



PUTUSAN
Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

- 1. DJAZIM CHAMIMI**, Tempat tanggal lahir: Pekalongan 24 Februari 1966, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Kelurahan Kajen RT 003 RW 001 Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat II;
- 2. SUHARNINGSIH**, Tempat tanggal lahir: Pekalongan 11 Juni 1964, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat: Kelurahan Kajen RT 003 RW 001 Kecamatan Kajen Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat III;
Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada DIANOR SUTRA, SH. MH. dan IHYUL ARIFIN, SH. Advokat pada Kantor Hukum DIANOR SUTRA, SH. MH. & REKAN yang beralamat di Jl. S. Hasanudin Blok Kavling RT 01 RW 05, Jenggot Wetan, Pekalongan Selatan, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa Tengah berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2018;

Lawan:

- BAGUS FERRYANTO, SH.** : Tempat tanggal lahir: Semarang 26 Juli 1964, Pekerjaan: Karyawan swasta, Alamat: Jl. Banowati Raya No. 1 RT 002 RW 001 Kelurahan Bulu Lor, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AGUS SUMARSONGKO, SH. MH., Pengacara berkantor di Jl. Mayjend Sutoyo No. 1 Kampil, Kec. Wiradesa, Kab. Pekalongan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Nopember 2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Dan

- Ir. SOLIKHIN**, Tempat tanggal lahir: Pekalongan 03 Juni 1965, Pekerjaan: Wiraswasta, Alamat: Sidomoyo RT 004 RW 011 Godean, Kabupaten Sleman, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat I;



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan, Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 11 Oktober 2018 serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 April 2018 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan pada tanggal 12 April 2018 dalam register nomor: 16/Pdt.G/2018/PN Pkl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat (Bagus Ferryanto, S.H.)** pada tanggal 28 Agustus 2017 membeli kepada **Tergugat I (Ir. Solikhin)** berupa: sebidang tanah yang luas keseluruhan $\pm 247 \text{ m}^2$ dan di atasnya berdiri 1 (Satu) buah bangunan rumah berikut 2 (Dua) buah bangunan Toko yang terletak di Kelurahan Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen, dengan harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I sebesar Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah), dan oleh Penggugat telah dibayar sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), uang mana telah diterima langsung oleh Tergugat I, dan Tergugat I telah memberi tanda terimanya berupa Kwitansi tertanggal 28 Agustus 2017 yang ditulis serta ditandatangani sendiri oleh Tergugat I;
2. Bahwa tanah dan bangunan rumah berikut Toko sebagaimana dimaksud di atas semula adalah milik suami isteri yaitu: **Tergugat II (Djazim Chamimi)** dan **Tergugat III (Suharningsih)** sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen, atas nama **DJAZIM CHAMIMI**, luas $\pm 247 \text{ m}^2$, Surat Ukur Tanggal 15-12-2011 No. 00081/KJN/2011, terletak di Kelurahan Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas:
 - sebelah Utara : tanah rumah/Toko milik H. Ratno;
 - sebelah Timur : Trotoar dan Jalan Raya Kajen;
 - sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - sebelah Barat : tanah rumah milik Lasmi/Atmo (HM No. 491);
3. Bahwa dengan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 02 Tanggal 05 Mei 2017 Notaris Setiana Komara, S.H. di Kajen, maka Tergugat I telah mendapat kuasa dari Tergugat II dan III guna menjual tanah dengan 1 (Satu) bangunan rumah berikut 2 (Dua) bangunan Toko tersebut di atas, sehingga kemudian pada tanggal 29 Agustus 2017 Tergugat I dengan Penggugat telah membuat dan melakukan perjanjian dengan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 yang dibuat oleh dan di hadapan Bambang Wijanarko, S.H., M.Kn., Notaris di Wiradesa, Kabupaten Pekalongan;

4. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 tersebut juga diuraikan tentang harga yang disepakati bersama adalah sebesar Rp 1.100.000.000,- (Satu milyar seratus juta rupiah) dan telah dibayar secara tunai oleh Penggugat yaitu sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah), dan telah diterima oleh Tergugat I, yang dengan akta ini dianggap pula sebagai kwitansinya yang sah.

Adapun batas waktu pelunasan pembayaran sisa kekurangannya yang sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) adalah pada tanggal 28 Februari 2018;

5. Bahwa pada bulan Nopember dan Desember 2017 Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat I untuk menyelesaikan pelunasan pembayaran sisa yang Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) tersebut guna selanjutnya dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Belinya di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang dijanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 tersebut, namun ternyata Tergugat I selalu menolak pelunasannya dan menghindari dengan berbagai beralasan, diantaranya ketika Penggugat mendatangi rumah Tergugat I di Sleman, maupun melalui WA (Whats App) maka Tergugat I telah mengatakan dirinya sedang sakit, depresi berat dan sebagainya, yang pada pokoknya berusaha mengulur waktu dan Tergugat I telah berniat buruk dengan menolak pelunasan maupun pembuatan Akta Jual Beli atas tanah dan 1 (Satu) bangunan rumah berikut 2 (Dua) bangunan Toko tersebut di atas, sehingga hal ini membuat kerugian di pihak Penggugat, karena telah membayar secara tunai uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah).

Oleh karenanya, mohon agar tanah dengan 1 (Satu) bangunan rumah berikut 2 (Dua) bangunan Toko tersebut sebagaimana dimaksud dalam **posita 2** di atas disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**;

6. Bahwa kemudian Penggugat telah berusaha mengklarifikasi kepada Tergugat II dan III, namun tidak mendapat respon yang baik, dan juga telah menolak jual beli, maka hal ini membuat kerugian bagi Penggugat karena telah melakukan pembayaran sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) namun tidak segera direalisasikan pembuatan Akta Jual

Halaman 3 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belinya, untuk itu Penggugat telah mengirim "surat somasi guna melakukan solusi dengan cara mediasi" kepada Tergugat I, II dan III, akan tetapi tetap saja Para Tergugat I, II dan III ini tidak mau melaksanakan solusi yang terbaik, maka dapat dikatakan bila Para Tergugat I, II dan III **telah wanprestasi** serta beritikad buruk dan merugikan Penggugat;

7. Bahwa, sedangkan Penggugat tidak melakukan wanprestasi karena sebelum lewatnya batas waktu (yakni pada bulan Nopember dan Desember 2017) Penggugat telah menghubungi Para Tergugat I, II dan III dan bermaksud melunasi sisa kekurangan pembelian yang sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), sehingga Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, maka sepatutnya Penggugat dilindungi kepentingan hukumnya;
8. Bahwa atas perbuatan wanprestasinya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut maka sangat merugikan Penggugat, sehingga Penggugat mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Pekalongan, dengan maksud agar supaya Para Tergugat I, II dan III mau menerima pelunasan pembayaran uang yang sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dari Penggugat dan bisa segera dilaksanakan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai tindak lanjut dari Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 yang dibuat oleh- dan di hadapan Bambang Wijanarko, S.H., M.Kn., Notaris di Wiradesa, Kabupaten Pekalongan, untuk kemudian Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen beralih hak menjadi milik Penggugat;
9. Bahwa demi untuk menjamin keselamatan tanah dengan 1 (Satu) bangunan rumah berikut 2 (Dua) bangunan Toko sebagaimana terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen sebagaimana tersebut pada posita posita 2 di atas, karena dikhawatirkan Para Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya akan mengalihkannya kepada orang/pihak lain atau pihak ketiga, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan agar dapat diadakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah dan rumah berikut 2 toko SHM 01859/Kel. Kajen tersebut;
10. Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual No. 02 Tanggal 05 Mei 2017 yang dibuat oleh dan di hadapan Setiana Komara, S.H., Notaris di Kajen, Kabupaten Pekalongan, dan ditandatangani oleh Tergugat II dan III dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan III, **tidak bisa dicabut kembali** dengan alasan apapun,

Halaman 4 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlebih karena telah dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 yang dibuat oleh dan di hadapan Bambang Wijanarko, S.H., M.Kn., Notaris di Wiradesa, Kabupaten Pekalongan;

11. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat adalah sah secara hukum, dan masih mempunyai kekuatan hukum bagi Penggugat melakukan pelunasannya sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), dikarenakan yang melakukan wanprestasi tidak mau menyelesaikan penerimaan uang pembayaran pelunasan itu adalah pihak Tergugat I maupun Tergugat II dan III (Selaku pemberi kuasanya);
12. Bahwa oleh karenanya maka mohon Penggugat agar ditetapkan sebagai Pembeli yang beritikad baik, dan berhak atas tanah obyek sengketa;
13. Bahwa terhadap Para Tergugat I, II dan III patut dihukum wajib untuk menerima uang pelunasan sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dari Penggugat, dan kemudian bersama-sama Penggugat membuat dan menandatangani Akta Jual Belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
14. Bahwa perlu ditetapkan, putusan ini dinyatakan sah pula sebagai dasar peralihan hak atas nama dalam SHM No. 01859/Kel. Kajen dari Tergugat II menjadi atas nama Penggugat;
15. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar perbuatan wanprestasinya Para Tergugat I, II dan III maka wajar kiranya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat I, II dan III;
16. Bahwa Penggugat mempunyai bukti-bukti tertulis yang kuat dan otentik, maka berdasar pasal 180 HIR Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan segala kerendahan hati Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan, berkenan untuk memanggil para pihak, selanjutnya memeriksa dan memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
- II. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dengan 1 (Satu) bangunan rumah berikut 2 (Dua) bangunan Toko sebagaimana terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel.

Halaman 5, Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kajen, atas nama **DJAZIM CHAMIMI**, luas \pm 247 m², Surat Ukur Tanggal 15-12-2011 No. 00081/KJN/2011, terletak di Kelurahan Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan, dengan batas-batas:

- sebelah Utara : tanah rumah milik Toko milik H. Ratno;
- sebelah Timur : Trotoar dan Jalan Raya Kajen;
- sebelah Selatan : Jalan Desa;
- sebelah Barat : tanah rumah milik Lasmi/Atmo (HM No. 491);

- III. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat adalah **sah secara hukum**, dan **masih mempunyai kekuatan hukum** bagi Penggugat melakukan pelunasannya sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), dikarenakan yang melakukan wanprestasi tidak mau menyelesaikan penerimaan uang pembayaran pelunasan itu adalah pihak Tergugat I maupun Tergugat II dan III (Selaku pemberi kuasanya);
- IV. Menetapkan bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik, sehingga harus dilindungi kepentingan hukumnya;
- V. Menyatakan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual No. 02 Tanggal 05 Mei 2017 Setiana Komara, S.H., Notaris di Kajen, Kabupaten Pekalongan, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II dan III dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan III, tidak bisa dicabut kembali dengan alasan apapun, terlebih karena telah dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58;
- VI. Menyatakan bahwa Penggugat tidak melakukan wanprestasi, karena sebelum lewatnya batas waktu (yakni pada bulan Nopember dan Desember 2017) Penggugat telah menghubungi Para Tergugat I, II dan III dan bermaksud melunasi sisa kekurangan harga pembeliannya yang sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah);
- VII. Menyatakan bahwa Para Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat, karena berbelit-belit tidak mau menepati janjinya untuk menerima uang pelunasan dari Penggugat yang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan tidak mau melakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Belinya di Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Halaman 6 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- VIII. Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk mau menerima uang pelunasan dari Penggugat yang sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dan melakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Belinya di Pejabat Pembuat Akta Tanah guna menindaklanjuti Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 untuk kemudian dilakukan pengalihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen guna dibaliknama menjadi atas nama Penggugat;
- IX. Menetapkan, bahwa putusan ini dinyatakan sah pula sebagai dasar peralihan hak atas nama dalam SHM No. 01859/Kel. Kajen dari Tergugat II menjadi atas nama Penggugat;
- X. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
- XI. Menghukum Para Tergugat I, II dan III untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sampai selesai.

ATAU : Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya, sesuai dengan rasa keadilan dan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan oleh Majelis Hakim, untuk Penggugat datang menghadap kuasanya, sedangkan untuk Tergugat I tidak pernah datang di persidangan dan juga tidak menyuruh orang lain untuk datang menghadap untuk dan atas nama Tergugat I, meskipun terhadap Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut sesuai dengan relas panggilan masing - masing untuk persidangan hari Kamis tanggal 26 April 2018, persidangan hari Kamis tanggal 17 Mei 2018 dan persidangan hari Kamis tanggal 28 Juni 2018. Sedangkan ketidak hadirannya Tergugat I tersebut tidak terbukti disebabkan oleh suatu halangan yang sah, oleh karenanya pemeriksaan perkara ini telah dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap kuasanya;

Sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara sebagaimana diamanatkan oleh Perma Nomor 1 Tahun 2016, telah ditempuh upaya mediasi yang difasilitasi oleh Hakim Mediator yang bernama I GUSTI MADE JULIARTAWAN, SH. MH. akan tetapi berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 31 Mei 2018, upaya mediasi gagal mencapai perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena perdamaian melalui proses mediasi tidak tercapai, maka perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perbaikan ataupun perubahan;

Halaman 7 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Kuasa Tergugat II dan Tergugat III telah pula menyampaikan Jawabannya tertanggal 5 Juli 2018 sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

EKSEPSI bahwa Penggugat tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan Tergugat II dan Tergugat III (ERROR IN PERSONA);

1. Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh Penggugat dalam Posita angka 3 bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah memberikan kuasa untuk menjual kepada Tergugat I yang dibuat di hadapan Notaris Setiana Komara, SH dengan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 01 Tanggal 05 Mei 2017 adalah mendudukan Tergugat I sebagai perantara tunggal untuk menjual tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 01859 atas nama pemegang hak Djazim Chamimi (Tergugat II) yang terletak di Kelurahan Kajen, Kabupaten Kajen, Tergugat I sebagai perantara tunggal dengan kuasa menjual tetap membutuhkan persetujuan mutlak Tergugat II sebagai pemegang Hak atas Sertifikat Hak Milik No. 01859 mengenai harga jual dari Sertifikat Hak Milik No. 01859;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III sama sekali tidak mengenal Penggugat ataupun bertemu secara langsung untuk melaksanakan perjanjian jual beli ataupun kesepakatan mengenai harga jual beli atas objek sengketa apapun dengan Penggugat, bahkan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah sekalipun dipertemukan atau diperkenalkan oleh Tergugat I dengan Penggugat, sehingga antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun;
3. Bahwa sebagaimana yang diuraikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, pada halaman 114, sebagai berikut: "Yang sah sebagai pihak Penggugat dalam perkara yang timbul dari perjanjian, **terbatas pada diri pihak yang langsung terlibat** dalam perjanjian tersebut";
4. Bahwa pihak yang sah sebagai Penggugat dalam suatu perkara yang timbul dari Perjanjian terbatas pada diri pihak yang langsung terlibat dalam perjanjian tersebut, sebagaimana yang dimaksud dengan asas pada Pasal 1340 KUHPerdata yaitu asas *pacta sunt servanda* yakni asas kepastian hukum dalam perjanjian yang

Halaman 8 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya dilindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka Hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan prestasinya sesuai yang telah diperjanjikan;

5. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat menjadi cacat formil (*error in persona*) berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyebutkan sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4K/RUP/1958 menyebutkan bahwa untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara;
- b. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 294K/SIP/1971 tanggal 07-07-1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum

Maka: berdasarkan dalil-dalil eksepsi dan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa perkara No: 16/PDT.G/2018/PN.PKL untuk menerima eksepsi Tergugat II dan Tergugat III dan menyatakan gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Ontvankelijk Verklaard);

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dan Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat II dan III menolak secara tegas dalam posita angka-1, karena Tergugat II dan III sama sekali tidak mengetahui kesepakatan apapun antara Penggugat dengan Tergugat I, dan tidak mengenal Penggugat ataupun menerima uang baik dari Penggugat maupun Tergugat I, karena memang sampai saat ini rumah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01859 belum pernah terjual ataupun dialihkan hak kepemilikinya kepada siapapun;
3. Bahwa yang di tuangkan dalam posita angka-2 yang pada intinya adalah SEMULA Tanah berikut Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik

Halaman 9 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 01859 yang terletak di Kelurahan Kajen, atas nama Djazim Chamimi, luas 247 m² surat ukur tanggal 15-12-2011 Nomor: 00081/KJN/2011 yang terletak di Kelurahan Kajen, Kecamatan Kajen, Kabupaten Pekalongan dengan batas-batas :

- Sebelah utara : Tanah rumah/took milik H. Ratno
- Sebelah timur : Trotoar dan jalan raya kajen
- Sebelah selatan : Jalan desa
- Sebelah barat : Tanah rumah milik Lasmi/Atmo(HM No.491)

Merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena sampai saat ini masih milik yang sah Tergugat II dan III, karena Tergugat II dan III belum pernah melakukan transaksi menjual dengan siapapun ataupun mengalihkan hak kepemilikan tanah bangunan tersebut kepada pihak siapapun;

4. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka-3, angka-4, angka-5 yang pada intinya Surat Kuasa Menjual yang diberikan oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Tergugat I sebagai dasar pengikatan diri yang mewakili Tergugat II dan Tergugat III dalam transaksi jual- beli dengan Penggugat karena pada dasarnya Kuasa Menjual yang diberikan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah mendudukan Tergugat I sebagai Perantara Tunggal penjualan objek Tanah berikut Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01859 yang terletak di Kelurahan Kajen, atas nama Djazim Chamimi (Tergugat II) yang dalam menjalankan Kuasa Menjual tersebut mutlak harus mendapatkan persetujuan dari Pemberi Kuasa yaitu Tergugat II dan Tergugat III sebagai pemilik yang sah dalam memberikan harga jual atas objek dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam positanya angka-6, angka-7 dan angka-8 yang pada intinya Tergugat II dan Tergugat III dipaksa untuk menerima uang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan menandatangani Akta Jual Beli dengan Penggugat, karena memang Tergugat II dan Tergugat III tidak mengenal dan tidak pernah menyepakati kesepakatan apapun dengan Penggugat sebagaimana telah Tergugat II dan Tergugat III uraikan dalam jawaban Tergugat II dan Tergugat III angka-2;
6. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas apa yang diuraikan Penggugat dalam positanya angka-9, angka-10, angka-11, angka-12, angka-13, angka-14, karena memang antara Tergugat II dan

Halaman 10 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun bahkan Tergugat II dan Tergugat III tegaskan kembali bahwa Tergugat II dan Tergugat III benar-benar tidak mengenal Penggugat, sehingga permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan memaksa Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima uang pelunasan Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) tidak mempunyai dasar hukum apapun sehingga Tergugat II dan Tergugat III memohon keadilan kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* untuk menolak dalil gugatan Penggugat seluruhnya;

Berdasarkan uraian-uraian jawaban tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau

Dalam hal Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan in casu mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II dan Tergugat III tersebut Kuasa Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 19 Juli 2018 dan Kuasa Tergugat II dan Tergugat III telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 26 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat I dengan Penggugat adalah sah secara hukum;

Halaman 11 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menetapkan Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya;
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 02 Tanggal 05 Mei 2017 Setiana Komara, SH. Notaris di Kajen, Kabupaten Pekalongan, yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat I adalah sah dan mengikat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III;
5. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima uang pelunasan dari Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan melakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Belinya di Pejabat Pembuat Akta Tanah guna menindaklanjuti Akta Perjanjian Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Tanggal 29 Agustus 2017 Nomor: 58 untuk kemudian dilakukan pengalihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 01859/Kel. Kajen guna dibaliknama menjadi atas nama Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 1.326.000,-(satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai relas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan, bertanggal 11 Oktober 2018 Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl. kepada Terbanding I semula sebagai Tergugat I pada tanggal 30 Oktober 2018;

Membaca, Akta Permohonan Banding Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekalongan, berisi pada pokoknya bahwa pada hari Kamis, tanggal 25 Oktober 2018 kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 11 Oktober 2018;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang yang menyatakan bahwa pernyataan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan III tersebut telah diberitahukan dan disampaikan secara sah masing-masing kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 2 dan tanggal 5 Nopember 2018;

Membaca, Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*inzage*) Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl masing-masing tanggal 8 dan tanggal 22 dan tanggal 15 Nopember 2018 yang memberi kesempatan kepada

Halaman 12 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding dan Para Pembanding untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, terhitung setelah hari berikutnya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Para Pembanding/Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding/Para Tergugat tidak mengajukan memori banding sehingga Pengadilan Tinggi tidak dapat mengetahui apa yang menjadi keberatan Para Pembanding/Para Tergugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl, yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi dengan seksama membaca dan meneliti keseluruhan berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekalongan yang dimohonkan banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl, sudah tepat dan benar, karena telah menilai fakta-fakta dengan benar serta telah menerapkan hukum pembuktian dengan benar pula oleh karenanya dapat diterima dan disetujui untuk selanjutnya dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pekalongan tanggal 11 Oktober 2018 Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl, tersebut harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding/Para Tergugat sebagai pihak yang kalah maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang peradilan umum, HIR serta ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADLI :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan III
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN Pkl tanggal 11 Oktober 2018;

Halaman 13 , Putusan Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pemanding semula Tergugat II dan III membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah pada hari Rabu, tanggal 6 Pebruari 2019, oleh Dewa Putu Wenten, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sri Wahyuni, S.H., M.H., dan Januarso Rahardjo, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 21 Desember 2018 Nomor 592/Pdt/2018/PT SMG., untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 12 Pebruari 2019, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hj.Yulia Sa`adah,S.H,M.H.. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

Dewa Putu Wenten, S.H.,

Januarso Rahardjo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Yulia Sa'adah, S.H., M.H., S.H.

Perincian biaya perkara:

1. RedaksiRp.5.000,00
 2. Meterai.....Rp.6.000,00
 3. Pemberkasan..... Rp139.000,00+
- Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).