



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

**P U T U S A N**  
Perdata Nomor : 143/Pdt.G/2013/PN.KPG

"DEMI KEADILAN BERDASARAKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini perkara antara :

DORKAS MARUNDURI DJAMI, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen Protestan, Alamat RT 30 RW 7 Kel. Oebufu Kec. Oebobo Kota Kupang, memberikan kuasa khusus Kepada DUIN PALUNGKUN, SH, Advokat yang beralamat di Klinik Hukum Advokat Duin Palungkun, SH & Rekan di Jl. CHR Mooy No 10 Kel. Kelapa Lima Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 September 2013 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register No 250/Pdt/LGS/K/2013 tanggal - , selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT.**

**L A W A N**

1.DRS. ZACHARIAS C. HENDRIK, lahir 15-01-1937, Alamat Jl. Diponogoro No 18 RT 5 RW 2 Kel. Nunleu Kec. Kota Raja Kota Kupang, selanjutnya disebut **TERGUGAT I** ;

2.THERESIA HENDRIK – FOENALE (istri Tergugat I), Lahir 12-5-1937, Alamat Jl. Diponogoro No 18 RT 5 RW 2 Kel. Nunleu Kec. Kota Raja Kota Kupang, selanjutnya disebut **TERGUGAT II** ;  
Keduanya memberikan kuasa khusus Kepada 1.Frederik Djaha, SH. 2. Edikson Makandolu, SH. 3. Erryc Save Oka Mamoh, SH, Advokat yang berkantor di lantai 2 Hotel Komodo Jl. Gunung Kelimutu No 38 Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2013, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register No 291/Pdt/LGS/K/2013 tanggal 1 Oktober 2013 , selanjutnya disebut sebagai **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 Gugatannya tertanggal Kupang, 6 September 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 12 September 2013, dengan No. Reg Perkara No. 143/Pdt.G/2013/PN.KPG telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terikat dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H.;
2. Bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H. tersebut mengikat sebagai Undang – Undang bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut;
3. Bahwa dalam perjanjian tersebut diatas Penggugat bertindak sebagai Pihak Pembeli dan Tergugat I serta Tergugat I ( suami isteri) bertindak sebagai Pihak Penjual atas sebagian dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur atau yang lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 145.A/1972 , berdasarkan Sertipikat Nomor : 487 tanggal 29 Desember 2011 seluas lebih kurang 297 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara dengan GS. No. 144.A/1972 Pek. Celeste W. Nalley – Salamau;
  - Sebelah Selatan dengan GS. No. 137.A/1972 Pek. Harry Silalahi, GS. No. 136.A/1972 Pek. Robert Anthonie, GS. No. 144.A/1972, GS. No. 135.A/1972 Pek. Leonard Maxmilian, (dalam perjanjian terjadi salah ketik, Anthonie diketik Anthohonie);
  - Sebelah Timur dengan GS. No. 146.A/1972 Pek. Simon Naramesakh(dalam perjanjian terjadi salah ketik, Simon diketik Soleman);



- Sebelah Barat dengan Jalan Kosasih;
- 4. Bahwa ketentuan tentang cara pembayaran dan tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut secara tegas telah diatur dalam pasal 1 hingga pasal 10;
- 5. Bahwa Penggugat telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) serta dianggap telah dibayar oleh Penggugat Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) terkait Kontrak Pemberian Bantuan Hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II oleh Alexander frengklyn Tungga, S.H. yang secara internal antara Penggugat dan Alexander frengklyn Tungga, S.H. memiliki kesepakatan tersendiri dalam pembiayaan advokasi perkara terkait Kontrak tertanggal 15 Mei 2013, dengan demikian maka sisa kewajiban Penggugat dalam pelaksanaan pasal 1 perjanjian adalah sebesar Rp 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai kewajiban Penggugat dalam perjanjian tersebut namun kemudian secara sepihak Tergugat I dan Tergugat II membatalkan perikatan jual beli tersebut sehingga Penggugat telah dirugikan dalam perkara ini karena tidak dapat segera membangun Ruko di bidang tanah obyek Perjanjian tersebut dan kesempatan menikmati hasilnya dan Penggugat telah mengeluarkan biaya advokasi dalam perkara ini sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), sehingga adalah patut pula Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan bidang tanah obyek perjanjian tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun lagi segera dan seketika putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 6. Bahwa selain kerugian materil berupa biaya advokasi perkara ini sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Penggugat telah menderita kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) akibat kehilangan kesempatan berusaha dan menikmati hasil bidang tanah obyek perjanjian tersebut;
- 7. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah membatalkan perikatan tersebut diatas secara sepihak maka Tergugat I dan Tergugat II telah Ingkar Janji atau Wanprestasi sehingga cukup alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Kupang;
- 8. Bahwa Penggugat kuatir Tergugat I dan Tergugat II akan memindah tangankan obyek atau bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut kepada pihak lain terbukti dengan dibatalkannya secara sepihak perjanjian tersebut sehingga adalah patut terhadap obyek perjanjian tersebut diletakkan Sita Jaminan yaitu : sebagian



dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur atau yang lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 145.A/1972 , berdasarkan Sertipikat Nomor : 487 tanggal 29 Desember 2011 seluas lebih kurang 297 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan GS. No. 144.A/1972 Pek. Celeste W. Nalley – Salamau;
  - Sebelah Selatan dengan GS. No. 137.A/1972 Pek. Harry Silalahi, GS. No. 136.A/1972 Pek. Robert Anthonie, GS. No. 144.A/1972, GS. No. 135.A/1972 Pek. Leonard Maxmilian, (dalam perjanjian terjadi salah ketik, Anthonie diketik Anthohonie);
  - Sebelah Timur dengan GS. No. 146.A/1972 Pek. Simon Naramesakh (dalam perjanjian terjadi salah ketik, Simon diketik Soleman);
  - Sebelah Barat dengan Jalan Kosasih;
9. Bahwa oleh karena Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H. tersebut mengikat sebagai Undang – Undang bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, maka adalah patut Yang Mulia bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat pertama memaksa dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mematuhi isi perjanjian tersebut;
10. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas kiranya telah cukup alasan hukum bagi Yang Mulia bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang untuk memanggil para pihak untuk diperhadapkan kedepan persidangan Pengadilan Negeri Kupang;

Berdasarkan seluruh uraian dan dalil yang Penggugat kemukaan diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat pertama memutus dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat I dan Tergugat II telah Ingkar Janji atau Wanprestasi dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H. ;



3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan sebagian dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur atau yang lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 145.A/1972 , berdasarkan Sertipikat Nomor : 487 tanggal 29 Desember 2011 seluas lebih kurang 297 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan GS. No. 144.A/1972 Pek. Celeste W. Nalley – Salamau;
- Sebelah Selatan dengan GS. No. 137.A/1972 Pek. Harry Silalahi, GS. No. 136.A/1972 Pek. Robert Anthonie, GS. No. 144.A/1972, GS. No. 135.A/1972 Pek. Leonard Maxmilian, (dalam perjanjian terjadi salah ketik, Anthonie diketik Anthohonie);
- Sebelah Timur dengan GS. No. 146.A/1972 Pek. Simon Naramesakh(dalam perjanjian terjadi salah ketik, Simon diketik Soleman);
- Sebelah Barat dengan Jalan Kosasih;

Kepada Penggugat segera dan seketika putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp 1.000. 000,- (satu juta rupiah) per 1 (satu) minggu kelambatan pelaksanaan putusan ini;

5. Menyatakan Sah dan Berharga Peletakan Sita Jaminan atas sebagian dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur atau yang lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 145.A/1972 , berdasarkan Sertipikat Nomor : 487 tanggal 29 Desember 2011 seluas lebih kurang 297 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan GS. No. 144.A/1972 Pek. Celeste W. Nalley – Salamau;
- Sebelah Selatan dengan GS. No. 137.A/1972 Pek. Harry Silalahi, GS. No. 136.A/1972 Pek. Robert Anthonie, GS. No. 144.A/1972, GS. No. 135.A/1972 Pek. Leonard Maxmilian, (dalam perjanjian terjadi salah ketik, Anthonie diketik Anthohonie);



- Sebelah Timur dengan GS. No. 146.A/1972 Pek. Simon Naramesakh(dalam perjanjian terjadi salah ketik, Simon diketik Soleman);
- Sebelah Barat dengan Jalan Kosasih;
- 5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, Bahwa pada hari persidangan pertama yang telah ditetapkan untuk Penggugat Hadir sendiri dan tergugat Hadir Sendiri

Menimbang, Bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana yang diatur dalam Perma No 1 Tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH. MH sebagai mediator

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 September 2013 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut para **Tergugat telah mengajukan jawaban** secara tertulis pada tanggal 22 Oktober 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

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

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya, telah mendudukan atau menempatkan persoalan ini sebagai sengketa Wanprestasi (Ingkar Janji) yang dilakukan oleh Para Tergugat; namun sangat disayangkan Penggugat sendiri tidak memahami prosedur dan ketentuan Hukum acara Perdata dalam mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan, terutama dengan tidak memperhatikan atau mempelajari dengan seksama dan teliti tentang para pihak, baik pihak penjual





maupun pihak pembeli dalam PERJANJIAN PENDAHULUAN IKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN; karena dalam butir 1 (satu), butir 2 (dua) dan butir 3 (tiga) Gugatan Penggugat menjelaskan bahwa telah terjadi jual beli tanah dan bangunan tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH yang susunan para pihaknya sebagai berikut :

Pihak Penjual :

- a. Drs. Zacharias Hendrik;
- b. Theresia Hendrik – Foenale;
- c. Alexander Frangklyn Tungga, SH.

Sebagai Pihak Pertama (Penjual);

Pihak Pembeli : Dorkas Maranduri – Djami ;

Sebagai Pihak Kedua (Pembeli).

Bahwa oleh karena pihak Pertama selaku penjual dalam hal ini termasuk ALEXANDER FRANGKLYN TUNGGGA, SH, maka seharusnya dalam gugatan Penggugat, pihak ALEXANDER FRANGKLYN TUNGGGA, SH harus pula ikut digugat sebagai Tergugat dalam perkara wanprestasi ini, namun secara fakta maupun hukum ALEXANDER FRANGKLYN TUNGGGA, SH tidak ikut digugat atau tidak ditarik sebagai pihak dan atau ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan mengandung CACAT PLURIUM LITIS CONSORTIUM / EX JURI TERTI (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

2. Bahwa kapasitas Penggugat dalam mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah sangat tidak beralasan hukum bahkan sangat-sangat aneh sebab faktanya Penggugat adalah Asisten Advokat dari Alexander Frangklyn Tungga, SH, sesuai Surat Kontrak tertanggal 15 Mei 2013 yang secara nyata dan jelas mengetahui Obyek Tanah yang diperjual belikan dalam **Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan** tersebut adalah obyek yang bermasalah yang masih dalam proses penyelesaian secara pidana maupun perdata, sehingga tidaklah tepat apabila Penggugat bertindak selaku pihak Pembeli, hal ini sangat bertentangan dengan Hakekat Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata sebab diperjanjikan adalah obyek tanah yang belum jelas



statusnya, lagi pula obyek tanah yang diperjanjikan tidak pernah menyebutkan luasnya maupun batas-batasnya secara jelas dan nyata, bahkan hanya menyebutkan sebahagian dari obyek tanah yang ada, sehingga antara obyek tanah yang diperjanjikan dalam Perjanjian tersebut tidak jelas baik menyangkut substansi perjanjian maupun obyek tanah yang diperjanjikan;

3. Bahwa menyinggung soal keterlibatan Alexander Frangklyn Tungga, SH dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang tidak ikut digugat dalam perkara wanprestasi ini, maka perlu diketahui oleh Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini bahwa Alexander Frangklyn Tungga, SH yang semula mendapatkan Kuasa dari Tergugat I untuk mengurus masalah tanah (Obyek sengketa wanprestasi sekarang) baik secara Pidana maupun Perdata namun faktanya Alexander Franklyn Tungga, SH justru berusaha untuk menjual tanah tersebut kepada orang lain dengan secara paksa mengambil sertifikat tanah tersebut dengan berdalil bahwa masalah Pidana yang dilaporkan di Polsek Kelapa Lima harus ditindak lanjuti dengan sengaja membuat Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sebagai bukti untuk dipakai atau digunakan sebagai alasan mengeluarkan ibu Yosephina Suala dari Lokasi tersebut; yang secara fakta lokasi tersebut masih dikuasai secara fisik oleh Yosephina Suala, namun faktanya bahwa Alexander Frangklyn Tungga, SH mengambil sertifikat tanah tersebut secara paksa dan berusaha memecahkan sertifikat tanah tersebut namun tidak disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat II dan lagi pula Alexander Frangklyn Tungga, SH tidak pernah mendapatkan Surat Kuasa untuk menjual tanah tersebut dalam pengertian **Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum Tergugat I telah menyalahgunakan kesempatan atau keadaan atas kepercayaan yang diberikan oleh Tergugat I;**
4. Bahwa dengan adanya Etikad buruk yang ditujukan oleh Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I yang secara bersama-sama dengan Dorkas Maranduri – Djami sekarang Penggugat yang pada saat itu sebagai asisten Advokat dari Alexander Frangklyn Tungga, SH yang ikut menanda tangani terjadinya proses Jual Beli dengan menggunakan kelemahan dari Tergugat I dan Tergugat II yang sudah termakan usia sekaligus awam akan





hukum dengan janji-janji yang muluk untuk mengeluarkan siapa saja yang menguasai obyek sengketa termasuk ibu Yosephina Suala, namun faktanya bukan berupaya mengeluarkan pihak yang sementara mendiami bidang tanah tersebut, **tetapi justru Alexander Frangklyn Tungga, SH dan Dorkas Maraduri – Djami yang berusaha untuk menguasai bidang tanah dan bangunan milik dari para Tergugat I dan Tergugat II;**

5. Bahwa dengan adanya sikap dan itikat buruk yang ditunjukkan oleh Alexander Frangklyn Tungga, SH dan Dorkas Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat, maka Tergugat I mengambil langkah atau tindakan hukum untuk menyelamatkan tanah dan bangunan tersebut dengan cara mencabut Surat Kuasa dalam perkara Pidana maupun Perdata yang diberikan kepada saudara Alexander Frangklyn Tungga, SH selaku kuasa hukum dari Tergugat I tidak **menjalankan tugas dan kewenangan sebagaimana mestinya sebagaimana termuat dalam surat kuasa, dan justru sebaliknya melampui kewenangan yang diberikan dalam kuasa yaitu dengan berusaha sertifikat tanah untuk selanjutnya menjual kepada orang lain dengan harga yang sangat murah dan tidak sesuai dengan harga yang patut dan layak dalam wilayah obyek tanah tersebut berada;**
6. Bahwa berdasarkan uraian eksepsi di atas sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat mengalami CACAT YURIDIS FORMAL termasuk didalamnya gugatan Penggugat Kurang Pihak sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi, mohon tetap digunakan dalam pokok perkara;
2. Bahwa tentang dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya adalah tidak benar dan harus ditolak kebenarannya, kecuali terhadap dalil Penggugat yang diakui oleh Para Tergugat;
3. Bahwa tidak benar sebagaimana yang telah diuraikan dalam gugatan Penggugat point 2 (dua) bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dijadikan sebagai dasar gugatan Penggugat untuk dapat menggugat Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), sebab Perjanjian tersebut adalah bentuk perikatan yang tidak semestinya oleh para pihak harus tunduk dan taat terhadap Perjanjian tersebut, sebab dalam Perjanjian Pendahuluan ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut tidak terdapat unsur **ESSENSALIA** dimana harga yang disepakati dalam perjanjian tersebut tidak jelas, demikian pula barang atau obyek jual beli dalam hal ini tanah dan bangunan masih dalam sengketa, baik Pidana maupun Perdata yang belum diselesaikan oleh Kuasa Hukum dari Tergugat I yaitu Alexander Frangklyn Tungga, SH sesuai surat kuasa khusus, sehingga tanpa adanya unsur **ESSENSALIA** tersebut maka **Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli tanah dan Bangunan tersebut dianggap tidak pernah ada.**
4. Bahwa tidak benar masalah yang disengketakan ini adalah sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebab dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut yang telah dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I **menjanjikan kepada Tergugat I dan Tergugat II bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan ini adalah bentuk akal-akalan untuk dapat mengeluarkan Ibu Yosephina Suala dari dalam lokasi tersebut namun faktanya bukan seperti dijanjikan** justru sebaliknya oleh



Alexander Frangklyn Tungga, SH selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Dorkas Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat sekaran sebagai Penggugat **tidak mengurus perkara tersebut berdasarkan Kuasa yang diberikan, tetapi justru oleh pihak Alexander Frangklyn Tungga,SH selaku Kuasa Hukum Tergugat I bertindak sebagai pemilik tanah dan selanjutnya menjual bidang tanah tersebut kepada Dorkas Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat** dengan mempergunakan kelemahan dari Tergugat I dan Tergugat II yang sudah termakan usia sekaligus awam akan hukum untuk membeli tanah tersebut pada hal tanah dan bangunan tersebut masih dalam proses sengketa secara Pidana maupun Perdata yang belum diselesaikan sesuai kuasa yang diterima;

5. Bahwa dalam gugatan Penggugat poin 3 (tiga) oleh Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi kesalahan pengetikan adalah alasan yang tidak dapat diterima secara hukum karena sangat fatal dalam sebuah perjanjian apabila nama dalam batas tanah yang seharusnya SIMON NARAMESAKH tetapi diketik SOLEMAN NARAMESAKH sehingga terkesan bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dibuat secara paksa dan tergesa-gesa, apa lagi Tergugat I dan Tergugat II sudah termakan usia dan awam akan hukum lagi pula Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari tergugat I bahwa untuk **Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut adalah bentuk akal-akalan untuk mengeluarkan siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan tersebut** termasuk ibu Yosephina Suala yang secara fakta menguasai bidang tanah dan bangunan tersebut sehingga Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut haruslah batal demi hukum;
6. Bahwa memang benar dalil gugatan Penggugat point 4 (empat) dan point 5 (lima) yang secara jelas diuraikan oleh Penggugat tentang cara pembayaran serta ketentuan tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak namun perlu diketahui oleh Penggugat bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan



Bangunan tersebut pelaksanaannya masih akan bergantung kepada peristiwa yang masih akan datang, yang belum tentu akan terjadi seperti yang diharapkan oleh Penggugat dan Kuasa Hukum dari Tergugat I sebab faktanya bahwa obyek yang diperjanjikan tersebut masih tersangkut dengan masalah Pidana maupun Perdata yang sedang ditangani oleh Alexander Frangklyn Tungga, SH selaku Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Dorkas Maranduri – Dajmi sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Kuasa Nomor L 18/ADV/AFT/SKS/2013 tanggal 15 Mei 2013 dan Kontrak Pemberian Bantuan Hukum tertanggal 15 Mei 2013 yang telah ditanda tangani bersama dengan Tergugat I, sehingga sangatlah jelas adanya rekayasa serta tipu muslihat yang dilakukan oleh Penggugat sebagai asisten advokat bersama Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I untuk dapat menguasai serta memiliki tanah serta bangunan dari Tergugat I dengan cara-cara yang secara hukum tidak dibenarkan menyangkut suatu perbuatan jual beli yang beretika ;

7. Bahwa dengan adanya sikap dan itikat buruk yang ditunjukkan oleh Alexander Frangklyn Tungga, SH dan Dorkas Maranduri – Dajmi sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat, maka Tergugat I mengambil langkah atau tindakan hukum untuk menyelamatkan tanah dan bangunan tersebut dengan cara mencabut Surat Kuasa Khusus baik dalam perkara Pidana maupun Perdata yang diberikan kepada saudara Alexander Frangklyn Tungga, SH dengan alasan hukum yang sangat jelas karena tidak menjalankan wewenang yang diberikan sebagaimana mestinya justru sebaliknya **melampaui kewenangan yang diberikan dalam kuasa tersebut yaitu dengan berusaha menguasai sertifikat tanah dan selanjutnya menjual bidang tanah tersebut kepada orang lain dengan harga murah dan tidak sesuai dengan harga yang patut sesuai dengannilai jual tanah di wilayah tersebut ;**
8. Bahwa gugatan Penggugat pada poin 5 (lima) yang menyatakan Pengguga telah membayar kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh



Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dan Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) serta dianggap telah dibayar oleh Penggugat sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan Puluh Ribu Rupiah) terkait kontrak pemberian bantuan hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II oleh Alexander Frangklyn Tungga, SH yang secara internal antara Penggugat dan Alexander Frangklyn Tungga, SH memiliki kesepakatan tersendiri dalam pembiayaan jasa Advokasi perkara terkait kontrak tanggal 15 Mei 2013 sehingga sisa kewajiban Penggugat adalah Rp. 37.500.000,- (Tiga Puluh Tujuh Ribu Lima Ratus Rupiah) dalil ini sangat tidak benar dan tidak beralasan hukum dan benar-benar **dalil yang lahir dari siasat Alxeander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Dorkas Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat yang hanya mau merebut serta menguasai tanah milik dari para Tergugat dan oleh karena itu dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak kebenarannya;**

9. Bahwa tidak benar dalam gugatan Penggugat butir 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) bahwa seolah-olah adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat dengan adanya pembatalan perikatan secara sepihak oleh Para Tergugat sehingga Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi; dalil ini sangat tidak benar dan **sarat dengan rekayasa dan karangan belaka**, sebab baik Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukuk dari Tergugt I an Doras Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat sama-sama telah mengetahui dan bahkan terlibat langsung dalam pengurusan perkara baik secara pidana maupun perdata berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 18/ADV/AFT/SKS/2013 tanggal 15 Mei 2013 dan Kontrak Pemberian Bantuan Hukum tanggal 15 Mei 2013 yang telah ditanda tangani bersama dengan Tergugat I namun faktanya sebagai Pihak Penerima Kuasa tidak menjalankan tugasnya sebagai Penerima Kuasa yaitu mengurus perkara Pidana maupun Perdata dari Pemberi Kuasa (Tergugat I), tetapi justru Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Dorkas Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat sekarang sebagai Penggugat **bertindak sebagai Para Pihak dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut yang mengakibatkan kerugian besar bagi para Tergugat**, maka sangatlah jelas dalil tersebut sarat dengan rekayasa dari



Penerima Kuasa sehingga dengan alasan Hukum yang tepat bagi Tergugat I untuk mencabut Surat Kuasa Khusus tersebut yang telah ditanda tangani untuk menghindari kerugian yang lebih besar di Pihak Tergugat I maupun Tergugat II ;

10. Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada pokok perkara diatas sangatlah jelas dan terang bahwa munculnya gugatan wanprestasi bukanlah kesalahan dari Tergugat I dan Tergugat II tetapi merupakan salah satu upaya dari justru **Alexander Frangklyn Tungga, SH bersama Penggugat untuk menguasai bidang tanah tersebut sehingga berupaya memperdaya Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan dimana Alexander Frangklyn Tungga, SH juga bertindak sebagai Pihak Pertama atau sebagai Pihak yang menjual bidang tanah tersebut bersama Tergugat I dan Tergugat II pada kewajiban hukum Alexander Frangklyn Tungga, SH adalah menyelesaikan permasalahan bidnag tanah tersebut baik secara pidana maupun perdata sesuai Surat Kuasa Khusus yang dibuat dan ditanda tangani oleh yang bersangkutan dengan Tergugat I;**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, dengan ini Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I sebagai salah satu pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat Notaris Silvester Manbaitfeto, SH yang seharusnya ikut digugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Hukum bahwa gugatan Penggugat adalah cacat hukum, oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima atau Niet On Vankelijkt (NO);





4. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Hukum bahwa Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I sebagai salah satu pihak yang terlibat sebagai Penjual dalam Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH;
4. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat Notaris Silvester Manbaitfeto, SH adalah cacat hukum dan oleh karena itu haruslah dinyatakan batal demi hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat Notaris Silvester Manbaitfeto, SH haruslah dibatalkan karena tidak sesuai dengan prosedur Perjanjian;
6. Menyatakan hukum bahwa obyek yang diperjanjikan adalah obyek yang masih tersangkut masalah pidana maupun perdata;
7. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang dibuat di Notaris Silvester Manbaitfeto, SH adalah hasil rekayasa serta tipu muslihat dari Penggugat sebagai asisten Advokat dan Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I;
8. Menyatakan hukum bahwa Penggugat sebagai asisten Advokat dan Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I tidak pernah menjalankan tugas sebagaimana mestinya namun menempatkan diri sebagai pihak pembeli dan pihak penjual;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan hukum bahwa Alexander Frangklyn Tungga, SH sebagai Kuasa Hukum dari Tergugat I dan Dorkas Maranduri – Djami sebagai asisten Advokat telah melampaui kewenangannya sebagai Penerima Kuasa;

10. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara perdata ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

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.

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat yang pada pokoknya mengenai gugatan wanprestasi karena pembatalan sepihak oleh tergugat Akta Notaris tentang perjanjian pendahuluan ikatan jual beli tanah dan bangunan.

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal adanya Akta Notaris tanggal 28 Mei 2013 tentang perjanjian pendahuluan ikatan jual beli tanah dan bangunan

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang akibat pembatalan sepihak oleh tergugat atas akta Notaris tentang perjanjian pendahuluan ikatan jual beli tanah dan bangunan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 163 HIR/ 283 RBg penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa P.1 sampai dengan P.5 dan saksi-saksi yaitu saksi Herly Steven Son Sine, STp dan Arnold Joni P.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, Bahwa **Penggugat mengajukan surat-surat bukti** yang telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan berupa :

1. P.1. : Foto copy Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli tanah dan bangunan
2. P.2 : Foto copy (tanpa aslinya) Kontrak pemberian Bantuan Hukum
3. P.3 : Foto Copy (tanpa aslinya) Somasi Pertama
4. P.4 : Foto copy Kwitansi penerimaan uang
5. P.5 : Foto Copy kwitansi penerimaan uang

Menimbang, Bahwa selain mengajukan surat-surat bukti, **Penggugat juga mengajukan saksi-saksi** ke persidangan sebagai berikut :

1. Saksi Herly Steven Son Sine, STP, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
  - Bahwa saksi tahu ada surat perjanjian antara pengugat dan Tergugat, yaitu surat bukti P.1.
  - Bahwa perjanjian tersebut di buat di Notaris, dan setelah di tanda tangani kemudian di cap jempol, karena kalau tanda tangan saja, sewaktu-waktu bisa berubah
  - Bahwa saksi tidak mengetahui surat perjanjian tersebut.
2. Saksi Arnold Joni P, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
  - Bahwa saksi tahu ada surat perjanjian antara pengugat dan Tergugat, yaitu surat bukti P.1.
  - Bahwa perjanjian tersebut tentang tanah, namun saksi tidak tahu lokasi tanah tersebut dimana
  - Bahwa pada saat perjanjian antara penggugat dan Tergugat dibuat, saksi hadir karena saat itu saksi magang pada pengacara Lexy Tungga, SH dimana Lexy Tungga Hadir dan saksi mendampingi Lexy Tungga, SH
  - Bahwa setahu saksi perjanjian tentang jula beli tanah
  - Bahwa saksi melihat sendiri para pihak membubuhkan tanda tangan dan cap jempol, tapi tanggal dan bulannya saksi lupa, namun di tahun 2013



- Bahwa saksi tidak tahu dalam kapasitas apa Lexy Tungga, SH hadir di pembuatan surat perjanjian antara pengugat dan tergugat tersebut
- Bahwa yang hadir saat itu adalah Notaris, penggugat dan tergugat, saksi dan pegawai Notaris.

Menimbang, Bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa surat bukti T.1 sampai dengan T.5 dan saksi yaitu S. Cornelius Pello.

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan **Tergugat** untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan **surat-surat bukti** yang telah bermatrai

- 1 : T. 1. Foto Copy Surat Kuasa tanggal 15 Mei 2013
- 2 : T.2. Foto Copy Kontrak Pemberian Bantuan Hukum (tanpa aslinya)
- 3 : T.3. Foto Copy Surat Tanda Terima Sertifikat dari Lexy Tungga, SH tanggal 5 Juni 2013
- 4 : T.4. Foto Copy Perjanjian Pendahuluan Ikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (sama dengan bukti P.1)
- 5 : T.5 . Foto Copy Pencabutan Surat Kuasa, tanggal 12 Juni 2013

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan seorang Saksi ke persidangan sebagai berikut :

1. Saksi S.Cornelius Pello., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi adalah tukang yang sedang memperbaiki rumah Tergugat, dan pada tanggal 5 Juli saksi mendengar Pengugat pak Hendrik Zakarias mengatakan pada tamunya kenapa tanah ini Cuma harga sekian, dan dijawab tamu karena tanah ini ada masalah jadi banyak mengeluarkan uang, kemudian dijawab tamu To'o (paman) kasih sertifikat tanah sudah karena polisi sudah tunggu, kemudian bapak Hendrik masuk ke kamar dan keluar membawa sertifikat tanah dan memberikannya kepada tamu tersebut.
- Bahwa ciri tamu tersebut kepala botak, tapi saksi tidak tahu namanya
- Bahwa jarak saksi mendengar dengan pembicaraan pak Hendrik sekitar dua meter.
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian antara pengugat dan tergugat
- Bahwa saksi tidak tahu penggugat ada jual tanah kepada orang



Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing dan pada akhirnya karena tidak ada lagi yang akan dikemukakan, mereka mohon putusan ;

**DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat dalam gugatannya, telah mendudukan atau menempatkan persoalan ini sebagai sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak Tergugat, namun sangat disayangkan Penggugat sendiri tidak memahami prosedur dan ketentuan hukum acara perdata dalam mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan, terutama dengan tidak memperhatikan atau mempelajari dengan seksama dan teliti tentang para pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli dalam perjanjian pendahuluan ikatan jual beli tanah dan bangunan, karena dalam butir satu, butir dua dan butir tiga gugatan penggugat menjelaskan bahwa telah terjadi jual beli tanah dan bangunan tertanggal 28 Mei 2013 yang dibuatkan dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH yang susunan para pihak sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pont 1 dan 3 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena pihak pertama selaku penjual yang dalam hal ini termasuk Alexander Franklyn Tungga, SH tidak ikut ditarik sebagai Tergugat, sehingga gugatan penggugat cacat plulium litis consortium/ ex juri terti (putusan MA No 621 K/sip/1975) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa siapa-siapa yang akan di gugat oleh pengugat adalah **hak penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara (vide Putusan MA RI tanggal 11 April 1997 No 3909 K/**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt/1994) dan penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugat (vide putusan MA RI tanggal 18 November 1975 No 457 K/Sip/1975) sehingga dengan demikian terhadap eksepsi poin ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 2 yang menyatakan bahwa penggugat adalah asisten advokat Alexander Franklyn Tungga, SH membeli tanah yang masih berstatus perkara pidana dan perdata, dan objek tanah tidak disebut luas dan batas-batasnya secara jelas dan nyata.

Menimbang, bahwa penggugat dalam repliknya menyatakan bahwa letak, luas dan batas tanah secara jelas di sebutkan sebagaimana dalam replik No 3, namun yang jadi persoalan dalam perkara aquo bukan soal tanahnya tapi mengenai perjanjian nya, sehingga eksepsi poin ini menurut hemat majelis tidak beralasan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 4,5 dan 6, menurut hemat majelis tidaklah termasuk materi untuk di eksepsi, tetapi harus dibuktikan dalam persidangan mengenai pokok perkara, sehingga eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa karena semua eksepsi tergugat tidak dapat diterima. Maka dilanjutkan dengan pemeriksaan pokok perkara.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan gugatan penggugat adalah tentang pembatalan sepihak oleh Tergugat terhadap perjanjian pendahuluan ikatan jual beli tanah dan bangunan (surat bukti P.1 = T.4) yang berakibat merugikan





penggugat karena tidak dapat membangun ruko diatas tanah tersebut dan penggugat telah banyak mengeluarkan biaya advokasi dalam perkara aquo sebesar Rp 150.000.000,-

Menimbang, bahwa surat bukti P.2 dan P.3 tidak ada aslinya maka tidak akan dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa menurut Pasal 37 PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah diperlukan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Menimbang, bahwa pengikatan akan jual beli merupakan perikatan pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah, perjanjian ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan akan jual beli adalah ( Buang Afandi, SH, Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Tanah di Jakarta Selatan, Tesis Program Study Magister Kenotariatan Universitas Diponogoro Tahun 2008) :

1. Harga tidak dilunasi
2. Dokumen tanah yang diperlukan untuk peralihan hak atas tanah (jual beli di hadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang diperjanjikan
3. Objek jula beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa
4. Para pihak tidak melunasi kewajibannya membayar pajak
5. Perjanjian pengikatan jula beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak.

Menimbang, bahwa akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (Ibid) adalah : Para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti kewajiban pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan-ketentuan lain yang diperjanjikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.1= T.4 Pasal 1 menyebutkan bahwa tanah dan bangunan beserta tanaman di atasnya seharga Rp 162.500.000,- yang dibayar secara bertahap yaitu :

1. Pembayaran pertama sebesar Rp 7.500.000,-
2. Pembayaran kedua sebesar Rp 90.000.000,-
3. Pembayaran ketiga sebesar Rp 30.000.000,-
4. Pembayaran keempat/pelunasan sebesar Rp 37.500.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P.4=P5, telah terjadi pembayaran Pertama sebesar Rp 7.500.000,- dan pembayaran ke tiga sebesar Rp 30.000.000,- pembayaran ke tiga tanpa ada bukti pembayaran kedua dan ke empat.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyatakan baik dalam eksepsi maun dalam pokok perkara, bahwa tanah objek perkara berstatus berperkara baik pidana maupun perdata.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat Arnold Joni P menyatakan bahwa saksi hadir saat pembuatan surat perjanjian P.1 = T.4 karena saat itu saksi magang pada pengacara Lexy Tungga, SH dimana Lexy Tungga, SH hadir namun saksi tidak tahu dalam kapasitas apa lex y tungga, SH tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T.1 bahwa Tergugat Drs. Zacharias C. Hendrik memberikan kuasa kepada Alexander Franklyn Tungga, SH dan T.5 Pencabutan surat kuasa oleh Drs. Zacharias C. Hendrik pada Alexander Franklyn Tungga, SH, dan surat bukti T.3 yang menyatakan bahwa Alexander Franklyn Tunga, SH menerima Sertifikat tanah No 487 atas nama Drs. Zacharias C. Hendrik.



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi tergugat S. Cornelius Pello menyatakan bahwa saksi mendengar langsung pembicaraan Zacharias C Hendrik dengan seseorang pada saat saksi sedang memperbaiki rumah tergugat, dimana Zacharias mengatakan pada tamunya bahwa kenapa tanah ini Cuma harga sekian yang dijawab tamu karena tanah ini ada masalah jadi banyak mengeluarkan uang, kemudian tamu tersebut berkata kasih sertifikat tanah karena polisi sudah tunggu, kemudian Zacharias C hendrik memberikan sertifikat tersebut kepada tamunya.

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat, surat bukti Tergugat dan saksi Tergugat menyatakan bahwa tanah objek surat perjanjian akan jual beli (surat bukti P.1 = T.4) adalah tanah yang masih bermasalah.

Menimbang, bahwa karena pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah pembatalan sepihak dari Tergugat akan surat bukti P.1= T4, maka akibat hukumnya adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum penutupan kontrak, maka barang dan harga harus dikembalikan kepada masing-masing pihak, dan konsekwensi lanjutandari efek atau daya kerja pembatalan, apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (mengembalikan apa yang elah diperolehnya) maka pihak yang lain dapat mengajukan gugat Revindikasi (vide Pasal 574 KUHPer) untuk megembalikan barang miliknya, atau gugatan perorangan atas dasar pembayaran yang tidak terhutang (vide pasal 1359 KUHPer) ( Prof. Dr. Gus Yudha Hernoko, SH. MH., Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam kontrak komersial,Penerbit Kencana Prenada Media Grup, tahun 2010 hlm 294).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka menurut hemat Majelis Hakim, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, yang sehingga gugatan penggugat ditolak.

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, tidak ada diletakan sita jaminan, maka petitum poin ini ditolak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena pengugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan pengugat di tolak sehingga pengugat berada di pihak yang kalah dan di bebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan di putuskan dalam amar putusan dibawah ini

Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi tergugat tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp . 671.000. ( Enam Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis, Pengadilan Negeri Klas I.A Kupang pada hari SENIN tanggal 19 Mei 2014 oleh kami AKHMAD LAKONI HARNIE, SH. MH sebagai Hakim Ketua Majelis, KHAIRULLUDIN, SH. MH dan AGUS KOMARUDIN, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari SENIN tanggal 02 Juni 2014 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada persidangan yang terbuka untuk umum yang dihadiri oleh hakim-hakim anggota, AGUSTINTJE W. RIBERU, SH sebagai panitera pengganti, dihadapan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat

HAKIM ANGGOTA

Ttd,

KHAIRULLUDIN, SH.MH

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd,

AKHMAD LAKONI HARNIE, SH.MH



Ttd,

AGUS KOMARUDIN, SH

PANITERA PENGANTI

Ttd,

AGUSTINTJE W. RIBERU, SH

Perincian biaya :

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 1. PNBP                  | Rp. 30.000.00       |
| 2. Biaya Proses / ATK    | Rp. 50.000.00       |
| 3. Panggilan             | Rp. 500.000.00      |
| 4. Meterai putusan       | Rp. 6.000.00        |
| 5. Pemberitahuan putusan | Rp. 80.000.00       |
| 6. Redaksi putusan       | <u>Rp. 5.000.00</u> |

Jumlah Rp. 671.000,00 ;

(Enam Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah) ;

Catatan : Putusan ini belum berkekuatan hukum tetap karena Penggugat menyatakan Banding pada tanggal 02 Juli 2014 dan Turunan resmi putusan ini diberikan kepada Kuasa Tergugat I,II . atas permintaannya secara lisan pada tanggal 15 Juli 2014.

PANITERA / SEKRETARIS  
PENGADILAN NEGERI KUPANG.

SULAIMAN MUSU, SH.



Perincian biaya :

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| 7. PNBP               | Rp. 30.000.00  |
| 8. Biaya Proses / ATK | Rp. 50.000.00  |
| 9. Panggilan          | Rp. 500.000.00 |





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

10. Meterai putusan	Rp. 6.000.00
11. Pemberitahuan putusan	Rp. 80.000.00
12. Redaksi putusan	<u>Rp. 5.000.00</u>
Jumlah	Rp. 671.000,00 ;

(Enam Ratus Tujuh Puluh Satu Ribu Rupiah) ;