satu) petak Ruko milik Penggugat I yaitu seharga Rp. 700.000.000,-(Tujuh Ratus Juta Rupiah), Penggugat I telah menerima Pembayaran dari Tergugat secara berangsur yaitu sebagai berikut:
  - 5.1. Pembayaran Pertama, Penggugat I menerima pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 250.000.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan kwitansi Tanggal 22 Februari 2016;
  - 5.2. Pembayaran Kedua, Penggugat I menerima Pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 212.000.000,-(Dua Ratus Dua Belas Juta Rupiah) berdasarkan berdasarkan kwitansi Tanggal 24 Februari 2020;
  - 5.3. Pembayaran Ketiga, Penggugat menerima pembayaran dari Tergugat sebesar Rp. 37.500.000,-(Tiga Puluh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan kwitansi Tanggal 16 Mei 2016;
  - 5.4. Bahwa, jika ditotalkan bukti pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat I dari Tergugat telah mencapai sebesar Rp. 500.000.000,-(Lima Ratus Juta Rupiah);
6. Bahwa pada bulan Juli 2016, Tergugat memberikan 1 (satu) lembar Cek Bank BRI dengan No. CFN099438 Tanggal 04 Juli 2016 dengan nilai nominal sebesar Rp.200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah), setelah

*Halaman 4 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



Penggugat I mendatangi Bank dimaksud untuk mencairkan dan menarik nilai uang yang tertulis dalam cek, justru mengalami penolakan. Lalu Penggugat I menghubungi Turut Tergugat (Notaris GRESIA PUTERAHMAT) dan mendapatkan jawaban dari Turut Tergugat bahwa Tergugat tidak mau membayar sisa harga Ruko milik Penggugat I, dengan alasan Tergugat belum memperoleh Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE atau dari Penggugat II;

7. Bahwa, atas peristiwa itu lalu Penggugat I kembali membaca dan memperhatikan Kesepakatan Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sebagaimana pada halaman 10 Pasal 3 menyebutkan bahwa "Sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) akan diterima oleh Pihak Kesatu dari pihak Kedua, selambat-lambatnya pada Tanggal 4 Juli 2016 dan atau pada saat sertifikat hak milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benua telah dibalik nama menjadi atas nama Pihak Kedua ..... dst" maka atas perjanjian tersebut telah merugikan hak-hak dan kepentingan Penggugat I dengan alasan-alasan sebagai berikut:

7.1. Bahwa, kedudukan Penggugat I dalam perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 melalui Kantor Turut Tergugat adalah sebagai Pihak yang menjual 1 (satu) petak Ruko kepada Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 011084/Kelurahan Benu-Benua Tahun 2015 atas nama FIRMAN dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 700.000.000,-(Tuju Ratus Juta Rupiah), maka Penggugat I adalah subyek hukum yang berbeda dengan Penggugat II baik tindakan ataupun kepentingan hak dalam perjanjian tersebut;

7.2. Bahwa, Penggugat II dalam tambahan perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 melalui Kantor Turut Tergugat adalah sebagai Pihak yang dimasukan dan menguatkan perjanjian sebelumnya Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 melalui Notaris Armansyah S.H., M.Kn yang mengatur tentang Tanah Penggugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE yang telah dibeli oleh Tergugat dengan harga Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan pembayaran yang dilakukan

*Halaman 5 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



oleh Tergugat pada PT. Bank Mega Tbk dimana keberadaan sertifikat tanah Penggugat II saat itu masih menjadi hak tanggungan pada PT. Bank Mega Tbk;

- 7.3. Bahwa, dalam Pasal 3 tambahan Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016, menyebutkan bahwa pembayaran harga Tanah Penggugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE sebesar Rp. 340.000.000,-(Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) telah diterima secara tunai oleh pihak kesatu (Penggugat II) dari pihak kedua (Tergugat) sebelum penandatanganan akta ini, maka berdasarkan fakta hukum tersebut maka Penggugat II telah memperoleh keseluruhan harga tanah yang menjadi haknya;
8. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta sebagaimana dalam Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2015 melalui dihadapan Notaris Armansyah S.H., M.Kn dan dalam Tambahan perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 melalui Kantor Turut Tergugat, jelas-jelas bahwa status kepemilikan tanah antara Penggugat I dan Penggugat II adalah status kepemilikan hak yang berbeda;
9. Bahwa, tindakan Turut Tergugat yang telah menggabungkan kewajiban Penggugat I dan Penggugat II dalam Perjanjian Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang keduanya orang yang berbeda dan menjadi satu pihak, dengan kewajiban bersama-sama harus menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE (Penggugat II) kepada Tergugat adalah keliru;
10. Bahwa dalam Pasal 3 halaman 10 poin (3) tambahan Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang mengatur tentang Harga dan Cara Pembayaran bahwa yang menjadi syarat dibayarkannya sisa harga 1 (satu) petak Ruko milik Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) yaitu pada saat hak milik Nomor 732/Benu-Benu seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE telah dibalik nama menjadi atas nama Pihak Kedua, maka karena antara hak tanah Penggugat I dan Penggugat II adalah berbeda, maka dengan syarat tersebut jelas-jelas merugikan hak-hak bagi Penggugat I;

*Halaman 6 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



11. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang mencampuradukan kedudukan Penggugat I dan Tergugat II, jelas-jelas adalah tindakan yang keliru yang telah menguntungkan Tergugat secara sepihak, yang mestinya Penggugat I dan Penggugat II harus melaksanakan kewajiban dan menerima haknya secara masing-masing tanpa dicampuradukan, maka Penggugat I yang belum menerima sisa pembayaran 1 (satu) petak Ruko milik Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) telah diabaikan Tergugat dan merugikan Penggugat I;
12. Bahwa, berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum diuraikan diatas, maka dengan sikap Tergugat yang tidak melaksanakan sisa pembayaran harga Ruko milik Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), maka Tergugat telah ingkar janji dan menimbulkan kerugian secara nyata terhadap Penggugat I;
13. Bahwa, dengan kerugian yang dialami Penggugat I dengan tidak dibayarkannya sisa harga 1 (satu) petak Ruko oleh Tergugat yaitu tersisa sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) karena alasan belum diteruskannya Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE dan/atau belum dibalik nama atas nama Tergugat, hal ini telah menimbulkan ketidakadilan terhadap hak Penggugat I dalam tambahan Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat khususnya dalam Pasal 3 perjanjian tersebut telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi Penggugat I untuk menerima haknya;
14. Bahwa, Penggugat II sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> Tahun 1997 atas nama H. TAHERE telah bersedia untuk memberikan dan memproses balik nama tanah yang telah dibeli oleh Tergugat, maka yang menjadi hak Penggugat I adalah obyek yang berbeda, maka sudah seharusnya memperoleh sisa pembayaran harga 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) dari Tergugat;
15. Bahwa, untuk diketahui Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 dibuat pada Kantor Turut Tergugat, pada saat yang singkat secara tiba-tiba dihubungi oleh Tergugat untuk datang dikantor Turut Tergugat dan langsung diberikan naskah perjanjian kepada Penggugat I dan Penggugat II dan memerintahkan untuk segera menandatangani tanpa memberikan waktu kepada Penggugat I dan Penggugat II untuk

Halaman 7 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



membaca dan memahaminya, bahwa dengan adanya perlakuan yang tidak adil tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 3 dalam perjanjian yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, maka Tergugat dan Turut Tergugat telah menentukan secara sepihak tentang kedudukan hukum dalam perjanjian dan juga menguntungkan secara sepihak bagi Tergugat semata, sedangkan bagi diri Penggugat I telah menimbulkan keadaan yang tidak berkepastian dan merugikan Penggugat I untuk memperoleh yang menjadi haknya;

**16.** Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban dari Tergugat untuk melaksanakan sisa pembayaran 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat I, maka secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan "WANPRESTASI / INGKAR JANJI" yang sangat merugikan Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara;

**17.** Bahwa perbuatan wanprestasi/ingkari janji yang dilakukan oleh Tergugat sudah jelas telah merugikan Penggugat I dan Penggugat II, baik kerugian atas tidak dilaksanakannya sisa pembayaran 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat I, sebagaimana didalilkan Penggugat di atas, maupun kerugian lainnya berupa menerima denda keterlambatan pembayaran tersebut untuk kepentingan Penggugat I, serta kerugian materiil dan immateriil lainnya sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan Tergugat kepada Penggugat I dan Penggugat II dan diajukannya perkara ini melalui proses hukum (gugatan perdata) ke Pengadilan;

**18.** Bahwa, sebagaimana dalam Pasal 6 Juncto Pasal 3 poin (8) mendatar (4) Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat bahwa "apabila karena kelalaiannya sendiri Pihak Kedua terlambat melakukan pembayaran sebagaimana dalam Pasal 3 tersebut diatas, maka pihak kedua berjanji dan oleh karena itu wajib untuk membayar denda keterlambatan sebesar 2% (dua persen) perbulan keterlambatannya". Berdasarkan ketentuan tersebut maka sejak Tanggal 4 Juli 2016 sampai gugatan ini digugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kendari telah mencapai keterlambatan pembayaran oleh Tergugat selama 62 Bulan;

**19.** Bahwa, dengan keterlambatan Tergugat tidak membayar sisa harga 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp.200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah)

*Halaman 8 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



kepada Penggugat I, maka total denda keterlambatan sebagaimana dalam Pasal 6 mendatar (4) Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yaitu 62 Bulan x 2% atau (Rp.4.000.000)/bulan = Rp. 248.000.000, -(Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah);

**20.** Bahwa, sehubungan dengan wanprestasi yang Tergugat lakukan, maka Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian baik secara MATERIAL maupun IMMATERIAL;

**1. TENTANG KERUGIAN MATERIAL (REAL)**

- Sisa Pembayaran 1 (satu) petak Ruko milik Penggugat I sebesar Rp. 200.000.000, -(Dua Ratus Juta Rupiah);
- Denda Keterlambatan selama 62 (enam puluh dua) minggu yang telah mencapai sebesar Rp. 248.000.000, -(Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah);

**2. TENTANG KERUGIAN IMMATERIL**

Bahwa selain kerugian Material yang telah dialami Penggugat I diatas, Penggugat I dan Penggugat II juga mengalami Kerugian Immateril yaitu kerugian berupa biaya yang telah dan yang akan dikeluarkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengurus persoalan ini berupa biaya pengacara dalam tahap selama mengurus perkara ini di Pengadilan hingga pelaksanaan eksekusi putusan perkara ini bila berkekuatan hukum tetap, secara keseluruhan ditaksir sebesar Rp.100.000.000, -(Seratus juta rupiah);

**21.** Bahwa Tergugat patut pula dihukum untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan yang dikabulkan dan telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde);

**22.** Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan fakta dan bukti hukum yang cukup kuat, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun ada verzet, banding maupun Kasasi;

**23.** Bahwa, agar gugatan perkara ini tidak menjadi illusoir kelak dikemudian hari karena adanya kekhawatiran dan sangka yang beralasan dari Penggugat I dan Penggugat II bahwa Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari, cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas

*Halaman 9 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harta kekayaan Tergugat untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini terhadap 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat yang terletak pada bagian timur pada petak 2 (dua) yang terletak di Kelurahan Benu-Benua, Kecamatan Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat I dan Penggugat II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari agar berkenan untuk memberikan putusan:

PRIMER

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku Pasal 3 halaman 10 poin (3) perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar berupa sisa harga 1 (satu) petak Ruko sebesar Rp. 200.000.000,-(Dua Ratus Juta Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar Denda Keterlambatan selama 62 (enam puluh dua) minggu yang telah mencapai sebesar Rp. 248.000.000, - (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar berupa biaya yang telah dan yang akan dikeluarkan Penggugat I dan Penggugat II untuk mengurus persoalan ini sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,-(Lima Juta Rupiah) setiap bulannya jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde);
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut dan menyatakan tidak sah pada ketentuan Pasal 3 halaman 10 poin (3) perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) 1 (satu) unit Ruko milik Tergugat yang pada petak 2 (dua) sebelah Timur yang terletak di Kelurahan Benu-Benua, Kecamatan Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara yang merupakan milik Tergugat;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi
12. Mebebaskan biaya perkara ini secara hukum;

Halaman 10 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI :

Bahwa Tergugat menolak tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas dan jelas;

I. Bahwa gugatan para penggugat tersebut, KABUR/OBSCURE LIBEL Mengenai Tidak Relevan Antara Posita Dan Petitum, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat pada Posita point 18 (delapan belas) redaksi kata yang menyebutkan “..... keterlambatan Pembayaran oleh Tergugat selama 62 Bulan;”, kemudian dipertegas kembali pada Posita point 19 (sembilan belas) redaksi kata “..... Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yaitu 62 bulan x 2% atau .....”;

Bahwa kemudian Para Penggugat pada Posita point 20 (dua puluh) yang menyebutkan tentang kerugian, dalam redaksi “Denda Keterlambatan selama 62 (enam puluh dua) minggu yang telah .....” ;

Bahwa selanjutnya melihat Petitum dari Para Penggugat pada point 6, redaksi kata yang menyebutkan “Menghukum Tergugat untuk membayar Denda Keterlambatan selama 62 (enam puluh dua) minggu yang telah .....” ;

Halaman 11 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



Bahwa dari pertentangan Posita dan Petitum dalam Gugatan Para Penggugat mengenai penggunaan redaksi kata “ 62 bulan” dan redaksi kata “62 minggu” terdapat perbedaan maksud yang sangat terang sehingga dapat dikatakan Posita dan Petitum saling bertentangan “Gugatan Para Penggugat adalah Kabur atau tidak jelas” ;

Bahwa sebagaimana yang di jelaskan di atas tersebut gugatan penggugat sudah seharusnya dinyatakan Obscure Libel tidak dapat di terima dimana dalil Posita tidak sesuai dengan Petitum (Mahkamah Agung No. 67K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972);

2. Bahwa Petitum Gugatan Para Penggugat adalah Petitum Gugatan yang tidak jelas.

Bahwa pada Petitum Gugatan point 3 (tiga) dan 4 (empat) saling bertentangan;

Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatan pada Point 3 (tiga) meminta “Menyatakan bahwa Tergugat telah Melakukan wanprestasi,” serta Petitum Gugatan pada Point 4 (empat) meminta “Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku Pasal 3 halaman 10 poin (3) perjanjian / Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016” . ;

Bahwa selanjutnya Tergugat menerangkan telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 3 (tiga) dimaksud dengan melakukan pembayaran secara berangsur terhadap Para Penggugat hal tersebut pula sejalan dengan Gugatan Para Penggugat pada Posita point 5.1. (lima titik satu), Posita point 5.2. (lima titik dua), Posita point 5.3. (lima titik tiga), dan Posita point 5.4. (lima titik empat) Sedangkan Para Penggugat sendiri belum melaksanakan prestasinya terhadap Tergugat dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benu ;

3. Bahwa Petitum Gugatan Para Penggugat adalah Petitum Gugatan yang tidak jelas.

Bahwa Petitum Gugatan point 4 (empat) dan 9 (sembilan) saling bertentangan, mengenai kewenangan Pembatalan Perjanjian secara keseluruhan ataukah

Pembatalan terhadap Pasal dimaksud?;

Bahwa kemudian Petitum Gugatan point 4 (empat) dan 9 (sembilan) mengenai kewenangan menyatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian, Apakah petitum dimaksud ditujukan kepada Yang Mulia Majelis



Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ataukah kepada Turut Tergugat ? ;

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat mengenai kerugian tidak dirinci, bahwa dalam Posita pada point 20 (dua puluh) angka 2 (dua) mengenai kerugian Immateril serta pada Petitum point 7 (tujuh) yang pada pokoknya meminta ganti rugi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) adalah hal yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar ;

Bahwa Para Penggugat tidak merincikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan maupun yang akan timbul, berupa Rincian Kerugian membayar biaya pengacara dalam mengurus persoalan berperkara di Pengadilan, dan biaya melaksanakan eksekusi. Sehingga dalil-dalil Gugatan Para Penggugat adalah sangat kabur dan tidak rinci.

Mengingat, bahwa menurut hukum acara yang berlaku sebagai syarat formil gugatan, setiap gugatan yang diajukan oleh Pihak yang berperkara, seharusnya diuraikan secara tegas dan jelas, saling keterkaitan antara Posita dan Petitum gugatan, artinya posita gugatan harus menguraikan secara jelas hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat selanjutnya Penggugat memintanya dalam petitum gugatannya;

Mengingat, bahwa Hukum acara tidak memperkenankan gugatan diajukan, tidak diuraikan dalam Posita lalu kemudian diminta dalam petitum seperti halnya gugatan Penggugat dalam perkara a.quo;

## II. TENTANG EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS:

5. Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam Posita pada point 5 (lima) telah menjelaskan dan dapat dimaknai bagaimana cara-cara Pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Para Penggugat telah sesuai dengan Akta Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 "Pasal 3 Harga dan Cara Pembayaran". Bahwa apa yang dilakukan Tergugat diatas adalah dengan "Itikad Baik" dari pelaksanaan atas akta Kesepakatan aquo.

Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dapat dimaknai sebagai perjanjian timbal balik, sehingga ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya;

Bahwa selanjutnya Tergugat menunggu penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benu dari Para Penggugat untuk proses balik nama, akan tetapi hingga saat ini Para Penggugat tidak juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-

Halaman 13 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



Benua. Sehingga siapakah sebenarnya yang telah melakukan perbuatan wanprestasi? ;

Oleh karenanya maka patutlah berdasarkan hukum Perbuatan Para Penggugat terhadap Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan yang dimaksud dalam exceptio non adimpleti contractus atau si penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya.

6. Bahwa Obyek gugatan para penggugat tidak jelas dan sangat mengada- ngada dimana para penggugat menyebutkan obyek sengketa dalam gugatannya Perjanjian Pembangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2020, dimana Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan para penggugat di tahun 2020 (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.

7. Bahwa lebih lanjut berdasarkan uraian yang disebutkan diatas, maka dalam hal isi dari gugatan Para Penggugat tidak jelas, berdasarkan Pasal 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang :

- (i) dasar hukum gugatan tidak jelas;
- (ii) dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas;
- (iii) objek sengketa tidak jelas;
- (iv) kerugian tidak dirinci;
- (v) Petitum gugatan tidak jelas;
- (vi) Posita dan petitum saling bertentangan.

Bahwa oleh karenanya maka patutlah dalam Eksepsi ini Gugatan Para Penggugat ditolak atau Tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang di anggab benar;
2. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada halaman 2 Tentang Perjanjian pembangunan Ruko Nomor 25 tanggal 27 mei 2020 adalah dalil gugatan yang keliru dan tidak berdasar oleh karena Tergugat tidak pernah membuat Perjanjian dengan Para Penggugat mengenai perjanjian pembangunan ruko Nomor 25 tanggal 27 Mei tahun 2020;
3. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada halaman 5 (lima) angka 7 adalah dalil yang keliru, Para Penggugat tidak memahami klausul pasal 3 perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Febuari 2016, yang mana disebutkan

*Halaman 14 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



bahwa “ sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan terima oleh pihak Kesatu (Penggugat I & Penggugat II) selambat- lambatnya tanggal 04 (empat) juli 2016 (dua ribu enam belas) dan/atau pada saat sertifikat hak milik nomor 732/kelurahan Benu-Benua telah dibalik nama menjadi atas nama pihak Kedua (Tergugat);

----- Berdasarkan klausul pasal 3 diatas, Uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) baru bisa diterima oleh pihak Kesatu (Penggugat I & Penggugat II) jika sertifikat hak milik nomor 732/kelurahan Benu-Benua telah dibalik nama menjadi atas nama pihak Kedua (Tergugat), namun faktanya Sertikat Hak milik nomor 732/kelurahan Benu-Benua atas Nama H. TAHERE sampai diajukannya Jawaban dalam perkara aquo para Penggugat belum menyerahkan Sertikat dimaksud kepada Tergugat padahal telah dibayar Lunas oleh Tergugat sebesar Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), sehingga yang semestinya dirugikan hak hak dan kepentingannya adalah Tergugat;

4. Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 7.1 (tujuh titik satu) s/d 7.3 (tujuh titik tiga) adalah dalil yang memutar balikkan fakta sebenarnya oleh karena antara Penggugat I ,Penggugat II dan Tergugat adalah para pihak yang membuat perikatan sebagaimana perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Febuari 2016 sehingga dalil para Penggugat yang mengatakan bahwa penggugat II Adalah subyek Hukum yang berbeda dalam perjanjian tersebut adalah dalil yang mengada-ada hal tersebut hanya merupakan spekulasi kuasa hukum para penggugat agar Penggugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat dalam kaitannya urusan pembelian ruko senilai Rp. 700.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) antara Penggugat I dan Tergugat, Sehingga tidak benar kalau Penggugat II hanya sebagai Pihak yang dimasukkan untuk menguatkan perjanjian sebelumnya, oleh karena Objek Jual beli yang di perjanjikan dalam perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Febuari 2016 salah satunya adalah sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 tahun 1997 atas nama H. TAHERE (Penggugat II). Karenanya dalam perjanjian Nomor 11 tersebut antara Penggugat I dan Penggugat II adalah Pihak kesatu yang mengingatkan diri dalam perjanjian aquo;
5. Bahwa dalil para penggugat dalam gugatannya pada angka 8 (delapan) s/d angka 11 (sebelas) adalah dalil yang keliru dan tidak berdasar oleh karena Para Penggugat sepakat untuk mengingatkan diri terhadap segala

Halaman 15 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



yang tertuang didalam perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Febuari 2016, sehingga berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUHPer, para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian apapun isi dan bentuknya “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya” asal tidak melanggar syarat syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 – pasal 1337 KUHperdata;

----- Bahwa kenapa yang menjadi syarat pembayaran sisa harga 1 (satu) petak ruko sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada saat sertifikat Hak milik nomor 732 di balik nama menjadi atas nama Tergugat agar Tergugat bisa terjamin dengan tidak mengalami kerugian yang lebih besar akibat perbuatan tidak baik Para Penggugat yang sewaktu waktu tidak menyerahkan sertifikat dimaksud dan faktanya terbukti bahwa hari ini sertifikat tersebut telah dibayar lunas oleh tergugat namun para penggugat tidak menyerahkan apa yang menjadi hak dari Tergugat yaitu sertifikat Hak milik nomor 732;

6. Bahwa terhadap dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 12 (dua belas) s/d angka 13 (tiga belas) adalah dalil yang keliru karena Para penggugat memposisikan dirinya sebagai yang paling dirugikan karena tidak dibayarkan Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) sisa harga Ruko oleh Tergugat, sementara para penggugat tidak memposisikan diri mereka sebagai yang masih mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu-Benu Atas Nama H. TAHERE yang telah dibayar Lunas oleh tergugat sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta), sehingga akibat tidak diserahkannya sertikfat dimaksud oleh Para Penggugat, Tergugat mengalami kerugian Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta);

----- Bahwa yang membuat perjanjian aquo tidak berkeadilan dan tidak berkepastian hukum adalah perbuatan Para Penggugat sendiri yang tidak menyerahkan apa yang menjadi hak Tergugat yaitu sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu-Benu Atas Nama H. TAHERE padahal jika diberikan apa yang menjadi hakTergugat, Tergugat akan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kepada Para Penggugat;

7. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat pada angka 14 (empat belas) yang mengatakan bahwa Penggugat II bersedia untuk memberikan dan memproses balik nama atas nama Tergugat adalah dalil gugatan yang terbulshitt (Bohong/tidak benar), oleh karena jika memang benar bahwa

*Halaman 16 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



Penggugat II mempunyai itikad baik seperti dalam dalil gugatannya, maka semestinya setelah sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu-Benua Atas Nama H. TAHERE dibayar Lunas oleh Tergugat langsung diserahkan kepada Tergugat untuk dilakukan Proses balik nama, namun Faktanya sampai diajukannya Jawaban tergugat dalam perkara aquo Para Penggugat tidak menyerahkan apa yang menjadi hak Tergugat in casu sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu-Benua Atas Nama H. TAHERE;

8. Bahwa dalam Dalil Gugatan para penggugat pada angka 15 (lima belas) yang seolah olah Para penggugat tiba tiba dihubungi oleh tergugat untuk kemudian datang dikantor turut tergugat dan kemudian diperintahkan untuk menandatangani Perjanjian Nomor 11 tanggal 25 Februari 2016 adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar karena hal tersebut hanya spekulasi para penggugat agar seolah olah isi dalam perjanjian a quo hanya di buat berdasarkan kemauan tergugat dan menguntungkan Tergugat, namun faktanya tergugatlah yang dirugikan, karena setelah Tergugat membayar Lunas sertifikat Nomor Nomor 732/Benu-Benua Atas Nama H. TAHERE (Obyek dalam Perjanjian) para penggugat tidak menyerahkannya, padahal jika diserahkan sertifikat dimaksud kepada tergugat, maka apa yang menjadi hak dari Para Penggugat juga akan diserahkan oleh Tergugat;

9. Bahwa dalil Gugatan para penggugat pada angka 16 (enam belas) s/d Tujuh Belas (tujuh belas) yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah Wanprestasi karena tidak membayarkan sisa dana Pembelian ruko sebesar Rp. Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) adalah dalil yang keliru;

----- Fakta sebenarnya adalah Para Penggugat Lah yang tidak melaksanakan prestasinya karena tidak melaksanakan sebagaimana yang diperjanjikan di dalam Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 Pasal 3 yang berbunyi “ Sebesar Rp. 200.000.00,00- (dua ratus juta rupiah) akan di terimah oleh pihak kesatu dari pihak kedua selambat-lambatnya pada tanggal 4 Juli 2016 dan atau pada saat sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-benua telah di balik nama menjadi atas nama pihak kedua”

----- Namun Sampai diajukannya Jawaban dalam perkara aquo sertifikat hak milik Nomor 732 AN. H TAHERE belum di serahkan kepada Tergugat untuk di balik nama padahal sudah dibayar Lunas oleh Tergugat, sehingga adalah Keliru jika Para penggugat mendalilkan

Halaman 17 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



bahwa Tergugat lah yang Wanprestasi oleh karena Para Penggugatlah yang belum melaksanakan Prestasinya/Kewajibannya;

10. Bahwa terhadap dalil gugatan para penggugat pada angka 18 (delapan belas) s/d angka 19 (sembilan belas) adalah keliru dan tidak berdasar, terkait masalah denda keterlambatan pembayaran dimana jika salah satu pihak lalai melakukan pembayaran maka dikenakan denda keterlambatan sebesar 2 (dua) %, Tergugat tidak ada kelalaian dalam perjanjian dimaksud terkait masalah pembayaran sewa ruko yang sisanya sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) , oleh karena berdasarkan pasal 3 dalam perjanjian tersebut, bahwa pembayaran Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Pihak kesatu (para penggugat) dibayarkan setelah Sertifikat Hak Milik Nomor 732 telah dibalik nama atas nama Tergugat (Pihak kedua), namun faktanya SHM Nomor 732 telah dibayar lunas oleh tergugat namun sampai jawaban ini diajukan, Para Penggugat tidak menyerahkan sertifikat di maksud untuk di balik nama atas nama Tergugat, sehingga jikapun ada kelalaian dalam pelaksanaan perjanjian aquo, maka yang menimbulkan kelalaian dimaksud adalah para Penggugat;
11. Bahwa terhadap dalil gugatan para penggugat pada angka 20 (dua puluh) s/d angka 23 (dua puluh tiga) adalah keliru dan mengada-ada oleh karena dibuat berdasarkan spekulasi Para Penggugat yang idak berdasarkan hukum.

#### DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi, akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi I/Tergugat Rekonvensi I & Penggugat Konvensi II/Tergugat Rekonvensi II dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;
4. Bahwa Awalnya Penggugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi mengadakan Perjanjian pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tanggal 27 Mei 2015 dihadapan Notaris Armansyah S.H., M.Kn;

Halaman 18 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



5. Bahwa kemudian pada tanggal 24 Februari 2016, antara Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II kembali membuat tambahan perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 dihadapan Notaris GRESIA PUTERAHMAT Notaris di Kota Kendari;
6. Bahwa kedudukan Tergugat Rekonvensi II Dalam perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 adalah sebagai Pihak Kesatu yang mempunyai tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 atas nama H. TAHERE yang selanjutnya disebut "Objek Jual beli" dalam Perjanjian aquo, sedangkan Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Kedua yang membeli tanah pihak Tergugat rekonvensi II;
7. Bahwa sebelum ditandatanganinya akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, Tergugat Rekonvensi II telah menerima uang sebesar Rp. 340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta) dari Penggugat Rekonvensi yang mana pembayarannya dilakukan Penggugat Rekonvensi dengan cara melunasi hutang Tergugat Rekonvensi II pada PT. Bank Mega TBK. Dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 atas nama H. TAHERE (milik Tergugat Rekonvensi II) saat itu terikat hak tanggungan;
8. Bahwa dalam akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, pada pasal 4 (Penyerahan Obyek Jual Beli) ayat 2 menyatakan bahwa "Sertifikat Hak Milik 732/Benu-Benua, setelah pelunasan seluruh pembayaran yang diatur dalam pasal 3 tersebut diatas "
9. Bahwa oleh karena obyek jual beli in casu Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 atas nama H. TAHERE (milik Tergugat Rekonvensi II) telah dibayar lunas Oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp340.000.000 (tiga ratus empat puluh juta), maka Sertifikat Hak Milik 732/Benu-Benua wajib diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk dibalik nama atas nama Penggugat Rekonvensi, namun faktanya sampai diajukannya Gugatan Rekonvensi aquo sertifikat dimaksud tidak diserahkan Tergugat Rekonvensi II kepada Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan dalam Gugatan Rekonvensi diatas, dengan sikap Tergugat Rekonvensi II yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 atas nama H. TAHERE kepada Penggugat

Halaman 19 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



Rekonvensi maka Tergugat Rekonvensi II telah ingkar janji dan menimbulkan kerugian secara nyata terhadap Penggugat Rekonvensi;

11. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban oleh Tergugat Rekonvensi II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 atas nama H. TAHERE sebagaimana akta perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 kepada Penggugat Rekonvensi, maka secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi II adalah perbuatan Wanprestasi/ingkar janji, sebagaimana diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara, dan hal ini sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa oleh karena berdasarkan hukum, Tergugat Rekonvensi II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami Kerugian baik secara Materil maupun immateril, yang mana kerugian Materil Penggugat Rekonvensi karena perbuatan Tergugat Rekonvensi II tidak menyerahkan sertifikat a quo adalah sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebelumnya telah mendapatkan penawaran jual beli bangunan Ruko milik Penggugat Rekonvensi (Vide Perjanjian pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tanggal 27 Mei 2015) seharga Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) namun karena ulah para tergugat Rekonvensi yang mencoret dinding Ruko milik Penggugat Rekonvensi dengan kalimat "RUKO INI SEDANG BERMASALAH" maka calon pembeli membatalkan niat nya untuk membeli ruko milik Penggugat Rekonvensi sehingga akibat ulah dari para tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immaterial sebesar Rp. Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah);
14. Bahwa para Tergugat Rekonvensi dan atau Tergugat Rekonvensi II patut pula dihukum untuk membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulan untuk setiap kelalaiannya dalam memenuhi isi putusan yang dikabulkan dan telah berkekuatan hukum tetap (ingkrachtn van gewisjde);
15. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini berdasarkan fakta hukum, maka Penggugat Rekonvensi memohon agar putusan dapat dilaksanakan/dijalankan secara serta merta meskipun ada upaya hukum lainnya;
16. Bahwa agar Gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi illusoir dikemudian hari karena adanya ke khawatiran Penggugat Rekonvensi bahwa

*Halaman 20 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



Tergugat Rekonvensi II mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain sehubungan dengan adanya perkara ini, maka penggugat rekonvensi mohon kepada ketua pengadilan Negeri kendari Cq. Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat rekonvensi II untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara aquo yakni 1 unit rumah tinggal milik Tergugat rekonvensi II yang terletak di Jln. Wayong samping RRI lama Nomor 54 RT/RW 006/002, Kel. Sanua, Kec. Kendari Barat, Kota kendari.

Bahwa Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang kami uraikan tersebut diatas, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan sebagai Berikut :

PETITUM :

DALAM KONVENSI DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat di terima;
3. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi dan/atau Tergugat Rekonvensi II merupakan perbuatan Wanprestasi;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi dan/atau Tergugat Rekonvensi II untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M2 atas nama H. TAHERE kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi dan/atau Tergugat Rekonvensi II untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebagai berikut ;
  - 5.1. Materil sebesar Rp. 340.000.000,- ( Tiga ratus empat puluh Juta Rupiah );

Halaman 21 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



5.2. Imateril sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi dan/atau Tergugat Rekonvensi II membayar uang paksa (dwangson) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulannya jika Para Tergugat Rekonvensi dan/atau Tergugat Rekonvensi II lalai melaksanakan isi putusan ini sejak putusan berkekuatan hukum tetap (ingkracht Van Gewisjde);

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservator Beslag) yaitu 1 unit rumah tinggal milik Tergugat rekonvensi II yang terletak di Jln. Wayong samping RRI lama Nomor 54 RT/RW 006/002, Kel. Sanua, Kec. Kendari Barat, Kota kendari;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya hukum lainnya;

9. Menghukum Para Tergugat rekonvensi dan/ Tergugat rekonvensi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR:

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan Jawabannya pada pokok sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Turut Tergugat menolak tegas Dalil-Dalil Gugatan Para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas dan jelas;

I. Bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut ERROR IN PERSONA;

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat mengandung cacat Formil dalam hal menyebutkan Identitas Turut Tergugat yang tidak secara lengkap (Persona Standi in Judicio), dalam hal kedudukan Turut Tergugat sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Bahwa Para Penggugat memosisikan Turut Tergugat sebagai pribadi/individu sehingga berdasarkan Moh. Romdlon dalam bukunya yang berjudul "Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata" Penerbit Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel Surabaya, halaman 12 menjelaskan Error In Persona seperti berikut :

*Halaman 22 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



“Persyaratan mengenai isi surat Gugatan kita jumpai dalam Pasal 8 No. 3 Rv yang mengharuskan Gugatan pada pokoknya memuat : 4 1. Identitas para pihak (Penggugat dan Tergugat) atau disebut juga Persona Standi in Judicio. Pada umumnya meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, alamat, pekerjaan, agama, dan tempat tinggal serta kedudukannya sebagai pihak dalam perkara yang diajukan ke Pengadilan. Hal tersebut merupakan syarat formal suatu Gugatan untuk menghindari terjadinya error in persona”.

Bahwa berdasarkan Gugatan Para Penggugat yang memosisikan Turut Tergugat sebagai pribadi/individu tidak mencantumkan identitas pihak Turut Tergugat secara lengkap mengenai tempat dan tanggal lahir serta agama Turut Tergugat.

Bahwa selanjutnya dikarenakan Turut Tergugat bertindak selaku Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana amanat Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1771 K/Sip/1975, tanggal 19 April 1979 yang menyatakan : “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena Gugatan ditujukan terhadap Tergugat pribadi sedang Gugatan itu mengenai tindakan-tindakannya dilakukan sebagai pejabat”

Bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat adalah mengandung cacat formil Error In Persona maka patut dan layaklah Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima.

II. Bahwa Gugatan Para Penggugat tersebut, KABUR/OBSCURE LIBEL mengenai Tidak Relevan antara Posita Dan Petitum, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat pada Posita poin 18 (delapan belas) redaksi kata yang menyebutkan “..... keterlambatan Pembayaran oleh Tergugat selama 62 Bulan;”, kemudian dipertegas kembali pada Posita point 19 (sembilan belas) redaksi kata “....Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yaitu 62 bulan x 2% atau ”. ;



Bahwa kemudian Para Penggugat pada Posita point 20 (dua puluh) yang menyebutkan tentang kerugian, dalam redaksi “Denda Keterlambatan selama 62 (enam puluh dua) minggu yang telah ”. ;

Bahwa selanjutnya melihat Petitum dari Para Penggugat pada point 6, redaksi kata yang menyebutkan “Menghukum Tergugat untuk membayar Denda Keterlambatan selama 62 (enam puluh dua) minggu yang telah” ;

Bahwa dari pertentangan Posita dan Petitum dalam Gugatan Para Penggugat mengenai penggunaan redaksi kata “ 62 bulan” dan redaksi kata “62 minggu” terdapat perbedaan maksud yang sangat terang sehingga dapat dikatakan Posita dan Petitum saling bertentangan “Gugatan Para Penggugat adalah Kabur atau tidak jelas” ;

Bahwa sebagaimana yang di jelaskan di atas tersebut Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan Obscure Libel tidak dapat di terima dimana Dalil Posita tidak sesuai dengan Petitum. (Mahkamah Agung No. 67K / Sip/ 1972 tanggal 13 Agustus 1972);

2. Bahwa Petitum Gugatan Para Penggugat adalah Petitum Gugatan yang tidak jelas.

Bahwa pada Petitum Gugatan point 3 (tiga) dan 4 (empat) saling bertentangan ;

Bahwa Para Penggugat dalam Petitum Gugatan pada Point 3 (tiga) meminta “Menyatakan bahwa Tergugat telah Melakukan wanprestasi,” serta Petitum Gugatan pada Point 4 (empat) meminta “Menyatakan tidak sah dan tidak berlaku Pasal 3 halaman 10 poin (3) perjanjian/ Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016;

Bahwa selanjutnya Tergugat menerangkan telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan pada Pasal 3 (tiga) dimaksud dengan melakukan pembayaran secara berangsur terhadap Para Penggugat hal tersebut pula sejalan dengan Gugatan Para Penggugat pada Posita point 5.1.(lima titik satu), Posita point 5.2. (lima titik dua), Posita point 5.3. (lima titik tiga), dan Posita point 5.4. (lima titik empat) Sedangkan Para Penggugat sendiri belum melaksanakan prestasinya/Kewajibannya terhadap Tergugat dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benu;

3. Bahwa Petitum Gugatan Para Penggugat adalah Petitum Gugatan yang tidak jelas.

*Halaman 24 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



Bahwa Petitem Gugatan point 4 (empat) dan 9 (sembilan) saling bertentangan, mengenai kewenangan Pembatalan Perjanjian secara keseluruhan ataukah Pembatalan terhadap Pasal dimaksud ? ;

Bahwa kemudian Petitem Gugatan point 4 (empat) dan 9 (sembilan) mengenai kewenangan menyatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian, Apakah petitem dimaksud ditujukan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ataukah kepada Turut Tergugat ? ;

4. Bahwa Gugatan Para Penggugat mengenai kerugian tidak dirinci, bahwa dalam Posita pada point 20 (dua puluh) angka 2 (dua) mengenai kerugian Immateril serta pada Petitem point 7 (tujuh) yang pada pokoknya meminta ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,00- (seratus juta rupiah) adalah hal yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar ;

Bahwa Para Penggugat tidak merincikan biaya-biaya yang telah dikeluarkan maupun yang akan timbul, berupa Rincian Kerugian membayar biaya pengacara dalam mengurus persoalan berperkara di Pengadilan, dan biaya melaksanakan eksekusi. Sehingga Dalil-Dalil Gugatan Para Penggugat adalah sangat kabur dan tidak rinci;

Mengingat, bahwa menurut hukum acara yang berlaku sebagai syarat formil Gugatan, setiap Gugatan yang diajukan oleh Pihak yang berperkara, seharusnya diuraikan secara tegas dan jelas, saling keterkaitan antara Posita dan Petitem Gugatan, artinya posita Gugatan harus menguraikan secara jelas hal-hal yang diDalilkan oleh Para Penggugat selanjutnya Para Penggugat memintanya dalam petitem Gugatannya;

Mengingat, bahwa Hukum acara tidak memperkenankan Gugatan diajukan, tidak diuraikan dalam Posita lalu kemudian diminta dalam petitem seperti halnya Gugatan Penggugat dalam perkara a quo;

III. TENTANG EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS;

5. Bahwa Gugatan Para Penggugat dalam Posita pada point 5 (lima) telah menjelaskan dan dapat dimaknai bagaimana cara-cara Pembayaran yang dilakukan Tergugat kepada Para Penggugat telah sesuai dengan Akta Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 “Pasal 3 Harga dan Cara Pembayaran”. Bahwa apa yang dilakukan Tergugat diatas adalah dengan “Itikad Baik” dari pelaksanaan atas akta Kesepakatan a quo.



Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Nomor 11 Tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dapat dimaknai sebagai perjanjian timbal balik, sehingga ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya ;

Bahwa selanjutnya Tergugat menunggu penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benu dari Para Penggugat untuk proses balik nama, akan tetapi hingga saat ini Para Penggugat tidak juga menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu-Benu. Sehingga siapakah sebenarnya yang telah melakukan perbuatan wanprestasi ? ;

Oleh karenanya maka patutlah berdasarkan hukum Perbuatan Para Penggugat terhadap Tergugat dikategorikan sebagai perbuatan yang dimaksud dalam *exceptio non adimpleti contractus* atau si Penggugat sendiri tidak melakukan prestasinya.

6. Bahwa Obyek Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan sangat mengada-ngada dimana Para Penggugat menyebutkan obyek sengketa dalam Gugatannya Perjanjian Pembangunan Ruko Nomor 25 Tanggal 27 Mei 2020, dimana Tergugat tidak pernah membuat perjanjian dengan Para Penggugat di tahun 2020 (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/Sip/1979 tanggal 7 April 1979.
7. Bahwa lebih lanjut berdasarkan uraian yang disebutkan diatas, maka dalam hal isi dari Gugatan Para Penggugat tidak jelas, berdasarkan Pasal 125 ayat 1 HIR jo Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa Gugatan yang kabur adalah Gugatan yang :
  - (i) dasar hukum Gugatan tidak jelas;
  - (ii) dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas;
  - (iii) objek sengketa tidak jelas;
  - (iv) kerugian tidak dirinci;
  - (v) Petitum Gugatan tidak jelas;
  - (vi) Posita dan petitum saling bertentangan.

Bahwa oleh karenanya maka patutlah dalam Eksepsi ini Gugatan Para Penggugat Ditolak atau Tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh Dalil-Dalil Para Penggugat, kecuali yang di anggap benar ;

*Halaman 26 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



2. Bahwa terhadap Dalil Para Penggugat pada halaman 4 (empat) angka 4 (empat), “..... antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat kembali membuat tambahan perjanjian melalui dihadapan Notaris GRESIA PUTERAHMAT (Turut Tergugat) .....”. Dan Dalil Para Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 7.2. (tujuh titik dua) dan 7.3. (tujuh titik tiga) menyebutkan “.....tambahan perjanjian/Kesepakatan Nomor11 tanggal 24 Februari 2016,.....”. Adalah Dalil Gugatan yang sangat keliru dengan Mendalilkan Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 merupakan tambahan perjanjian. Faktanya Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 merupakan Akta yang berdiri sendiri yang dibuat oleh Turut Tergugat.

Bahwa selanjutnya Para Penggugat melalui Kuasanya Mendalilkan bahwa akta a quo yang dibuat oleh Turut Tergugat merupakan tambahan perjanjian. Bahwa dari definisi tambahan perjanjian atau addendum adalah istilah dalam kontrak/perjanjian yang berarti pasal/klausul tambahan yang secara fisik terpisah dari kontrak/perjanjian utama. Menurut Kamus Besar bahasa Indonesia, addendum adalah jilid tambahan (pada buku);lampiran;ketentuan atau pasal tambahan, misal dalam akta. Arti lainnya dari addendum adalah ketentuan atau klausul tambahan dalam perjanjian. Menurut Black's Law Dictionary, Addendum merupakan “A thing that is added or to be added; a list or section consisting of added material” (sesuatu yang ditambahkan atau perlu ditambahkan atau bagian yang terdiri dari materi tambahan);

Bahwa dari definisi tersebut diatas Para Penggugat melalui Kuasanya, mestinya harus lebih banyak membaca dan lebih teliti dalam Mendalilkan “Tambahan Perjanjian” dikarenakan terdapat definisi yang sangat jelas jauh berbeda atas istilah tersebut apabila disamakan dengan Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016

3. Bahwa Dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 7.1 (tujuh titik satu) s/d 7.3 (tujuh titik tiga) adalah Dalil yang memutar balikkan fakta sebenarnya, oleh karena antara Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat adalah para pihak yang membuat akta perikatan sebagaimana perjanjian Nomor 11 tanggal 24 Febuari 2016 sehingga Dalil para Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat II adalah subyek Hukum yang berbedadalam perjanjian tersebut adalah Dalil yang sangat mengada-ada, hal tersebut hanya merupakan spekulasi dari Para Penggugat melalui Kuasanya agar Penggugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat dalam  
*Halaman 27 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



kaitannya urusan pembelian ruko senilai Rp. 700.000.000 (Tujuh ratus juta rupiah) antara Penggugat I dan Tergugat, Sehingga tidak benar kalau Penggugat II hanya sebagai Pihak yang dimasukkan untuk menguatkan perjanjian sebelumnya, oleh karena Objek Jual beli yang di perjanjikan dalam Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Febuari 2016 salah satunya adalah sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> tahun 1997 atas nama H. TAHERE (Penggugat II). Karenanya dalam perjanjian Nomor 11 tersebut antara Penggugat I danPenggugat II adalah Pihak kesatu yang mengikatkan diri dalam perjanjian aquo;  
Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Mengenai suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal;

Bahwa kemudian Para Penggugat melalui Kuasanya, tidak begitu mempelajari dan memahami konsep-konsep perjanjian atas pelaksanaan Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik.

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, menyebutkan :

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-undang, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Bahwa terhadap Dalil-Dalil Para Penggugat melalui Kuasanya, yang menyatakan Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat adalah keliru dengan tidak menyebutkan dan menjelaskan aturan hukum apa yang keliru, yang dimaksud oleh Para Penggugat melalui Kuasanya ?.

4. Bahwa Para Penggugat juga membenarkan telah menerima sejumlah uang dari Tergugat sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Dalil Posita Para Penggugat pada angka 5 (lima) halaman 4 (empat) atas pelaksanaan Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016. Bahwa selanjutnya Tergugat juga



telah “beritikad baik” melaksanakan kewajibannya membayar sejumlah uang sebagaimana yang telah disepakati berdasarkan akta aquo.

Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga seharusnya melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor 732/Benua-Benua seluas 364 M<sup>2</sup> tahun 1997 atas nama H. TAHERE kepada Tergugat.

Bahwa sampai diajukannya Jawaban dalam perkara aquo Para Penggugat belum juga menyerahkan Sertifikat yang dimaksud kepada Tergugat.

Bahwa selanjutnya perlu dipahami oleh Para Tergugat melalui Kuasanya, sebagaimana dimaksud oleh Prof. Subekti, SH dalam bukunya “Hukum Perjanjian” Penerbit Intermasa, menyatakan “Dalam setiap perjanjian timbal balik, dianggap ada suatu asas bahwa kedua pihak harus sama-sama melakukan kewajibannya. Masing- masing pihak dapat mengatakan kepada pihak lawannya, “Jangan menganggap saya lalai, kalau kamu sendiri juga sudah melalaikan kewajibanmu!”

5. Bahwa terhadap Dalil posita Gugatan Para Penggugat pada angka 9 (sembilan) s/d angka 15 (lima belas) adalah Dalil-Dalil yang keliru dan mengada-ada, sehingga dengan kata lain bahwa Para Penggugat melalui Kuasanya menuduh Turut Tergugat tidak profesional dalam menjalankan profesinya sebagai Notaris. Bahwa hal tersebut merupakan Dalil-Dalil yang harus Para Penggugat buktikan dalam agenda pembuktian di persidangan nantinya.

Bahwa perlu Para Penggugat melalui Kuasanya ketahui bahwa Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang telah dibuat oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan memperhatikan asas-asas dalam perjanjian yang dikenal menurut Ilmu Hukum Perdata, yaitu Asas Kebebasan Berkontrak (Freedom Of Contract), Asas Konsensualisme (Consensualism), Asas Kepastian Hukum (Pacta Sunt Servanda), Asas Itikad Baik (Good Faith) dan Asas Kepribadian (Personality). Harusnya Kuasa dari Para Penggugat lebih paham akan hal-hal tersebut diatas tanpa harus dijelaskan lagi.

6. Bahwa Para Penggugat memposisikan dirinya sebagai pihak yang paling dirugikan karena tidak dibayarkan Rp. 200.000.000,-(dua ratus jutarupiah) sisa harga Ruko oleh Tergugat, sementara Para Penggugat tidak

*Halaman 29 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



memposisikandiri mereka sebagai yang masih mempunyai kewajiban untuk menyerahkan sertifikat Hak milik Nomor 732/Benu- Benua Atas Nama H. TAHERE yang telah dibayar Lunas oleh;

Bahwa yang membuat perjanjian aquo tidak berkeadilan dan tidak berkepastian hukum adalah perbuatan Para Penggugat sendiri yang tidak menyerahkan apa yang menjadi Hak Tergugat yaitu sertifikat Hak milik Nomor 732/ Kelurahan Benu-Benua Atas Nama H. TAHERE padahal jika diberikan apa yang menjadi Hak Tergugat, Tergugat akan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kepada Para Penggugat;

7. Bahwa terhadap Dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 20 (dua puluh) s/d angka 23 (dua puluh tiga) adalah keliru dan mengada-ada oleh karena dibuat berdasarkan spekulasi dengan perhitungan angka-angka terhadap peristiwa yang belum terjadi, sehingga Dalil-Dalil Posita Para Penggugat sangat tidak relevan dan berdasarkan hukum.

**DALAM REKONVENSI :**

1. Bahwa hal-hal yang telah diajukan dalam Jawaban tersebut diatas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;
2. Bahwa Dalil-Dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi ;
3. Bahwa Turut Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat II Rekonvensi, akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;
4. Bahwa melalui dalil-dalil Gugatan Para Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan bahwa Penggugat II Rekonvensi telah keliru sehingga dimaknai Penggugat II Rekonvensi tidak profesional dalam menjalankan Profesi Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik berupa Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 adalah tuduhan yang mengada-ngada dan ketidakpahaman, Para Tergugat Rekonvensi melalui Kuasanya mengenai konsep-konsep hokum dalam menyusun perjanjian. Bahwa selanjutnya Penggugat II Rekonvensi selaku Notaris telah menjalankan pekerjaan dengan profesional dan telah sesuai prosedur hukum yang berlaku dengan menjunjung tinggi etika profesi sebagai Notaris. Bahwa sehingga akibat dalil-dalil Gugatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut membuat

*Halaman 30 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



Penggugat II Rekonvensi merasa sangat dirugikan secara Immateriil, yakni menurunkan, menghilangkan rasa kepercayaan dan merendahkan keilmuan Penggugat II Rekonvensi sebagai Notaris yang profesional dikalangan relasi sesama Notaris dan masyarakat.

Bahwa dalil-dalil Para Tergugat Rekonvensi berakibat mencederai tingkat kepercayaan relasi tetap maupun relasi yang berbadan hukum lainnya yang selama ini dijalin oleh Penggugat II Rekonvensi, setelah adanya / terbitnya Gugatan Para Tergugat Rekonvensi yang ditujukan terhadap Penggugat II Rekonvensi selaku Notaris;

Bahwa dari dalil-dalil Gugatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut yang mendalilkan bahwa Penggugat II Rekonvensi keliru dalam membuat Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, sehingga Penggugat II Rekonvensi terkesan tidak Profesional dalam menjalankan profesinya sebagai notaris, sangat merugikan nama baik Penggugat II Rekonvensi selaku Notaris, yang jika dinilai kerugian immateriil yang dialami Penggugat II Rekonvensi tersebut dirasa wajar dan setara dengan nilai Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

5. Bahwa Penggugat II Rekonvensi dalam membuat Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 telah menerapkan syarat-syarat yang dicantumkan pada Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu : 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2. Cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian, 3. Mengenai suatu hal tertentu, 4. Suatu sebab yang tidak terlarang atau halal;

Bahwa Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang kami uraikan tersebut diatas, Turut Tergugat Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Kelas I.A Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan Putusan yang amarnya menyatakan sebagai berikut :

PETITUM :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat Error In Persona, kabur atau setidaknya tidak dapat di terima;
3. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

*Halaman 31 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh Penggugat II Rekonvensi Notaris GRESIA PUTERAHMAT, S.H.,M.Kn;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh Penggugat II Rekonvensi Notaris GRESIA PUTERAHMAT, S.H.,M.Kn;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat II Rekonvensi atas perbuatan Para Tergugat Rekonvensi, sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

## SUBSIDAIR:

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI:

#### Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengajukan Eksepsi tentang gugatan para penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan terdapat pertentangan antara posita dan petitum gugatan yang menyebutkan kata 62 (enam puluh dua) bulan dan 62 (enam puluh dua) minggu sehingga terdapat perbedaan makna;

Halaman 32 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut pada dasarnya apakah 62 (enam puluh dua) bulan ataukah 62 (enam puluh dua) minggu, maka akan dibuktikan setelah pemeriksaan terhadap pokok perkara dengan dilakukannya pembuktian sehingga eksepsi tersebut patutlah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam Jawabannya mengajukan Eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan antara petitum gugatan ke-3 dan ke-4 saling bertentangan dimana salah satunya meminta Tergugat telah melakukan wanprestasi sedangkan petitum lainnya meminta menyatakan tidak sah dan tidak berlaku Pasal 3 sebagaimana Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016;

Menimbang, bahwa Para Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatan ke-3, meminta jika Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi dengan cara tidak melakukan sisa pembayaran jual beli Ruko sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa jual beli Ruko antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut sebagaimana dalam perjanjian dimaksud, dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dengan dibuatnya Perjanjian tersebut, maka mengikat kepada Para Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa kemudian Para Penggugat meminta salah satu pasal dalam perjanjian dimaksud dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku sebagaimana tertuang dihalaman 10 yakni dalam Pasal 3 poin (3) Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016;

Menimbang, bahwa pasal dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku sebagaimana Kesepakatan/Perjanjian dimaksud, berisi tentang jumlah dan cara pembayaran ketiga;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat meminta salah satu pasal dalam Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku sementara dalam petitum lainnya menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji, maka terdapat korelasi yang tidak saling berhubungan atau bertentangan;

Menimbang, bahwa petitum yang meminta agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi didasarkan kepada tidak terpenuhinya pembayaran sebagaimana dimaksudkan dalam pasal yang dimintakan untuk dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku, dengan demikian maka Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur sehingga beralasan hukum eksepsi tersebut untuk dikabulkan;

*Halaman 33 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



Menimbang, bahwa mengenai eksepsi lainnya sebagaimana dalam Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, oleh karena salah satu Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dikabulkan, maka Eksepsi lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak melakukan sisa pembayaran jual beli Ruko;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat terikat dalam perjanjian jual beli Ruko sebagaimana dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai tidak dibayarkannya sisa pembayaran uang pembelian Ruko oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah antara Para Penggugat dan Tergugat terikat dalam perjanjian jual beli Ruko;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

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

1. Fotocopy Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tanggal 27 Mei 2015, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Halaman 2 dan 3 Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tanggal 27 Mei 2015, diberi tanda bukti P.1a;
3. Fotocopy Pasal 2 Perjanjian Pendirian Bangunan Ruko Nomor 25 tanggal 27 Mei 2015, diberi tanda bukti P.1b;
4. Fotocopy Kwitansi dengan uang sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) diberi tanda bukti P.2;
5. Fotocopy Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti P.3;
6. Fotocopy Halaman 5 Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti P.3a;
7. Fotocopy Pasal 1 Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti P.3b;

*Halaman 34 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



8. Fotocopy Pasal 3 Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti P.3c;
9. Fotocopy Pasal 6 mendatar 3 Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda bukti P.3d;
10. Fotocopy Kwitansi tanggal 22 Februari 2016 dengan uang sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P.4;
11. Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Mei 2016 dengan uang sejumlah Rp212.000.000,00 (dua ratus dua belas juta rupiah) dan Kwitansi tanggal 16 Mei 2016 dengan uang sejumlah Rp37.500.000,00 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti P.5;
12. Fotocopy Cek Bank BRI Cabang Makassar Panakkukang No. CFN099439 tanggal 04 Juli 2016 yang ditandatangani oleh Tergugat, diberi tanda bukti P.6;
13. Fotocopy 1 (satu) lembar Cek Bank BRI dengan No. CFN099437 Tanggal 22 April 2016 dengan nilai nominal sejumlah Rp250.000.000,00 (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), diberi tanda bukti P.7;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Para Penggugat juga menghadirkan saksi yakni:

1. Jusriadi, S.H., dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena pernah tinggal bertetangga dengan Para Penggugat yang kini menjadi obyek sengketa;
  - Bahwa pada tahun 2016, Penggugat I datang kepada saksi memperlihatkan perjanjian Pembangunan Ruko;
  - Bahwa Penggugat I menceritakan telah membuat perjanjian pembangunan Ruko dengan Tergugat dimana tanah disiapkan oleh Penggugat I dan Penggugat II sedangkan modal pembangunan oleh Tergugat;
  - Bahwa harga tanah dalam perjanjian untuk Penggugat I sejumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) ditambah 1 (satu) petak Ruko, sedangkan Penggugat II harga tanahnya sejumlah Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
  - Bahwa tanah Penggugat I dan Tanah Penggugat II adalah berbeda obyeknya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat Perjanjian Ke-2 yaitu perjanjian jual beli Ruko pada tahun 2016;
- Bahwa harga Ruko Penggugat I sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa harga Ruko Penggugat I telah dibayarkan sebagiannya yaitu pembayaran pertama sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Tergugat pernah memberikan cek kosong dan setelah dilakukan komplain terhadap Tergugat, lalu Tergugat mengarahkan Penggugat I untuk menerima pembayaran secara tunai yang diterima melalui Turut Tergugat dikantornya;
- Bahwa sisa pembayaran Ruko yang belum dibayarkan sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan bantahannya, telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotocopy Slip Penyetoran Bank Mega tanggal 10 September 2015, diberi tanda Bukti T.1;
2. Fotocopy Slip Penyetoran Bank Mega tanggal 27 Agustus 2015, diberi tanda Bukti T.2;
3. Fotocopy Kuitansi penerimaan sejumlah uang dari Tuan Akifuddin tanggal 22 Februari 2016, diberi tanda Bukti T.3;
4. Fotocopy Lembar Cek PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. No. CFN099437, tanggal 22 April 2016, diberi tanda Bukti T.4;
5. Fotocopy Salinan Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016, diberi tanda Bukti T.5;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan bantahannya, telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotocopy Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, diberi tanda Bukti TT.1;
2. Foto berupa Penggugat atas nama Firman telah menerima uang, diberi tanda Bukti TT.2;

Halaman 36 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat menghadirkan bukti saksi yakni:

1. Kamaruddin, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa terdapat perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa perjanjian pertama tentang pembangunan Ruko dimana Penggugat I menyerahkan tanahnya bagian depan dan Penggugat II menyerahkan tanahnya bagian belakang untuk dibangun Ruko oleh Tergugat;
  - Bahwa perjanjian pertama mengenai kesepakatan pembelian tanah Penggugat I dan Tanah Penggugat II;
  - Bahwa selain itu ada juga perjanjian pembelian Ruko pada Tahun 2016, dimana Ruko yang dibeli oleh Tergugat adalah 1 Petak Ruko milik Penggugat I;
  - Bahwa harga 1 (satu) Petak Ruko milik Penggugat I adalah sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan Tergugat telah membayar sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sehingga tersisa sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
  - Bahwa Tergugat belum melaksanakan pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat I karena Penggugat II belum menyerahkan sertifikat tanahnya;
  - Bahwa saksi tahu Penggugat II telah menjaminkan Sertifikat tanahnya pada Bank Mandiri setelah adanya pegawai bank Mandiri yang mengecek lokasi rumah Penggugat II;
  - Bahwa pemilik Ruko adalah Firman, sedangkan pemilik sertifikat tanah yang belum diserahkan kepada Tergugat yaitu Penggugat II;
  - Bahwa saksi menceritakan bahwa cek yang tidak dapat dicairkan karena Penggugat belum menyerahkan sertifikat hak milik yang diketahui diagunkan di Bank Mandiri, sehingga Tergugat membekukan cek tersebut agar tidak dicairkan;
  - Bahwa Para Penggugat adalah anak dan ayah;
  - Bahwa saksi telah berulang kali mendamaikan dan meminta Penggugat untuk memperlihatkan sertifikat tersebut sehingga dapat dilunasi, tetapi Penggugat selalu mengelak tidak mau memperlihatkan sertifikat tersebut yang kemudian diketahui diagunkan di Bank Mandiri oleh Penggugat, sehingga Penggugat tidak mau dipertemukan kepada tergugat;

*Halaman 37 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



2. H. Rustam Peta Jala, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa ada kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat tentang Pembangunan Ruko dan perjanjian jual beli Ruko;
  - Bahwa tanah milik Penggugat I dan tanah Milik Penggugat II adalah berbeda yang kini telah dibangun 5 (lima) petak Ruko;
  - Bahwa pembelian Ruko Milik Penggugat I oleh Tergugat sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
  - Bahwa sisa pembayaran Ruko Milik Penggugat I yang belum dibayarkan oleh Tergugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
  - Bahwa Ruko milik Penggugat I dan Sertifikat yang belum diserahkan oleh Penggugat II adalah berbeda;
  - Bahwa kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat, jika pembayaran pelunasan akan disertai penyerahan sertifikat oleh Penggugat;
  - Bahwa Tergugat siap membayar sisa pembayaran kapan saja asal Para Penggugat memperlihatkan dan menyerahkan sertifikat, namun Para Penggugat tidak pernah memperlihatkan bahkan menyerahkan sertifikat yang mau dilunasi karena sertifikat tersebut diagunkan di Bank Mandiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dalam Eksepsi tersebut diatas, oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM REKONVENSİ:**

Menimbang, dalam Jawabannya, Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi mengajukan gugatan balik (Rekonvensi);

Menimbang, bahwa pokok gugatan balik Penggugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yakni menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi dan menghukumnya untuk menyerahkan Sertifikat dimaksud sebagaimana dalam perjanjian, menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan imateriil serta dwangsom dan meminta diletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa pokok gugatan balik Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat Konvensi yakni menyatakan menurut hukum sah dan berharga Akta Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016 yang dibuat oleh Penggugat Rekonvensi yang dibuat oleh Notaris Gresia Puterahmat, S.H., M.Kn., dan

*Halaman 38 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar kerugian immateriil sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Dalil-dalil Gugatan Rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengajukan bukti sebagaimana bukti dalam Gugatan Konvensi tersebut diatas dan ditambah dengan:

- Fotocopy Surat Kuasa Khusus Tergugat Tanggal 30 September 2021, diberi tanda Bukti PR-1;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan Rekonvensi ini tidak dapat diterima;

## **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;**

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 1320 KUHPerduta dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## **MENGADILI:**

### **DALAM KONVENSI:**

#### **Dalam Eksepsi:**

- Menerima Eksepsi Tergugat;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

### **DALAM REKONVENSI:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Turut Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp748.000,00 (tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 39 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin, tanggal 14 Maret 2022, oleh kami, Ahmad Yani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wahyu Bintoro, S.H., dan Harwansah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi, tanggal 7 September 2021, Putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 17 Maret 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Irayana, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat;



Hakim-Hakim Anggota: Hakim Ketua,

Wahyu Bintoro, S.H. Ahmad Yani, S.H., M.H.

Harwansah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Irayana, S.H.

1. Materai	Rp10.000,00
2. Redaksi	Rp10.000,00
3. ATK	Rp50.000,00
4. PNBP	Rp30.000,00
5. Panggilan	Rp628.000,00
6. <u>PNBP Relas</u>	<u>Rp20.000,00</u>
Jumlah	Rp748.000,00

(tujuh ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 40 dari 40 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2021/PN Kdi

ANALISIS PRINSIP EXCEPTIO NON  
ADIMPLETI CONTRACTUS DALAM  
EKSEPSI TERGUGAT PADA PERKARA  
PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO  
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH  
AGUNG

Nomor. 88/Pdt. G/2021/PN Kdi)

Submission date: 15-Mar-2023 02:38PM (UTC+0700)  
by Muhammad Awaluddin 3

Submission ID: 2037642668

File name: MUH.\_AWALUDDIN\_SOFT\_TURNITIN\_TESIS.docx (2.04M)

Word count: 16650

Character count: 110361

# ANALISIS PRINSIP EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS DALAM EKSEPSI TERGUGAT PADA PERKARA PERJANJIAN PEMBANGUNAN RUKO (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor.88/Pdt.G/2021/PN Kdi)

## ORIGINALITY REPORT

**8%**

SIMILARITY INDEX

**8%**

INTERNET SOURCES

**2%**

PUBLICATIONS

**1%**

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<a href="https://dspace.uui.ac.id">dspace.uui.ac.id</a> Internet Source	<b>5%</b>
<b>2</b>	<a href="https://text-id.123dok.com">text-id.123dok.com</a> Internet Source	<b>1%</b>
<b>3</b>	<a href="https://repository.untag-sby.ac.id">repository.untag-sby.ac.id</a> Internet Source	<b>1%</b>
<b>4</b>	<a href="https://repository.ub.ac.id">repository.ub.ac.id</a> Internet Source	<b>1%</b>

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On