



**PUTUSAN**  
**Nomor 52 /Pdt.G/2020/PN.Ptk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pontianak yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Sulihah**, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Kradekan RT.003 RW.002 Kelurahan Wonorejo Kecamatan Sumbergempol Kabupaten Tulungagung Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dewi Aripurnamawati, SH., Sri Nurliza, SH., dan Hely Sugianto, SH., kesemuanya pekerjaannya Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum Dewi Aripurnamawati, SH. & Rekan berkantor di jalan Karya Baru Ruko No.3C Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2019, sebagai **PENGUGAT** ;

**I a w a n**

1. **Abdul Manan, SH.**, pekerjaannya Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Parit Haji Husin I Gg. Muslimin 2 No.23 RT.004/RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, sebagai **TERGUGAT** ;
2. **Eddy Dwi Pribadi, SH.**, pekerjaannya Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Jenderal Urip Nomor 11 Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Tobias Ranggie, SH., Eric Dofanie, SH., Fransiscus Manalo Putra Samagat, SH.MH., kesemuanya pekerjaannya Advokat/Penasehat Hukum dan Sondang Irene Simanjuntak, SH., selaku Advokat Magang, berkantor di jalan Sungai Raya Dalam, Komplek Cendana Agung No. A19 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2020, sebagai **TURUT TERGUGAT**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Pengugat dengan Surat Gugatan tanggal 12 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 12 Maret 2020 dalam Register Nomor: 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Bahwa hubungan hukum yang mengikat antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini adalah adanya suatu pengikatan hukum jual beli, dimana Penggugat sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan Tergugat sebagai Pihak Kedua (Pembeli) dihadapan Eddy Dwi Pribadi, SH., (Turut Tergugat) Notaris di Pontianak telah mengadakan suatu pengikatan jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No. 23, RT.004/RW.010, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, tercatat dalam :

- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988, seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988, seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;

yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014, dalam akta tersebut dituangkan beberapa klausul, pasal-pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak, uang muka, dan limit waktu pelunasan pembayaran atas sejumlah harga tanah yang telah disepakati, dan sanksi-sanksi apabila salah satu pihak lalai, ingkar janji atau wanprestasi, serta sanksi menjadi batal demi hukum Pengikatan Jual Beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014 yang dibuat dan diterbitkan Turut Tergugat tersebut;

2. Bahwa Penggugat sebagai penjual tanah dan bangunan rumah tempat tinggal, karena telah sepakat tentang barang dan harga total Rp. 800.000.000,- (delapan ratus ribu rupiah), maka Tergugat selaku pembeli menyatakan sanggup membayar sejumlah harga sebagai pengikat tanda jadi jual beli, dan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014 dihadapan Turut Tergugat yang berlaku sebagai tanda terima/kwitansi pembayaran yang sah, sesuai dengan kesepakatan telah menyerahkan uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai, dan saat itu juga pihak Penggugat telah menerima uang tanda jadi jual beli tanah tersebut, sekaligus antara penjual (Penggugat) dan pembeli (Tergugat) telah terikat jual beli termasuk ikrar serah terima tanah dan bangunan tersebut, sehingga jual beli tanah dan bangunan tersebut sah menurut hukum;
3. Bahwa telah pula disepakati bahwa setelah adanya pengikatan jual beli dan adanya serah terima uang tanda jadi jual beli dan serah terima tanah beserta bangunan tersebut, realisasi jual beli selanjutnya pembuatan akta jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan dihadapan pejabat yang berwenang sekaligus pembayaran pelunasan uang pembelian barang tersebut dalam jangka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no. 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk penandatanganan akta pengikatan jual beli, sesuai dengan jumlah total yang telah disepakati sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dikurangi uang jadi pengikat jual beli sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dan kewajiban Penggugat menghadirkan suami Penggugat untuk menandatangani akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang ;

4. Bahwa ternyata dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, Tergugat hanya membayar uang sisa/pelunasan pembelian tanah beserta bangunan itu sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga masih ada kekurangan bayar sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai dengan isi perjanjian, agar Tergugat dapat melunasi sisa pembayaran tersebut telah dilakukan upaya-upaya dengan bantuan Turut Tergugat yaitu mencari pihak ketiga untuk membeli rumah dan bangunan tersebut, dan menjaminkan tanah dan bangunan ke Bank untuk pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat, akan tetapi tawaran Turut Tergugat tersebut ditolak oleh Tergugat, dan Tergugat menyatakan kesanggupannya untuk melunasi sisa kekurangan pembayaran tersebut, untuk itu dibuatlah Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014, dibuat dihadapan Eddy Dwi Pribadi, SH., Notaris di Kota Pontianak;
5. Bahwa sejak penandatanganan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014 tersebut, sampai dengan sekarang Tergugat belum juga melunasi sisa kekurangan pembayaran pembelian rumah dan bangunan, dan tidak pernah memberikan ganti rugi berupa uang tunggu yang dijanjikan sebesar 10% (sepuluh persen) dari sisa kekurangan yang belum dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan bunyi akta pernyataan bersama tersebut, sehingga Penggugat tidak mendapat kepastian realisasi jual beli tersebut, mengingat limit waktu pelunasan telah melebihi dari waktu yang telah disepakati, dan Penggugat sebagai pihak penjual merasa jual beli tersebut sah maka mohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan dan menyatakan jual beli tanah dan bangunan tersebut adalah sah menurut hukum dan menuntut Penggugat untuk membayar sisa kekuarangan pembayaran dan uang ganti rugi serta realisasi pembuatan Akta Jual Beli dapat dilanjutkan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;
6. Bahwa akibat sikap dan tindakan Tergugat tersebut, Penggugat benar-benar merasa dirugikan baik materiil maupun moril, selain daripada itu Penggugat setelah pengikatan jual beli tanggal 14 April 2014 pindah dan bertempat tinggal di Jawa, sedangkan tanah dan rumah obyek jual beli ditempati dan didiami oleh Tergugat, maka sangatlah beralasan hukum bagi Penggugat untuk minta kepada pihak Tergugat untuk melanjutkan realisasi transaksi jual beli 2 (dua) kapling tanah beserta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No. 23, RT.004/RW.010, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, sampai proses



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan antara Penggugat dan Tergugat terlaksana serta prosedurnya sesuai dengan ketentuan hukum, dan melunasi sisa uang kekurangan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), ditambah uang tunggu atau ganti rugi 10% setiap bulan dari sisa kekurangan pembayaran yaitu Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) x 64 bulan (sejak 11 Nopember 2014 s/d Maret 2020) sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah);

7. Bahwa Penggugat telah berusaha menghubungi Tergugat berkali-kali, baik dengan mendatangi Tergugat maupun mengirimkan surat agar Tergugat merealisasikan transaksi jual beli tanah beserta rumah tersebut namun tidak ada penyelesaian, maka realisasi jual beli yang seharusnya dilakukan secara sadar oleh Tergugat selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual akan tetapi selalu mengalami kendala karena Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikannya dan selalu berdalih tanpa alasan yang jelas, sehingga menurut hemat kami sebagai Penggugat permasalahan ini harus ditempuh melalui upaya hukum gugatan untuk memperoleh/mendapatkan putusan pengadilan yang menyatakan sahnyanya transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 untuk dijadikan dasar menuntut pelunasan dan realisasi jual beli barang tersebut yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang berwenang membuat akta jual beli tanah dan bangunan tersebut, sedangkan apabila realisasi jual beli tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum berdasarkan putusan pengadilan maka Tergugat harus dipandang telah ingkar janji/wanprestasi dan harus mempertanggungjawabkan atas perbuatannya untuk membayar segala kerugian yang diderita Penggugat baik materil maupun moril sesuai dengan ketentuan hukum atau undang-undang, serta Akta Pengikatan Jual beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014, dihadapan Eddy Dwi Pribadi, SH., (Turut Tergugat) Notaris di Pontianak dinyatakan batal demi hukum;
8. Bahwa apabila transaksi jual beli tidak dilanjutkan maka telah seharusnya Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah obyek jual beli dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat apapun, dan memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988), seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah dan Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988), seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah, yang berada pada Turut Tergugat kepada Penggugat, serta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan untuk membayar ganti rugi materil dan moril yang diderita Penggugat akibat tindakan wanprestasi Tergugat adalah sebagai berikut :

### A. Materil

- Bila tanah dan rumah dijual kepada pihak lain dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Uang sewa selama Tergugat menempati dan mendiami rumah sebesar Rp. 20.000.000,- setiap bulan sejak tanggal 14 April 2014 sampai dengan Maret 2020 (71 bulan) sejumlah Rp. 1.420.000.000,- (satu milyar empat ratus dua puluh juta rupiah);

Total kerugian materil Rp. 2.420.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh juta rupiah);

### B. Moril

Meskipun sulit ditafsir konkrit nilai moral tetapi dengan telah terombang ambing, dan harus menempuh jalan gugatan di Pengadilan maka Penggugat cukup menentukan nilai tuntutan moril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan berdasarkan penetapan kepada jurusita agar melakukan sita jaminan terhadap barang sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya:

- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988, seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988, seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;

10. Bahwa dalil dan dasar gugatan Penggugat sangat kuat secara hukum dengan didukung kebenarannya oleh surat-surat bukti otentik dan saksi-saksi yang keterangannya dapat didengar secara akurat yang yakin Tergugat tidak dapat membantahnya maka mohon perkara ini dapat diputus Majelis Hakim Pengadilan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voorbaar bijvooraad) meskipun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lain, sedangkan segala biaya yang timbul dalam perkara ini untuk setiap tingkatan peradilan supaya dibebankan segala akibat-akibat hukumnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Pontianak berusaha menghubungi Tergugat dengan niat ingin menyelesaikan sengketa dengan secara kekeluargaan baik dengan cara berkomunikasi via telpon maupun langsung melalui Penasihat Hukum akan tetapi hasilnya selalu mengalami jalan buntu/sia-sia karena pihak Tergugat selalu pasif tidak memberikan toleransi apapun sehingga telah sepantasnya gugatan perkara ini diajukan ke Pengadilan untuk mendapat pemeriksaan dan putusan sesuai dengan ketentuan hukum atau undang-undang;

Berdasarkan segala alasan yang telah diuraikan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pontianak berkenan kiranya menerima, memanggil para pihak, memeriksa dan selanjutnya memberikan putusan dalam perkara ini ;

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. A. 1. Menyatakan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014, dihadapan Eddy Dwi Pribadi, SH., (Turut Tergugat) Notaris di Pontianak, sah menurut hukum;
2. Memerintahkan kepada Tergugat untuk merealisasikan transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah diatasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No. 23, RT.004/RW.010, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak tercatat dalam sertifikat:
  - Sertipikat Hak Milik Nomor; 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988, seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
  - Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988, seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
3. Memerintahkan dan menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Penggugat berupa :
  - Pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
  - Uang tunggu atau ganti kerugian sebesar Rp. 640.000.000,- (enam ratus empat puluh juta rupiah);

### Atau

- B. 1. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi;
2. Menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014, dihadapan Eddy Dwi Pribadi, SH., (Turut Tergugat) Notaris di Pontianak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengosongkan dan menyerahkan tanah dan

bangunan rumah di atasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No. 23, RT.004/RW.010, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak tercatat dalam sertifikat :

- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988, seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988, seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;

4. Menyatakan Penggugat akibat ingkar janji Tergugat telah menderita kerugian sebesar:

A. Materil Rp. 2.420.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh juta rupiah):

B. Moril Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara Cash-Kontan berupa kerugian materil sebesar Rp. Rp. 2.420.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)

3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan jurusita pengadilan atas barang sengketa :

- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988, seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988, seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;

4. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voorbaar bijvooraad) meskipun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum perlawanan, banding, atau kasasi terhadap putusan perkara ini;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, pada setiap tingkat peradilan.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut dan Tergugat datang menghadap sendiri persidangan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irma Wahyuningsih, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa kepada Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

### Jawaban Tergugat :

#### **A. DALAM EKSEPSI**

##### **1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL).**

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat tidak dapat dengan cermat mengutarakan perbuatan Tergugat yang dikategorikan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum (*wederrechtelijke daad*) ;

- Bahwa Mahkamah Agung RI juga pernah mengeluarkan yurisprudensi mengenai masalah penggabungan ini, yaitu dalam putusan MA No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan:

**“Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula ;**

Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan **GUGATAN DINYATAKAN OBSCUR LIBEL (TIDAK JELAS).**

- Bahwa Penggugat dengan jelas menguraikan didalam Posita dan Petitum Gugatan melakukan Penggabungan perkara Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum yang pada pokoknya menuntut Ganti Kerugian Materil maupun Immateril/Moril yang mana jenis gugatan ganti kerugian Immateril hanya terdapat pada Gugatan ganti kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum,

**“ dalam buku Prof. Rosa Agustina juga menerangkan bahwa kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara,**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Remohon dapat meminta kepada si pelaku untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya (Materil) maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (Immateril).”

hal mana praktik hukum acara perdata mencampuradukan gugatan ganti kerugian Immateril dan Wanprestasi seperti ini maka gugatan Penggugat kabur dan selayaknya **tidak dapat diterima atau N.O. ( niet ontvankelijk verklaard )** oleh Yang Mulia Majelis Hakim;

- Dasar Pemberian Putusan NO (tidak dapat diterima) ini dapat kita lihat dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979** yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas maka **GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

### A. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat menyatakan bahwa semua dalil-dalil dan bukti-bukti sebagaimana dinyatakan dalam eksepsi gugatan ini dianggap sebagai satu kesatuan dalam pokok perkara/merupakan sebagai jawaban dalam pokok perkara.
- Bahwa benar Akta Pengikatan Jual beli tanah bangunan untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No. 23, RT.004/RW.010, Kelurahan Bangka Belitung Laut, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, tercatat dalam
- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 Nopember 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988, seluas 260 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
- Sertipikat Hak Milik Nomor; 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988, seluas 176 M<sup>2</sup>, atas nama Sulikah;
- Bahwa Tergugat telah menyerahkan uang pembelian tanah dan bangunan total uang sebesar Rp.700.000.000,- (tujuh ratus Juta rupiah) adalah benar sudah di terima oleh Penggugat dengan baik ;
- Bahwa tidak benar Tergugat tidak mengindahkan/pasif terhadap teguran Penggugat disebabkan tergugat masih tetap berusaha dan bertanggung jawab menyelesaikan pembayaran sisa karena juga Tergugat tetap ingin memiliki rumah tersebut ;
- Bahwa Tergugat keberatan tidak beritikad baik, karena Tergugat sudah membayar uang pembelian rumah dan bangunan kurang lebih 85 % (delapan

Halaman 9 dari 24 hal Putusan No.52/Pdt.G/2020/PN.Ptk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus Juta rupiah) kepada Penggugat dari harga yang disepakati sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) sehingga masih tersisa Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

- Bahwa Tergugat kemudian bersedia melakukan pembayaran Hutang pokok Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan bunga sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga Puluh juta rupiah ) kepada Penggugat akan tetapi Penggugat menolak menerimanya dengan alasan agar dibayarkan perhitungan bunga dan Ganti Kerugian Materil maupun Immateril/moril yang telah ditentukannya ;
- Bahwa Tergugat juga keberatan perhitungan bunga yang ditetapkan Penggugat karena bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku :

Pasal 1250 paragraf (1) KUHPerdata yang menyatakan:

**“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.”**

Lembaran Negara No. 22 Tahun 1948 :

**“ telah menetapkan bunga dari suatu kelalaian/kealpaan (bunga moratoir) yang dapat dituntut oleh kreditur dari debitur adalah sebesar 6 (enam)% persen per tahun.”**

Maka dalil Penggugat meminta sejumlah bunga sebesar 10 (sepuluh)% persen per bulan haruslah **DI TOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA** Oleh Majelis Hakim

- Bahwa Tergugat keberatan terhadap dalil Penggugat meminta membatalkan Akta Pengikatan atau tidak melanjutkan proses Jual Beli sebagai mana Kutipan ketentuan hukum:

*“Pasal 1464 KUHP Perdata : Jika pembelian dilakukan dengan pemberian uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”*

Maka dalil Penggugat meminta mengembalikan tanah dan bangunan haruslah **DI TOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA** Oleh Majelis Hakim

- Bahwa Tergugat menolak membayar ganti kerugian Imateril/moril yang didalilkan Penggugat tidaklah layak diminta kepada Tergugat sebagai mana dalam kutipan *Yurisprudensi* :

*“Putusan Mahkamah Agung No 650/PK/Pdt/1994 yang isinya menyatakan berdasarkan pasal 1370,1371,1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriel*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”

Maka dalil Penggugat meminta Ganti Kerugian Materil dan Imateril haruslah di **TOLAK ATAU TIDAK DAPAT DITERIMA** Oleh Majelis Hakim

- Bahwa hal-hal tersebut diatas Tergugat tidak merasa melakukan Wanprestasi sebagaimana di sampaikan oleh Penggugat, dikarenakan Tergugat secara Formalitas belum mengusai surat Sertifikat Hak Milik tersebut dan bahkan menurut Tergugat dapat dilihat dari Gugatan Penggugat bahwa ada Upaya membuat rancu pembayaran, **bahkan dapat diduga kuat adanya upaya untuk menagih lebih besar daripada yang ditagihkan** sehingga kerugian Penggugat tidak beralasan hukum maka patut **DI TOLAK ATAU SEKIRAKIRANYA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA OLEH MAJELIS HAKIM;**

Berdasarkan uraian uraian di atas, maka TERGUGAT mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan
3. Menyatakan bahwa Tergugat tidak ingkar janji/ wanprestasi
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

### **Jawaban Turut Tergugat :**

#### **1.DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi “ Obscuur Liebel “**

Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada pasal 1320 KUHPer mengenai Wanprestasi, akan tetapi Penggugat di dalam petitumnya meminta pula untuk dibataalkannya Akta Jual beli No.41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dohadapan Turut Tergugat sebagai Notaris dan PPAT yang memiliki wilayah kerja di Kota Pontioanak .

Bahwa petitum aquo merupakan ciri khas gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang tunduk sepenuhnya pada pasal 1365 KUHPer. Bahwa penggabungan (kumulasi) gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah **TIDAK DAPAT DIBENARKAN** dalam tertib beracara dan sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2643 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1999 dengan kaidah hokum “mencampuradukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan gugatan Wanprestasi tidaklah dapat dibenarkan “. Bahwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang menggabungkan Gugatan wanprestasi dengan Gugatan Perbutana Melawan Hukum dalam gugatan aquo, maka adalah layak dan beralasan ketika Turut Tergugat memohon Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan aquo sebagai gugatan yang kabur (obscur liebel) untuk kemudian ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim dalam perkara ini .

### 2. Eksepsi “ Tidak terdapat Hubungan Hukum “

Bahwa jika kemudian gugatan Penggugat merupakan sebuah gugatan Wanprestasi, maka dengan sendirinya Akta Jual beli No. 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat merupakan akta yang sah dan berkekuatan hukum , hal mana yang membuktikan Turut Tergugat telah menjalankan tugasnya dengan baik selaku Notaris dan PPAT. Bahwa tidaklah mungkin Turut Tergugat ikut bertanggung jawab atas kegagalan pemenuhan prestasi salah satu pihak dalam akta aquo dan oleh karena itu merupakan hal yang absurd dan tidak berdasar manakala Turut Tergugat dijadikan pihak dalam permasalahan aquo karena TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN HUKUM antara Turut Tergugat dengan Tergugat maupun dengan Pengugat .

### II. DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai didalilkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara .
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil dalil Penggugat dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas sebagai sesuatu yang tepat dan benar .
3. Bahwa materi gugatan Penggugat dari Posita 1(satu) hingga Posita 11 (sebelas) maupun dalam petitum gugatannya tidak pernah merincikan kesalahan Turut Tergugat. Bahwa pihak Turut Tergugat hanya bertanggung jawab terhadap kesalahan yang dibuat dalam kapasitasnya selaku Notaris.

Bahwa Turut Tergugat tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kegagalan pemenuhan prestasi dalam perjanjian (akta) yang dibuat dihadapan Turut Tergugat. Bahwa oleh karena itu nyata nyata tidak terdapat hubungan hukum antara pihak Turut Tergugat dengan pihak Penggugat maupun Tergugat dalam kaitannya dengan pelaksanaan Akta Jual beli No.41' tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014 .

4. Bahwa sampai saat ini Turut Tergugat tidak menemukan halangan untuk diterbitkannya akta aquo. Oleh karena itu, penerbitan akta aquo adalah SAH dan dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku Turut Tergugat dalam menjalankan pekerjaannya sebagai Notaris hanya bersifat formal seperti yang termaktub dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 702 K/Sip/1973 Turut Tergugat sebagai Notaris dan PPAT berfungsi mencatatkan/menuliskan apa apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan para pihak yang mengabdikan Notaris tersebut. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki secara materiil hal hal yang dikemukakan para penghadap. Bahwa Notaris juga tidak memiliki tanggung jawab terhadap pemenuhan prestasi salah satu pihak dalam akta aquo . Berdsarakan hal hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

### I. .DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi untuk seluruhnya .
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaart)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .

### II. DALAM KONVENSI :

- 1.Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) .
2. Menghukum Penggugat untuk membayarbioaya perkara .

Menimbang bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik tanggal 9 Juni 2020 dan Tergugat telah pula mengajukan duplik tanggal 30 Juni 2020 dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tanggal 16 Juni 2020, sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan .

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

1. Fotokopi Akta Pengikat Jual beli No.41 tanggal 14 April 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Eddy Dwi Pribadi. SH. Notaris di Pontianak, diberi tanda bukti P. 1 .
2. Fotokopi Akta Pernyataan Bersama No.30 tanggal 04 Oktober 2014, diberi tanda bukti P.2 .
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor : 1783 tanggal 14 Nopember 1988, sekarang Nomor : 01897/2014 tanggal 16 April 2014, diberi tanda bukti P.3
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik dahulu Nomor :6075 sekarang Nomor : 1784 , diberi tanda bukti P.4
5. Fotokopi Somasi No. 006/SOM/I/2016, tanggal 22 Januari 2016, diberi tanda bukti P.5 .

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diajukan berupa fotocopy yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## Putusan Saksi Sismah, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa setahu saksi masalah dalam perkara ini adalah tentang pembelian rumah dimana Tergugat masih kekurangan pembayarannya sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa rumah tersebut terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004 RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianakj Tenggara Kota Pontianak;
- Bahwa Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli;
- Bahwa rumah tersebut dengan harga Rp800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah), jual beli terjadi pada tahun 2014;
- Bahwa setahu saksi Tergugat membayar DP sebesar Rp500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan sisanya dicicil selama tiga bulan;
- Bahwa setahu saksi dalam jual beli rumah tersebut ada dibuat dua kali perjanjian, perjanjian pertama, saksi sebagai saksi dan perjanjian yang kedua saksi dengar dari Penggugat;
- Bahwa dalam perjanjian ada disepakati denda;
- Bahwa sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa setahu saksi, tanah rumah tersebut ada sertifikatnya, pada waktu itu dititipkan pada Turut Tergugat;
- Bahwa perjanjian dibuat dihadapan Turut Tergugat;
- Bahwa pada waktu itu, sertifikat belum balik nama;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi Ana Susanti, dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa setahu saksi masalah dalam perkara ini adalah masalah jual beli tanah/rumah di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004 RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa jual beli dilakukan dihadapan Turut Tergugat;
- Bahwa harga rumah/tanah tersebut sebesar Rp800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa awalnya Tergugat membayar sebesar Rp500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), kemudian Tergugat membayar lagi sebesar Rp200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) akan dibayar selama 2 (dua) bulan dengan perjanjian jika Tergugat terlambat akan dikenakan denda sebesar Rp10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) setiap bulan;
- Bahwa saksi tahu adanya perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dari cerita suami saksi;
- Bahwa sekarang rumah tersebut ditempati oleh Tergugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung 2014, Tergugat tidak ada membayar sisanya sebesar

Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) tersebut;

- Bahwa setahu saksi Penggugat sering menanyakan Tergugat sisa pembayaran tersebut, Tergugat tidak mau membayar katanya belum punya uang;
- Bahwa Penggugat pernah datang ke Pontianak dan tidur dirumah saksi, apa yang dibicarakan dengan suami saksi, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pengikatan perjanjian di Notaris;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut kedua belah pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1783/1988/Bangka Belitung Laut atas nama SULIKAH, diberi tanda bukti T.1
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 1983/1989/Bangka Belitung Laut atas nama SULIKAH, diberi tanda bukti T.2
3. Fotokopi Perikatan Jual Beli No. 41, tanggal 14 April 2014, diberi tanda bukti T.3
4. Fotokopi Kwitansi Panjar Pembayaran 2(dua) bidang tanah dan sebua rumah, diberi tanda bukti T.4
5. Fotokopi Asli Aplikasi Setoran /Transfer/Kliring/Inkaso melalui Bank Mandiri Syariah sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanggal 20 April 2014, diberi tanda bukti T.5
6. Fotokopi Kwitansi Konfirmasi Pengecekan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik, diberi tanda bukti T.6
7. Fotokopi bukti Transfer melalui ATM-Bank Mandiri sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 22 September 2014, diberi tanda bukti T.7
8. Fotokopi bukti Tranfer melalui ATM-BCA sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 22 September 2014, diberi tanda bukti T.8
9. Fotokopi Tranfer melalui ATM-Bank Mandiri sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tanggal 24 September 2014, diberi tanda bukti T.9
10. Fotokopi Tranfer melalui ATM-Bank Mandiri sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 03 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.10
11. Fotokopi Tranfer melalui ATM-Bank Mandiri sebesar Rp25.000.000,-(dua puluh lima ribu rupiah) tanggal 04 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.11 .
12. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama antara Penggugat dan Tergugat No.30 tanggal 04 Oktober 2014, diberi tanda bukti T.12



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan: Fotokopi Somasi Penggugat, No.004/Somasi/2016, tanggal 8 Januari

2016, diberi tanda bukti T.13

14. Fotokopi Somasi Penggugat No.006/SOMASI/2016, tanggal 22 Januari

2016, diberi tanda bukti T.14

15. Fotokopi Persetujuan Surat Keterangan Rencana Tata Kota/Advice

Planning IMB-Penertiban No.004/SOMASI/2016, tanggal 8 Januari

2016, diberi tanda bukti T.15

16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Tertutang Pajak Bumi dan

Bangunann tanggal 02 Juni 2020, atas nama SULIKAH, diberi tanda

bukti T.16 .

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diajukan berupa fotocopy yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang;

Menimbang bahwa Tergugat, tidak mengajukan bukti saksi;

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

1. Fotokopi SHM No.1783/Bangka Belitung Laut tertanggal 16 Desember 1988, diberi tanda bukti TT.1

2. Fotokopi SHM No. 1784/Bangka Belitung Laut tertanggal 25 Maret 1989, diberi tanda bukti TT.2

3. Fotokopi Akta Pengikat Jual Beli Nomor 41 tanggal 14 April 2014, diberi tanda bukti TT.3

4. Fotokopi Pernyataan Bersama Nomor : 30 tanggal 4 Oktober 2014, diberi tanda bukti TT.4

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diajukan berupa fotokopi yang telah dicocokkan sesuai aslinya dan bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya menurut Undang-Undang;

Menimbang bahwa Turut Tergugat, tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang bahwa selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 1 September 2020;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### - DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscur libel);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak dengan cermat mengutarakan perbuatan Tergugat yang dikategorikan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, Penggugat menguraikan dalam Posita dan Petitum Gugatannya melakukan Penggabungan perkara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Obscur libel;

Bahwa gugatan Penggugat telah menggabungkan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum, gugatan yang demikian tidaklah dibenarkan;

3. Eksepsi tidak terdapat hubungan hukum;

Bahwa kaslaun gugatan Penggugat merupakan gugatan wanprestasi ma dengan sendirinya Akta Jual beli No.41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan bersama tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat merupakan akta yang sah dan berkekuatan hukum, jadi tidaklah mungkin Turut Tergugat ikut bertanggungjawab atas kegagalan pemenuhan prestasi salah satu pihak dalam akta aquo;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat secara jelas dan terang adalah akibat dari tindakan dan perbuatan ingkar janji Tergugat terhadap perjanjian jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal diatasnya, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat, jadi eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tentang penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum adalah tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;
- Bahwa Kedudukan Turut Tergugat berdasarkan hukum formil adalah hanya sebagai pelengkap subyek hukum dalam suatu perkara, karena perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat adalah terhadap Akta Jual beli No.41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan bersama tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan eksepsi Turut Tergugat point 1 (satu) tentang bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan penggabungan perkara antara perkara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mempermasalahkan perbuatan wanprestasi karena Tergugat tidak memenuhi perikatan jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya sebagaimana tertuang dalam Akta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan bersama tanggal 4 Oktober 2014, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tentang perbuatan wanprestasi maka eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat terhadap hal tersebut menjadi tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat point 2 (dua) tentang Turut Tergugat tidak ada hubungan hukum dalam perkara aquo, majelis Hakim berpendapat, bahwa eksepsi tersebut sudah menyangkut pokok perkara karena untuk menentukannya memerlukan pembuktian dan pula dalam perkara, Notaris bernama Eddy Dwi Pribadi, SH, posisinya sebagai pihak Turut Tergugat, dalam suatu perkara perdata hanya sebagai pelengkap pihak saja, sehingga eksepsi yang demikian tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak beralasan sehingga harus ditolak;

### - DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi karena Tergugat tidak memenuhi perikatan jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah diatasnya sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan bersama tanggal 4 Oktober 2014, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### - Pokok Jawaban Tergugat:

- Bahwa benar Tergugat telah melakukan pengikatan jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal diatasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004/RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, sebagaimana:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 November 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988. seluas 260 M2 atas nama Sulikah;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988. seluas 176 M2 atas nama Sulikah;
- Bahwa harga tanah tersebut disepakati sebesar Rp800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) dan Tergugat telah membayar sebesar Rp700.000.000,-





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung pada telah diterima oleh Penggugat, sehingga masih tersisa sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah);

- Bahwa Tergugat masih berusaha dan bertanggung jawab untuk membayar sisanya tersebut dan kemudian Tergugat bersedia membayar hutang pokoknya sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) tapi Penggugat menolaknya dengan alasan agar perhitungan bunga dan ganti kerugian materiil maupun immateriil/moril yang ditentukan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat keberatan dengan permintaan Penggugat untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Tergugat menolak permintaan ganti rugi karena tidak layak dan tidak beralasan;
- Bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi karena secara formalitas belum menguasai sertifikat hak milik tersebut;
- Pokok Jawaban Turut Tergugat:
  - Bahwa Turut Tergugat kapasitasnya sebagai Notaris, tidak dapat dipertanggungjawabkan atas kegagalan pemenuhan prestasi dalam perjanjian (akta) yang dibuat;
  - Bahwa Turut Tergugat sampai saat ini tidak menemukan halangan untuk diterbitkannya akta-akta tersebut, oleh karena itu akta-akta aquo adalah sah, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat, benar telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal diatasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004/RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, sebagaimana:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 November 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988. seluas 260 M2 atas nama Sulikah;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23 Juni 1988), Nomor: 01898/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988. seluas 176 M2 atas nama Sulikah;
- Bahwa harga tanah tersebut disepakati sebesar Rp800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah) dan Tergugat telah membayar sebesar Rp700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Penggugat, sehingga masih tersisa sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Bahwa benar Penggugat telah melakukan penagihan kepada Tergugat, namun Tergugat tidak melakukan pembayaran atas sisa harganya tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak sebagai berikut:

- Bahwa apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak membayar/melunasi harga 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004/RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak;
- Bahwa oleh karena Tergugat tidak membayar sisa harga tanah tersebut, apakah perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat maka dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim, bahwa gugatan Penggugat sebagian dibenarkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim, hal-hal yang dibenarkan oleh Tergugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal di atasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004/RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, dengan harga Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), akta jual belinya dibuat dihadapan Turut Tergugat;
- Bahwa benar harga 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut telah dibayar oleh Tergugat sebesar Rp700.000.000,- (tujuh ratus ribu rupiah), sehingga masih tersisa Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa benar sampai batas waktu yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat, sisa harga 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut, belum dibayar oleh Tergugat dan Tergugat mau membayar sisanya tersebut sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan ditambah denda sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tapi Penggugat tidak mau menerimanya karena tidak sesuai dengan perhitungan bunga dan ganti kerugian yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebagian dalilnya dibenarkan dan sebagian dibantah oleh Tergugat maka menurut Majelis Hakim, kedua belah pihak berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkan, apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, dipertimbangkan oleh Majelis hakim adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Wanprestasi adalah seseorang tidak melaksanakan/memenuhi prestasi sebagai mana yang diwajibkan/dijanjikan atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur karena tidak melaksanakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Iapa yang telah diperjanjikan atau malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, T-3 dan TT-3 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 berikut keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yang menerangkan, bahwa benar telah terjadi jual beli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli maka diperoleh fakta hukum, bahwa Penggugat dan Tergugat pernah melakukan jual beli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya, tanah mana sebagaimana tertuang dalam bukti surat P-3, P-4, T-1, T-2, TT-1 dan TT-2, dengan harga Rp800.000.000,-(delapan ratus juta rupiah), dimana dalam pasal 1 huruf a dan b dari Akta tersebut, disepakati bahwa Tergugat pada waktu penandatanganan akta ini membayar sebesar Rp500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;

Menimbang, bahwa kemudian dari bukti surat P-2, T-12 dan TT-4 berupa Akta Pernyataan bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 berikut keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, yang menerangkan bahwa Tergugat belum melunasi sisa harga 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya maka diperoleh fakta hukum, bahwa Tergugat belum memenuhi maksud akta tersebut yaitu belum melakukan pembayaran atas sisa harganya sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.5,T-13 dan T-14 berupa Somasi yang isinya agar Tergugat membayar sisa harga tanah dimaksud beserta uang ganti ruginya dan saksi Ana Susanti menerangkan, bahwa Penggugat sering menanyakan Tergugat tentang sisa pembayaran tersebut tetapi Tergugat berdalih tidak ada uang, dari fakta hukum tersebut maka disimpulkan bahwa Penggugat telah melakukan penagihan terhadap Tergugat namun Tergugat belum juga membayar sisa pembayaran harga tanah dimaksud beserta ganti rugi keterlambatannya;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut maka dapat disimpulkan oleh Majelis Hakim, bahwa Tergugat telah tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan yaitu tidak melakukan pembayaran atas sisa harga 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah di atasnya sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah), sehingga oleh karena Tergugat tidak memenuhi prestasi maka perbuatan Tergugat yang demikian itu adalah sebagai bentuk perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2, T-12 dan TT-4 berupa Akta Pernyataan bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 maka diperoleh fakta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa pihak tergugat berjanji kepada pihak kesatu/Penggugat, bahwa terhitung sejak tanggal 4 November 2014, pihak kedua/Tergugat tidak melunasi sisa kekurangan pembayaran tanah dan rumah yang dibelinya dari pihak kesatu/Penggugat maka pihak kedua/Tergugat akan memberikan kepada pihak kesatu/Penggugat uang tunggu atau ganti rugi sebesar 10% setiap bulanya dari sisa kekurangan pembayaran yang belum dibayar oleh pihak kedua/Tergugat kepada pihak kesatu/Penggugat sampai seluruh kekurangan pembayaran pihak kedua/Tergugat kepada pihak kesatu/Penggugat lunas seluruhnya;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1243 KUHPdata menyatakan: Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1, T-3 dan TT-3 berupa Akta Perikatan Jual Beli, disimpulkan bahwa Tergugat harus sudah melunasi sisa harga tanah tersebut adalah dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditandatangani Akta ini yaitu pada tanggal 14 April 2014, bahwa berdasarkan bukti surat T-4 dan T-5 berikut dalil gugatan Penggugat, diperoleh fakta hukum bahwa Tergugat pernah mengangsur sisa harga tanah tersebut sehingga kemudian tersisa sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) dan berdasarkan bukti surat P-2, T-12 dan TT-4 berupa Akta Pernyataan Bersama, diperoleh fakta hukum, bahwa Tergugat sejak tanggal 4 Nopember 2014 tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah Penggugat tersebut maka Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar 10% dari sisa pembayaran yang dibayar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim, bahwa Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi terhitung sejak tanggal 4 Nopember 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi dihubungkan dengan ketentuan pasal 1243 KUHPdata maka dengan sendirinya akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bantahan Turut Tergugat tentang kapasitas Turut Tergugat sebagai Notaris tidak dapat dipertanggungjawabkan dan Turut Tergugat dalam membuat akta tersebut sudah sesuai Peraturan Perundang-undang, Majelis Hakim berpendapat, bahwa menurut hukum, bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris mengikat terhadap kedua belah pihak yang membuatnya, jikalau suatu akta tidak ditaati oleh kedua atau salah satu pihak yang membuatnya maka hal tersebut menjadi tanggungjawab para pihaknya tersebut, tidak dapat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

diminta pertanggungjawabnya kepada Notaris, sehingga berdasarkan hal tersebut maka bantahan Turut Tergugat beralasan Hukum sehingga terhadap Notaris tidak dihukum untuk melaksanakan isi dari putusan ini kecuali hanya sekedar untuk tunduk atasnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat selebihnya khususnya bukti surat T-6 sampai dengan T-11, T-15 dan T-16, karena tidak memiliki relevansi dengan pokok masalah dalam perkara ini maka bukti surat tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka yang menjadi pokok masalah antara Penggugat dan Tergugat telah terjawab dan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat disusun secara alternatif maka yang akan dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim adalah Petitum alternatif A, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa walaupun pada petitum A ini tidak diminta agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi, akan tetapi sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas dan pula petitum selanjutnya tersirat akibat karena adanya perbuatan wanprestasi maka kepada Tergugat dalam petitum alternatif A ini dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi dan petitum selanjutnya akan dipertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut diatas, bahwa Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor:30 tanggal 4 Oktober 2014, belum terlaksana sepenuhnya oleh Tergugat maka dengan sendirinya kedua Akta tersebut tetap sah menurut hukum dan oleh karena Akta tersebut sah menurut hukum maka Tergugat dihukum untuk tetap merealisasi/melaksanakan transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah dan bangunan rumah diatasnya dimaksud, sehingga berdasarkan hal tersebut petitum angka 1 (satu) dan 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) tentang penyerahan sejumlah uang, Majelis Hakim berpendapat, bahwa oleh karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar sisa harga tanah dimaksud sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian yang timbul akibatnya, walaupun diperjanjian 10% setiap bulan namun untuk adilnya menurut Majelis Hakim adalah sebesar 2,5 % setiap bulan dari sisa harga tanah tersebut, terhitung sejak tanggal 4 November 2014 sampai dengan Tergugat





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

melaksanakan putusan dalam perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4 (empat) berupa sita jaminan, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam praktek permohonan sita jaminan harus diikuti dengan permohonan tersendiri dan selama proses persidangan permohonan dimaksud tidak pernah diajukan oleh Penggugat sehingga dalam perkara ini tidak pernah diletakan sita jaminan sehingga berdasarkan hal tersebut maka petitum angka 4 (empat), tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) tentang putusan serta merta, Majelis Hakim berpendapat, bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara riil dan kerugian Penggugat sudah dihitung dengan prosentase bunga setiap bulannya maka putusan serta merta menjadi tidak perlu sehingga petitum angka 5 (lima) menjadi tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk Sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal ...Undang-undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan dan Undang-undangan Nomor 2 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tersebut;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah Sah Menurut Hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk merealisasi transaksi jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah tinggal diatasnya terletak di Jalan Parit Haji Husin I Gang Muslimin 2 No.23 RT.004/RW.010 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak, sebagaimana:
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 14 November 1988), Nomor: 01897/2014 (dahulu Nomor: 4026/1988. seluas 260 M2 atas nama Sulikah;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor: 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075), Gambar Situasi tanggal 16 April 2014 (dahulu tanggal 23

Halaman 24 dari 24 hal Putusan No.52/Pdt.G/2020/PN.Ptk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 00000/2014 (dahulu Nomor: 2335/1988. seluas 176 M2

atas nama Sulikah;

4. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran harga 2 (dua) bidang tanah berserta bangunan rumah diatasnya sebesar Rp100.000.000,-(seratus juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 2,5 % setiap bulan dari sisa pembayaran tersebut, terhitung sejak tanggal 4 November 2014 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ditetapkan sejumlah Rp941.000,- (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari **Senin**, tanggal **21 September 2020**, oleh kami, **Bonny Sanggah, SH.M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Dr. Riya Novita, SH.MH.**, dan **Rendra, SH.MH.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari itu **Selasa** tanggal **22 September 2020** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh **Elyanur** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat/Kuasanya, Tergugat sendiri dan Turut Tergugat/Kuasanya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

**Dr. Riya Novita, SH.MH.**

**Bonny Sanggah, SH.M.Hum.**

**Rendra, SH.MH.**

Panitera Pengganti,

**Elyanur.**

## Perincian Biaya :

- Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya proses	Rp. 50.000,-
- Panggilan	Rp. 825.000,-
- P N B P	Rp. 20.000,-
- Meterai	Rp. 6.000,-
- R e d a k s i	Rp. 10.000,-

- Jumlah Rp 941.000,-(sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah )

Halaman 25 dari 24 hal Putusan No.52/Pdt.G/2020/PN.Ptk

