



PUTUSAN

NOMOR 99 /PDT/2020/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara 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, 2019 Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING / TERBANDING** – semula **PENGGUGAT** ;

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, 2019 Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING / PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;
2. **Eddy Dwi Pribadi, SH.**, pekerjaannya Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Jenderal Urip Nomor 11 Kota Pontianak, alam 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, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak, No 99/PDT/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- /PT PTK tanggal 8 Desember 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Ptk 22 September 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;
 3. Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk , Tanggal 22 September 2020 ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat 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:

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 M², 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 M², 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

Hal 2 dari 24 Hal putusan Nomor 99/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 waktu 3 (tiga) bulan setelah 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

Hal 3 dari 24 Hal putusan Nomor 99/PDT/2020/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 jual beli 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

Hal 4 dari 24 Hal putusan Nomor 99/PDT/2020/PT PTK



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 M², 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 M², atas nama Sulikah, yang berada pada Turut Tergugat kepada Penggugat, serta dihukum 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 di atasnya:

- 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 M², 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 M², 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;



11. Bahwa Penggugat telah 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 sepatasnya 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 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 M², 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 M², 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;
3. Menghukum Tergugat 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 M², 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 M², 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 M², 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 M², 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 Terbanding semula Tergugat memberikan jawaban atas Gugatan Penggugat ;

A. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR 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 OBSCUUR 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 KUHPerdata, Pemohon 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 M², 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 M², 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 puluh lima persen) yaitu 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 panjangnya”

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 KUHPerdara ganti kerugian immateriel 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 SEKIRA-KIRANYA 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 ;
Menimbang bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat memberikan jawaban atas Gugatan Penggugat ;



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 dibatakannya 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 oleh karena Penggugat telah 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 (obscuur 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 Pertnyataan Bersama tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat merupakan akta yang sah dan berkekuatan hokum , 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 Petitem 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 petitem 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 akta aquo. Oleh karena itu, penerbitan akta 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 para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki secara materil hal hal yang dikemukakan para penghadap.
Bahwa Notaris juga tidak memiliki tanggung jawab terhadap pemenuhan prestasi salah satu pihak dalam akta aquo .
Berdasarkan 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 menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) .
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara .

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pengadilan Negeri Pontianak telah menjatuhkan putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk, tanggal 22 September 2020, dengan dihadiri oleh Penggugat / Kuasanya, Tergugat sendiri dan Turut Tergugat / Kuasanya , yang amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

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 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, 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;
4. Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran harga 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

Telah Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 32/Akta.Pdt/2020/PN.Ptk tanggal 5 Oktober 2020 yang di buat oleh Pih Panitera Pengadilan Negeri Pontianak yang menerangkan ,bahwa Penasihat Hukum Pemanding semula Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak , Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Ptk tanggal 22 September 2020 tersebut ;
2. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk tanggal 16 Oktober 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak menerangkan bahwa pada tanggal 16 Oktober 2020 kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut secara seksama ;
3. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak menerangkan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut secara seksama ;
4. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 33/Akta.Pdt/2020/PN.Ptk tanggal 6 Oktober 2020 yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak yang menerangkan ,bahwa Terbanding semula Tergugat pada tanggal 6 Oktober 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak , Nomor 52/Pdt.G/2020/PN Ptk tanggal 22 September 2020 tersebut ;
5. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk tanggal 12 Oktober 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak menerangkan bahwa pada tanggal 12 Oktober 2020 kepada Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut secara seksama ;

Hal 16 dari 24 Hal putusan Nomor 99/PDT/2020/PT PTK



6. Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk tanggal 15 Oktober 2020 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak menerangkan bahwa pada tanggal 15 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut secara seksama ;
7. Tanda Terima Memori banding tertanggal 10 November 2020, yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 10 November 2020 dan pada tanggal 16 November 2020 , telah diserahkan salinan resminya kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding juga pada tanggal yang sama secara seksama ;
8. Risalah Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 52/Pdt.G/2020/PN. Ptk, pada tanggal 12 Oktober 2020 kepada Pemanding / Terbanding semula Penggugat dan pada tanggal 16 Oktober 2020 kepada Pemanding / Terbanding semula Tergugat dan pada tanggal 15 Oktober 2020 kepada Turut Tergugat yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak , yang menerangkan bahwa masing-masing pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat, dan Pemanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tatacara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama seperti tersebut diatas, Pemanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Pemanding semula Penggugat sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan-alasan :

1. Bahwa setelah Pemanding melihat, membaca dan memperhatikan dengan teliti dan seksama tentang pertimbangan hukum dan isi putusan Majelis



Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Pontianak, menurut hemat Pembanding pada dasarnya telah tepat juga kebenaran mengungkap dan mempertimbangkan segala pembuktian telah sesuai dengan fakta-fakta yang ada dan terjadi/terungkap dalam/selama pemeriksaan perkara pada persidangan, tentang kebenaran isi Gugatan Penggugat yang diakui Terbanding dalam jawabannya tentang 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 sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 1783/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 5963) dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1784/Kelurahan Bangka Belitung Laut (dahulu Nomor: 6075) yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014, namun dalam perjalanannya Terbanding tidak melunasi sisa kekurangan pembayaran jual beli tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah uang ganti rugi sebesar 10% setiap bulan dari sisa kekurangan yang belum dibayar tersebut sebagaimana ditentukan dalam dan Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014, sehingga dengan demikian Majelis Hakim telah tepat dan benar dalam penerapan hukum formil maupun hukum materil sesuai dengan ketentuan atau peraturan hukum dan undang-undang, oleh karena itu putusan dalam perkara ini telah dijatuhkan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dengan obyektif yang patut diturut menurut hukum atau undang-undang, oleh karena itu telah sepantasnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak untuk mengesampingkan segala alasan yang diuraikan dalam Memori Banding Para Pembanding tersebut serta memutus perkara pada Tingkat Banding dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak ;

2. Bahwa adapun alasan Pembanding mengajukan upaya banding atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah karena Pembanding tidak sependapat dan keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak sepanjang mengenai besarnya ganti rugi sebesar 2,5% akibat perbuatan wanprestasi dari Terbanding, sebagaimana terbaca dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 23 alenia terakhir yang menyebutkan :

"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 Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah dengan kerugian yang timbul akibatnya, walaupun diperjanjikan 10% setiap bulan namun untuk adilnya menurut Majelis Hakim adalah sebesar 2,5% setiap bulan dari sisa harga tanah tersebut, terhitung sejak tanggal 4 Nopember 2014 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap, sehingga petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan”.

Keberatan Pembanding didasarkan pada adanya perjanjian antara Pembanding dan Terbanding yang dituangkan dalam Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding sebagai pejabat Notaris di Kota Pontianak, perjanjian mana telah memenuhi ketentuan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan:

“Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- ***Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;***
- ***Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;***
- ***Suatu hal tertentu;***
- ***Suatu sebab yang halal”.***

sehingga keberadaan perikatan/perjanjian para pihak tersebut (Pembanding dan Terbanding) mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai unda-undang bagi pembuatnya, sesuai dengan asas perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan :

”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perejanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu akibat asas pacta sunt servanda adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari pihak lain . Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata yaitu :



"suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu".

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, semestinya Majelis Hakim menentukan besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh Terbanding akibat wanprestasi dalam memenuhi perjanjian membayar sisa pembelian 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, berdasarkan/berpatokan pada Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 yaitu sebesar 10%, oleh karena itu Pembanding mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding memperbaiki putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama khusus tentang besarnya ganti rugi sebesar 2,5% setiap bulan menjadi sebesar 10% setiap bulan dari sisa pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), terhitung sejak tanggal 4 Nopember 2014 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap, dan selanjutnya memberikan putusan akhir menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk t tanggal 22 September 2020; Bahwa berdasarkan dari segala alasan Permohonan Banding Pembanding tersebut di atas selanjutnya kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak memeriksa dengan seksama serta mempertimbangkan alasan yang termuat dalam Memori Banding baik tertuang secara yuridis maupun praktis, dengan penuh bijak serta keadilan berkenan memberikan/menjatuhkan putusan dalam perkara ini :

- Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding Pembanding semula Peggugat untuk seluruhnya;
- Menguatkan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk tanggal 22 September 2020, selanjutnya mengadili sendiri:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Peggugat;



- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 41 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan Bersama Nomor: 30 tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Tuurt Tergugat adalah Sah menuurt Hukum;
- Menghukum Tergugat untuk merealisasikan transaksi 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 sebagaimana:
 - 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 M², 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 M², atas nama Sulikah;
- Menghukum Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran harga 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah di atasnya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah ganti rugi sebesar 10% setiap bulan dari sisa pembayaran tersebut, terhitung sejak tanggal 4 Nopember 2014 sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini bila telah berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul pada seluruh Tingkat Peradilan;

DAN ATAU

Dengan tidak mengurangi kewenangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak dalam memutus perkara menurut hukum, kami mohon dengan segala kearifan, kebijaksanaan Majelis Hakim berkenan memberikan putusan yang dipandang tepat menurut rasa keadilan yang patut diturut menurut hukum. ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan Kontra memori banding dan juga Terbanding semula Tergugat mengajukan banding namun Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan memori banding serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat juga tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 22 September 2020 Nomor : 52/Pdt.G/2020/PN. Ptk dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pemanding semula Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dan ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan – alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa terhadap Terbanding semula Tergugat dalam mengajukan bandingnya Terbanding semula Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding maupun memori banding sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengetahui, apa yang menjadi dasar keberatan Terbanding semula Tergugat mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 52/Pdt.G/2020/PN. Ptk tanggal 22 September 2020 tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Pengadilan Tingkat Banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 52/Pdt.G/2020/ PN. Ptk tanggal 22 September 2020 tersebut dapat dipertahankan dalam Pengadilan Tingkat Banding dan oleh karenanya harus dikuatkan, kecuali mengenai pencantuman Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenaga Kerjaan dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial sebagai pertimbangan hukum sebelum mengadili perkara aquo harus lah dikesampingkan karena gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan wanprestasi yaitu Tergugat tidak memenuhi perikatan jual beli 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan rumah diatas nya sebagaimana tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14 April 2014 dan Akta Pernyataan bersama tanggal 4 Oktober 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat dan hal telah dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Pertama dan

Hal 22 dari 24 Hal putusan Nomor 99/PDT/2020/PT PTK



ternyata menurut hukum Tergugat terbukti wanprestasi sejak tanggal 4 November 2014 karena tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara sebagai dasar hukumnya, bukan Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenaga Kerjaan dan Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial dalam putusan perkara tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan tingkat pertama haruslah dikuatkan sehingga Terbanding / Pembanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan tersebut ;

Memperhatikan pasal 1243 KUHPerdara , Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan Pasal 162 dan Pasal 157 RBg serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat dan Terbanding Semula Tergugat ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Ptk tanggal 22 September 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar Ongkos perkara dalam tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Jumat tanggal 18 Desember 2020 oleh kami **Dr. RIDWAN RAMLI, S.H.M.H** selaku Hakim Ketua Majelis, **AKHMAD ROSIDIN, S.H. M.H.** dan **KRISNUGROHO SRI PRATOMO , S.H, M.H.** Para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 99/PDT/ 2020/PT PTK, tanggal 08 Desember 2020 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **IRWAN JUNAIDI, S.H.**, Panitera Pengganti

pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota :

Ttd

AKHMAD ROSIDIN, S.H, M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Dr. RIDWAN RAMLI, S.H. M.H

Hakim Anggota :

Ttd

KRISNUGROHO SRI PRATOMO , S.H, M.H

Panitera Pengganti,

Ttd

IRWAN JUNAIDI, S.H

Perincian biaya:

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 10.000,00
3. Pemberkasan	Rp.134.000,00
Jumlah	Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id