



P U T U S A N

NOMOR 78/PDT/2017/PT KALBAR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PT. SANG PENGEMBANG, alamat di Jalan Perdana Komplek Perdana Square No. A3, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak,
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **ANDI DEWI JUWITA, SH** Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jalan Letjen Sutoyo Gang Karya Baru 4 No. 6 Pontianak Kalimantan Barat, dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Februari 2017 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 22 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I**;

MELAWAN :

1. NG SIEUW ENG, 6171015604670003, Lahir di Pontianak tanggal 16 April 1967, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Jalan Untung Surapati No. 26 A, Kota Pontianak, Kalimantan Barat,

dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama :

- 1. MASKUN SOPIAN, SH.**
- 2. SOBIRIN, SH.**
- 3. DEDDY SUPRIANTO, SH.**
- 4. SARWANI ASNSYAH, SH.**
- 5. SATRIA BUNTARAN, SH.**

Kesemuanya Advokat, Kewarganegaraan Indonesia yang berkantor pada **MASCHUN SOPHIAN & PARTNERS Law Firm "Counsellors and Attorney at Law"**, yang beralamat di Jalan Purnama Komp. Purnama Agung 5 No. FF.4 Kelurahan Parit Tokaya, Pontianak Selatan, Kota Pontianak - Kalimantan Barat - Indonesia 78121 dan Perum Titi Bumi Asri No. A3 Patran, Gamping, Sleman,

Hal 1 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D.I. Yogyakarta, E-Mail : maschunsophian@yahoo.com

Phone : +62561-8173371, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Januari 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT** ;

2. **HARRY ANWAR, S.H.**, Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jalan Sungai Raya Dalam Komp. Perumahan Mediterania Palace No. A2, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT II** ;

3. **dr. WINDIYANTI M.Kes.**, Perempuan, Pekerjaan Direktur Akademi Kebidanan Panca Bhakti, alamat di Jalan Sungai Raya Dalam Komp. Perumahan Mediterania Palace No. A2, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat Nomor : 78/PDT/2017/PT KALBAR tanggal 27 September 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. tanggal 17 Juli 2017 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 26 Januari 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 26 Januari 2017 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan Penggugat adalah sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas $\pm 193,2m^2$ / Luas bangunan $200m^2$ diperumahan "Setia Jaya Town House" Nomor Kavling A5 di Jl. Perdana Gg. Setia Kec. Pontianak Selatan, yang selanjutnya disebut "Perumahan".
2. Bahwa kedudukan Tergugat I adalah sebagai Penjual atas Tanah dan Bangunan diatas yang bertindak selaku Direktur Utama PT Sang

Hal 2 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Pengembang Developer Perumahan Setia Jaya Town House, dan Tergugat II adalah Sebagai Pembeli atas “Perumahan” diatas.

3. Bahwa kedudukan Turut Tergugat adalah Selaku Isteri dari Tergugat II yang membeli “Perumahan” diatas yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini.
4. Bahwa “Perumahan” sebagaimana di maksud memiliki data-data sebagai berikut:

- Tanda “Perumahan” : Tercatat dengan Kavling A5
- Type : Lb 200 m²
- Luas Tanah : 193.2 m²
- Tercatat Atas Nama “Setia Jaya Town House”
- Letak
Jl. Perdana Gg. Setia
Kelurahan : Parit Tokaya
Kecamatan : Pontianak Selatan
Kota : Pontianak
Provinsi : Kalimantan Barat

- Setempat dikenal dengan nama Perumahan “Setia Jaya Town House”.

5. Bahwa jual beli “Perumahan” antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut dilakukan pada tanggal 17 Desember 2012 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012.
6. Bahwa Jual Beli “Perumahan” telah di sepakati dan di tetapkan oleh Penggugat dan Tergugat I dengan harga sebesar Rp. 1.280.000.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah). Ketetapan harga beli “Perumahan” oleh kedua belah pihak antara Pengugat dan Tergugat I itu telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1465 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Harga Beli Harus ditetapkan oleh kedua belah pihak”.
7. Bahwa berdasarkan “Perjanjian” tersebut, maka Penggugat berkewajiban membayar harga pembelian “Perumahan” (Vide Pasal 2 “Perjanjian”) yang di tetapkan sekarang dan kemudian hari sebesar Rp. 1.280.000.000,- (Satu Miliar Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah), dengan skema pembayaran berupa:
 - a. Sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) telah dibayar oleh Penggugat sebagai Uang Tanda Jadi pada tanggal 10 Oktober 2012.
 - b. Sebesar Rp. 374.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) telah di bayar oleh Penggugat sebagai Tagihan 1 (Uang Muka 1) pada tanggal 10 Desember 2012.



- c. Sisa sebesar Rp. 896.000.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Rupiah) dibayarkan secara mengangsur dengan di Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
8. Jadi terhadap “Perumahan” tersebut Penggugat telah melakukan kewajiban pembayaran kepada pihak Tergugat I sebesar Rp. 384.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) dan diakui telah diterima oleh pihak Tergugat I. Penggugat telah melaksanakan ketentuan yang diatur oleh Pasal 1513 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata : “Kewajiban utama si Pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian”. Jadi pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada pihak Tergugat I telah di lakukan sah secara hukum.
9. Bahwa dengan telah dilakukannya kewajiban pembayaran oleh Penggugat kepada pihak Tergugat I maka menurut hukum Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik. Hal ini sesuai dengan Pasal 531 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyebutkan bahwa “ Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dengan mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung di dalamnya”, Cara memperoleh hak milik sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat dengan cara melaksanakan jual beli pada umumnya yaitu dengan melakukan kewajiban pembayaran dari Penggugat sebagai Pembeli kepada Tergugat I sebagai Penjual “Perumahan” jadi Jual Beli tersebut telah dilakukan sah secara Hukum berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : “ Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan dalil Yuridis tersebut, maka sudah sepatutnya dan seharusnya hak-hak Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.
10. Bahwa meskipun Penggugat telah melakukan pembayaran sejumlah Rp.384.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) ke Pihak Tergugat I namun tidak pernah dikembalikan ke Penggugat atau di bawah Penguasaan Penggugat kembali.
11. Bahwa mengenai sisa pembayaran uang dari harga jual “Perumahan” yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.896.000.000,- (Delapan Ratus Sembilan Puluh Enam Juta



Rupiah) dibayarkan secara mengangsur dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank BNI 46 Pontianak yang ditunjuk oleh Penggugat pada saat penawaran penjualan “Perumahan” dimaksud, yang disampaikan secara lisan dengan penjelasan detail pada saat Pameran Perumahan di Mega Mall Pontianak tanggal 10 Oktober 2012, sehingga Penggugat tergerak hatinya untuk membeli “Perumahan” yang dijual oleh Tergugat I.

12. Bahwa dalam kurun waktu pembelian Perumahan tersebut, Penggugat telah pula melengkapi syarat-syarat administratif pengajuan Kredit Pemilikan Rumah melalui fasilitas Bank BNI 46 Pontianak yang ditunjuk oleh Tergugat I, dan dalam persyaratan tersebut Tergugat I telah mengetahui melalui data-data pribadi Penggugat maupun suami Penggugat yang merupakan Warga Negara Asing (WNA), namun Tergugat I tidak mempermasalahkan status WNA suami Penggugat, sehingga Penggugat kemudian melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp.374.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) ditambah dengan uang tanda jadi sebelumnya yang dibayar secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dengan total keseluruhan yang di bayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.384.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah);

PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

13. Bahwa dalam kurun waktu tanggal 10 Oktober 2012 sampai dengan 10 Desember 2012 Tergugat I melakukan pemaksaan dengan ancaman lisan kepada Penggugat untuk segera membayar uang muka sebesar Rp. 374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah), karena jika Penggugat tidak membayar, maka unit rumah yang telah di bayar dengan Tanda Jadi oleh Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) akan dijual oleh Tergugat I kepada pihak lain, bahwa perlu di ingat dalam rentang waktu lebih kurang 2 (dua) bulan tersebut telah terjadi hal-hal sebagai berikut :
- Bahwa Tergugat I pada saat menawarkan “Perumahan” tersebut menyatakan bahwa Akad Kredit melalui Bank BNI 46 Pontianak, adalah Bank yang ditawarkan dan ditunjuk oleh Penggugat sinkron dengan ketentuan pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/STA5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012;
 - Bahwa pada sekitar bulan November 2012 Tergugat I menghubungi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat meminta pembayaran uang muka, jika tidak unit rumah yang telah dibayar dengan Tanda Jadi oleh Peggugat akan dijual kepada pihak lain oleh Tergugat I yang kemudian diketahui di beli oleh Tergugat II.

- c. Bahwa Tergugat I berulang kali meminta Peggugat untuk segera membayar uang sebesar Rp. 374.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah), dengan melalui sambungan telepon kepada Peggugat.
- d. Bahwa kemudian Pihak Bank BNI 46 Pontianak melalui Ibu WINA memberitahukan kepada Peggugat agar uang muka jangan disetor dulu kepada Tergugat I, hal tersebut dikarenakan pemecahan sertifikat tanah perumahan milik Tergugat I belum selesai.
- e. Bahwa pada sekitar bulan Desember 2012 Tergugat I kembali meminta kepada Peggugat agar uang muka sebesar Rp. 374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) dibayarkan kepada Tergugat I, karena pada saat itu Tergugat I berjanji secara lisan kepada Peggugat, apabila pihak Bank BNI 46 Pontianak tidak menyetujui akad kredit perumahan yang dibeli oleh Peggugat, maka semua uang yang telah dibayarkan oleh Peggugat kepada Tergugat I akan dikembalikan kepada Peggugat tanpa ada pemotongan biaya apapun, dan hal tersebut disampaikan oleh RIKI IRFAN ISLAMI (General Manager Perusahaan Tergugat I) dan Ibu YUNITASARI (Karyawan Tergugat I) kepada Peggugat di kantor milik Tergugat I.
- f. Bahwa sebelum pembayaran uang muka sebesar Rp. 374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat I sejak awal sudah mengetahui bahwa Peggugat bersuamikan orang Warga Negara Asing yang tidak bisa memiliki tanah dan rumah dengan status hak milik sebagaimana ketentuan perundang-undangan di Indonesia.
- g. Bahwa kemudian pihak Bank BNI 46 Pontianak melalui Ibu WINA menyampaikan bahwa pemecahan sertifikat sudah selesai, pernyataan Ibu WINA tersebut dengan kata lain menyuruh agar Peggugat dapat melakukan pembayaran uang muka yang ditagih oleh Tergugat I.
- h. Bahwa oleh karena pihak Bank BNI 46 Pontianak adalah Bank yang ditunjuk oleh Tergugat I dalam akad kredit pembelian "Perumahan" oleh Peggugat, menyampaikan kepada Peggugat bahwa pemecahan sertifikat rumah milik Peggugat sudah selesai, maka

Hal 6 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian pada tanggal 10 Desember 2012 Penggugat dan Tergugat I yang juga dihadiri oleh Pihak Bank BNI 46 Pontianak (Ibu WINA) melakukan pembayaran uang muka di Bank BNI 46 Pontianak Cabang A. Yani Mega Mall Pontianak.

14. Bahwa Penggugat tergerak hatinya untuk membayarkan uang muka sebesar Rp. 374.000.000,-(tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) walaupun belum ada kejelasan kapan akad kredit dilaksanakan oleh Bank BNI 46 Pontianak, hal tersebut disebabkan karena:

- a. Bahwa Tergugat I menunjuk Bank BNI 46 Pontianak untuk akad kredit sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/ST-A5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012, sehingga Penggugat yakin bahwa akad Kredit dilakukan oleh Bank BNI 46 Pontianak dengan serta merta ketika ditunjuk dengan sendirinya Permohonan tersebut disetujui oleh pihak bank.
- b. Bahwa Pihak Bank BNI 46 Pontianak meyakinkan Penggugat perihal pembayaran uang muka dengan menyatakan bahwa pemecahan sertifikat sudah selesai.
- c. Bahwa Tergugat I berjanji akan mengembalikan biaya yang dibayarkan Penggugat tanpa potongan biaya apapun, jika Bank BNI 46 Pontianak tidak menyetujui akad kredit.
- d. Bahwa Pembayaran dilakukan di Bank BNI 46 Pontianak dihadiri oleh Pihak Bank BNI 46 Pontianak Ibu WINA, sehingga Penggugat yakin telah disetujui oleh Bank BNI 46 Pontianak.

15. Bahwa kemudian Direksi Tergugat I yang bernama Frans Medy Arista terbukti secara sah dan meyakinkan telah bersalah melakukan tindak pidana "menawarkan barang dan atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dengan mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian" dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan 5 (lima) hari sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 572/PID.Sus/2016/PN.Ptk tanggal 30 Agustus 2016 yang sampai dengan gugatan ini di daftarkan pada Pengadilan Negeri Pontianak putusan perkara pidana tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

16. Bahwa sehubungan dengan Permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak kunjung ada penyelesaian dari Tergugat I, Penggugat telah pula mengupayakan penyelesaian melalui upaya musyawarah mufakat, dengan harapan Tergugat I mau mengembalikan

Hal 7 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



uang milik Penggugat, namun justru Tergugat I tidak mau mengembalikan uang Penggugat 100% dan akan mengembalikan sebesar 50% saja dengan alasan sesuai dengan Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/ST-A5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012, hal tersebut membuat Penggugat keberatan, dan oleh karena tidak ada itikad baik dari Tergugat I, maka Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I kepada Kepolisian Resort Kota Pontianak Kota;

17. Bahwa dalam proses berperkara tersebut ternyata Tergugat I telah melakukan penjualan "Perumahan" kepada Tergugat II yang mana Tergugat I telah pula membangun "Perumahan" sesuai dengan spesifikasi pesanan Tergugat II, pada saat pembangunan Penggugat berulang kali komplain kepada Tergugat I dengan mendatangi langsung tukang yang bekerja membangun "Perumahan" dimaksud, namun tetap tidak diindahkan oleh Tergugat I.
18. Bahwa berdasarkan beberapa alasan diatas, terbukti bahwa Tergugat I telah mempunyai niat untuk menjual "Perumahan" kepada Tergugat II secara melawan hukum, walaupun permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I yang masih berperkara dengan perkara Perdata di Pengadilan Negeri Pontianak sebagaimana Putusan Nomor 124/Pdt.G/2013/PN.PTK tanggal 2 Oktober 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 9/PDT/2015/PT.PTK tanggal 9 April 2015 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2923 K/Pdt/2015 tanggal 29 Februari 2016, bersama-sama dengan Tergugat II yang diketahui juga oleh Turut Tergugat.

KERUGIAN YANG DITIMBULKAN

19. Bahwa selama memperjuangkan hak nya mendapatkan "Perumahan" a quo tersebut Penggugat menjadi tersita waktu dan pikiran dalam bekerja demi menyambung hidup, serta perhatian yang kurang kepada keluarga, dan bahkan suami Penggugat sampai berhenti di tempat bekerja akibat tersita waktunya untuk mengembalikan kedudukan Penggugat;
20. Bahwa kerugian (schade) yang dimaksud oleh Penggugat sebagaimana telah Penggugat uraikan diatas adalah merupakan kerugian moril maupun kerugian materiil yang berupa fakta dan keadaan PENGGUGAT baik sebagai sebagai anggota masyarakat atau sebagai warga negara maupun dalam kapasitasnya sebagai pembeli "Perumahan" in casu.
21. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang telah melakukan tindakan melawan hukum tersebut secara bersama-sama, dengan sengaja dengan



niat tidak baik/jahat dengan maksud menguasai, menempati, meninggalkan, serta memanfaatkan "Perumahan" a quo yang telah dibeli oleh Penggugat tanpa memperhatikan hak Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik, selain Penggugat telah mengalami kerugian materiil, Penggugat juga telah sangat dirugikan secara moril/immateriil oleh karena Penggugat yang semestinya dapat bekerja dengan tenang dan konsentrasi dalam suasana yang hangat, tenang dan nyaman, dengan aktivitas dan interaksi sosial maupun kewajiban-kewajiban sosial Penggugat serta HAK-HAK ASASI PENGUGAT yang semestinya bisa Penggugat lakukan, semuanya menjadi terganggu, dan menjadikan beban bagi Penggugat baik secara psikis dan immaterial akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT, oleh karenanya kerugian secara moril yang dialami PENGUGAT cukup sebanding jika dihargai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

22. Bahwa secara nyata Penggugat telah mengalami kerugian akibat perbuatan Penggugat, kerugian tersebut kerugian materiil sebesar Rp. 384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan kerugian berupa bunga dari nominal Rp. 384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dihitung dengan bunga bank sebesar 6% pertahun sejak tanggal 10 Desember 2012 sampai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
23. Bahwa sangat bijaksana dan adil apabila Para Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) perharinya apabila terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah memperoleh putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).
24. Bahwa oleh karena Para Tergugat sebagaimana fakta hukum yang ada telah melakukan tindakan yang melawan hukum secara bersama-sama, dengan sengaja dan tanpa itikad baik telah menguasai, menempati, meninggalkan, memanfaatkan dengan tanpa hak tanah a quo maka sudah sepatutnya atas ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas ditanggung secara bersama-sama (tanggung renteng) oleh Para Tergugat untuk dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;

KESIMPULAN

Oleh karena gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang sah maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (Uit voerbaar bij voorraad).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI – PERMOHONAN SITA JAMINAN

25. Bahwa mengingat “Perumahan” a quo pada saat sekarang ini dalam keadaan kosong dan Sertifikat Hak Milik dalam penguasaan Tergugat II dan Turut Tergugat dan untuk menghindari “Perumahan” tersebut dialihkan dengan di jual, digadai atau dijadikan jaminan kredit kepada pihak lain, maka demi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat selaku Pembeli yang beritikad baik oleh karenanya perlu ditetapkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas “Perumahan” a quo;
26. Bahwa mengingat Gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan Akta Otentik dan bukti-bukti yang tidak terbantahkan, maka berdasarkan Pasal 261 RBg, maka sudah sepatutnya agar gugatan ini berharga dan tidak sia-sia, mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menjatuhkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) atas (Conservatoir Beslaag) sebagaimana dimaksud dengan data-data sebagai berikut:

- Tanda “Perumahan” : Tercatat dengan Kavling A5
- Type : Lb 200 m²
- Luas Tanah : 193.2 m²
- Tercatat Atas Nama “Setia Jaya Town House”
- Letak
 - Jl. Perdana Gg. Setia
 - Kelurahan : Parit Tokaya
 - Kecamatan : Pontianak Selatan
 - Kota : Pontianak
 - Provinsi : Kalimantan Barat

- Setempat dikenal dengan nama Perumahan “Setia Jaya Town House”.

Berdasarkan dalil-dalil yuridis dan bukti-bukti yuridis di atas, Penggugat Mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak untuk memutus perkara ini dengan amar Putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat;
2. Menetapkan sah dan berharga Sita Jaminan atas “Perumahan” sebagaimana dimaksud dengan data-data sebagai berikut:
 - Tanda “Perumahan” : Tercatat dengan Kavling A5
 - Type : Lb 200 m²
 - Luas Tanah : 193.2 m²
 - Tercatat Atas Nama “Setia Jaya Town House”

Hal 10 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Letak

Jl. Perdana Gg. Setia

Kelurahan : Parit Tokaya

Kecamatan : Pontianak Selatan

Kota : Pontianak

Provinsi : Kalimantan Barat

- Setempat dikenal dengan nama Perumahan "Setia Jaya Town House".

3. Menyatakan putusan provisi atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, atau kasasi (Uit voerbaar bij voorraad).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/STA5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran sebesar Rp.384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta);
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diakibatkan perbuatan Para Tergugat:

- a. Kerugian Materiil;

- Mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta) dengan rincian uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan uang muka sebesar Rp. 374.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta rupiah) kepada Tergugat tanpa dikurangi biaya apapun;
- Membayar kerugian berupa bunga dari nominal Rp. 384.000.000,- (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) dihitung dengan bunga bank sebesar 6% pertahun sejak tanggal 10 Desember 2012 sampai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) kepada Penggugat;

- b. Kerugian Imateriil.

Mengembalikan kedudukan Penggugat yang menjadi terganggu, dan menjadikan beban bagi Penggugat baik secara psikis dan immaterial akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT, oleh karenanya kerugian secara moril yang dialami PENGUGAT cukup sebanding jika dihargai sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

Hal 11 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR

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

7. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) perhari, bilamana Para Tergugat terlambat menjalankan isi putusan sampai dengan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak berpendapat lain, maka Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut lalu Tergugat I mengajukan jawabannya tertanggal 5 April 2017, Tergugat II dan Turut Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 5 April 2017, jawaban mana adalah sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libels);

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum didalam mengajukan gugatan ini, bahwa berdasarkan dalil pada posita 2, 11, 12, 13 (a,b,f), 14 (c), 16, dan 17 dalam gugatannya, Penggugat tidak cermat, teliti dan tidak jelas. Oleh karena itu gugatan Penggugat hanya merupakan perkiraan sehingga menimbulkan kekaburan hukum/atau obscurr libels, maka sepatutnya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat Prematur;

Bahwa gugatan penggugat pada pengadilan ini dapat dinyatakan sebagai gugatan prematur oleh karena tentang keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dengan pihak Developer Perumahan Setia Jaya Town House, Nomor PPJB : 04/ST-A5/17-12-2012 tanggal 17 Desember 2012, masih dalam perkara perdata dan masih dalam pemeriksaan, sebagaimana adanya surat permohonan pemeriksaan kasasi oleh pihak Tergugat I atas putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Nomor : 124/Pdt.G/2013/PN.PTK, tanggal 2 Oktober 2014 dan putusan Tinggi Negara Pontianak, Nomor : 9/PDT/2015/PT.PTK, tanggal 9 April 2015 sehingga oleh karenanya keabsahan akta perjanjian yang



dijadikan alasan pengajuan gugatan ini belum memiliki kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

3. Gugatan Penggugat Tidak Berkualitas;

Bahwa oleh karena penggugat adalah subyek hukum yang tidak berkualitas sebagai penggugat, demikian pula pokok gugatan penggugat adalah gugatan yang prematur oleh karena keabsahan akta perjanjian yang telah di sepakati dan ditandatangani bersama masih dalam pemeriksaan kasasi perkara perdata, sebagaimana adanya permintaan kasasi dalam Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi oleh pihak Tergugat I tanggal 8 Juni 2015 atas putusan Pengadilan Tinggi Pontianak, Nomor : 9/PDT/2015/PT.PTK, tanggal 9 April 2015, maka sudah sepantasnya bila terhadap gugatan para penggugat di tolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvanklijkeveerklard).

4. Gugatan Penggugat salah subyek (error ini persona);

Bahwa dalam gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT. Sang Pengembang yaitu FUZA AULIA BARISILA adalah sangat tidak tepat, yang terjadi adalah transaksi dilakukan antara Penggugat dan saudara FRANS MEDY ARISTA selaku Direktur yang berhubungan langsung dengan Penggugat dalam Perikatan Pengikatan Jual Beli (PPJB), Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012 tanggal 17 Desember 2012 walaupun pada saat itu Tergugat I menjabat sebagai Direktur Utama akan tetapi penentuan kebijakan perusahaan terhadap kasus ini ditentukan oleh Hendri Saputra sebagai Komisaris Utama, sehingga tidak ada hubungan hukum secara langsung antara Tergugat I dengan Penggugat dengan demikian gugatan Penggugat salah subyek (error ini persona) yang konsekuensinya haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian – uraian tersebut diatas Tergugat I mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya, selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya – tidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon dianggap masuk dan bagian yang tak terpisahkan antara satu dengan satu dengan yang lainnya dalam jawaban terhadap pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I secara tegas menolak seluruh dalil dari Penggugat dalam surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
3. Bahwa pada posita (2) dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada saat perikatan yang melakukan transaksi dan penandatanganan perikatan secara nyata dan jelas adalah Penggugat dan Frans Medy Arista yang kedudukannya pada saat itu adalah Direktur Keuangan bukan Tergugat I selaku Direktur Utama sebagaimana yang disampaikan dalil Penggugat dalam gugatannya bahwa, "Penjual atas tanah dan bangunan diatas yang bertindak selaku Direktur Utama PT Sang Pengembang Developer Perumahan Setia Jaya Town House" sehingga terjadi kekaburan dalam pokok perkara dan tidak layak untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Pontianak.
4. Bahwa pada posita (12) Penggugat mempunyai permasalahan atas status nikah Penggugat dengan suaminya Bernard Ho yang berkewarganegaraan asing akan tetapi Penggugat sendirilah yang mempunyai usulan dan menunjuk Bank BNI 46 Pontianak untuk pengajuan KPRnya dan pada saat itu perusahaan Tergugat I menyetujuinya karena Bank BNI 46 termasuk salah satu bank yang bekerjasama dalam menangani KPR calon pembeli perumahan milik perusahaan Tergugat I. Akan tetapi ternyata pengajuan KPR atas nama Penggugat ditolak dikarenakan status perkawinannya yang tidak terdaftar di Indonesia. Dengan kata lain pihak perusahaan Tergugat I tidak ada mengarahkan dalam pemilihan bank untuk pengajuan KPR milik Penggugat karena Penggugat sendiri secara sadar dan nyata menunjuk langsung untuk pembayaran pengajuan kreditnya di Bank BNI 46. Bahwa untuk membantu Penggugat dalam permasalahannya maka diadakan mediasi dari pihak BNI, Notaris Widiensyah, pihak developer dan Penggugat, dan dari pihak notaris menyampaikan dalam hukum Indonesia membolehkan WNA memiliki tanah dengan syarat hanya berbentuk Hak Pakai bukan Sertifikat Hak Milik, namun Penggugat bersikeras tidak mau membeli dengan sertifikat Hak Pakai tersebut. Sehingga tidak dicapai kata sepakat dan perusahaan

Hal 14 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Tergugat I tidak bisa berbuat banyak karena keputusan ada ditangan pihak Penggugat selaku pembeli pada saat itu.

5. Bahwa pada posita (13) dimana dalam pokok perkaranya Penggugat mengatakan bahwa pihak Tergugat I melakukan pemaksaan secara lisan kepada Penggugat untuk membayar uang mukanya perlu Tergugat I bahwa tidak ada pernah melakukan paksaan dan ancaman pada pihak Penggugat akan tetapi adanya kewajiban dari pihak Penggugat untuk menyelesaikan pembayaran uang muka sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani bersama pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012.

Bahwa pada posita (13a) pada pokok perkara dalam gugatan Penggugat mensinkronkan pasal 3 ayat (3) dalam akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/ST-A5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012 perlu Tergugat I jelaskan bahwa pada pasal 3 ayat (3) tidak tercantum didalam akte PPJB tersebut dikarenakan pada pasal 3 ayat yang dicantumkan hanya ada ayat (1) dan ayat (2), sangat jelas gugatan kabur (Obscur Libels) dan selayaknya gugatan ini jelas harus ditolak.

Bahwa pada posita (13b,c) pada pokok perkaranya Penggugat maka pihak Tergugat I menjalankan perjanjian yang telah disepakati bersama sesuai pasal 3 ayat (2) dalam akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/ST-A5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012 dan sudah menjadi tugas dari pihak Tergugat I untuk menghubungi dan mengingatkan Penggugat agar tidak kehilangan haknya.

Bahwa pada posita (13d,g dan h) pada pokok perkara dalam gugatan Penggugat adapun yang disampaikan mengenai hal-hal yang menyangkut dengan pihak bank BNI 46 pada saat itu, pihak Tergugat I tidak mencampuri karena sudah menjadi tugas dari pihak KPR, akan tetapi yang ditolak dari Tergugat I pada posita (13h) yang mengatakan bahwa Tergugat I yang menunjuk bank BNI 46 sebagai KPR dari Penggugat bahwa hal itu tidak benar karena dari Penggugat sendirilah yang mengajukan KPR ke bank BNI 46 dikarenakan alasan untuk mempermudah urusan Penggugat dikarenakan status pernikahan dengan suaminya yang berstatus warga negara asing, pihak Tergugat



I hanya mengetahui dan selebihnya pihak bank BNI 46 yang menentukannya layak atau tidak KPR dari Penggugat.

Bahwa pada posita (13e dan 14c) dalam gugatan pokok perkara dimana Penggugat adanya Tergugat I berjanji secara lisan kepada Penggugat bahwa, "apabila pihak Bank BNI 46 Pontianak tidak menyetujui akad kredit perumahan yang dibeli oleh Penggugat, maka semua uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I akan dikembalikan kepada Penggugat tanpa ada pemotongan biaya apapun" yang perlu Tergugat I pertegaskan dasar perusahaan mengenai tindakan terhadap konsumen sesuai dengan akte PPJB yang telah disepakati dan ditandatangani bersama dan baik atasan maupun karyawan yang bekerja di perusahaan kantor pihak Tergugat I mengetahui peraturan tersebut dan menaatinya.

Bahwa pada posita (13f) dalam pokok perkara bahwa pada saat Penggugat akan membayar sisa kekurangan uang atas pembelian rumah tersebut dengan cara KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Penggugat sendirilah yang memilih akan mengajukan melalui KPR Bank BNI 46 dengan alasan bahwa status pernikahan Penggugat dan suaminya yang berkewarganegaraan asing tidak akan menjadi masalah karena Penggugat mampu mengatasi permasalahannya pada saat itu. Dengan kata lain pihak dari Tergugat I tidak ada kaitannya dalam pengajuan kredit yang dilakukan Penggugat di Bank BNI 46 dikarenakan penunjukkan sendiri oleh Penggugat dalam melakukan pembayaran KPR atas rumah yang dibelinya dan jika terjadi penolakan atas pengajuan KPRnya itu adalah resiko yang harus ditanggung oleh Penggugat sendiri.

Bahwa pihak Tergugat I masih membantu Penggugat dalam permasalahannya maka diadakan mediasi dari pihak BNI, Notaris Widiansyah, pihak developer dan Penggugat sendiri dan dari pihak notaris menyampaikan dalam hukum Indonesia membolehkan WNA memiliki tanah dengan syarat hanya berbentuk Hak Pakai bukan Sertifikat Hak Milik, namun Penggugat menolaknya.

6. Bahwa pada posita (14a,b, dan d) dalam pokok perkara gugatan Penggugat bahwa memang dalam pasal 3 ayat (1) dalam akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 04/ST-A5/17-12-2012 tertanggal 17 Desember 2012 bahwa benar bank pemberi KPR adalah bank yang ditunjuk oleh pihak perusahaan Tergugat I. Bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perusahaan Tergugat I bekerjasama dengan beberapa pihak bank dalam hal pengkreditan rumah yang mana salah satunya adalah pihak Bank BNI 46. Dan pihak calon pembeli sendirilah yang menentukan kepada pihak bank mana yang lebih mempermudah calon pembeli dalam melaksanakan pengajuan kredit rumahnya. Bahwa Penggugat sendirilah yang menunjuk dan mengajukan KPR atas pembelian sebidang tanah dan bangunan di perumahan Setia Jaya Town House No. Kav A5 di Jalan Perdana Gang Setia, Pontianak, ke bank BNI 46 dikarenakan ada alasan pribadi yang menurut Penggugat tidak akan ada masalah dikarenakan status perkawinannya, akan tetapi timbul masalah dalam proses KPR tersebut ternyata pihak BNI 46 menolak untuk menyetujui pengajuan KPR Penggugat dengan alasan status perkawinannya yang tidak terdaftar di Indonesia dalam hal ini bukanlah kewenangan dari pihak perusahaan Tergugat I lagi.

7. Bahwa pada posita (16) pada pokok perkara gugatannya pihak Tergugat I sudah berencana mengembalikan uang Penggugat sesuai pasal 5 ayat (2) didalam akte PPJB No. 04/ST-A5/17-12-2012 pada tanggal 17 Desember 2012 yang telah disepakati dan ditandatangani bersama akan tetapi Penggugat meminta 100% beserta bunganya yang membuat pihak Tergugat I menolak perdamaian tersebut.
8. Bahwa pada posita (17 dan 18) pada pokok perkara gugatan Penggugat perlu dijelaskan oleh Tergugat I dikarenakan sebenarnya Penggugat bisa membeli melalui pembiayaan KPR dengan sertifikat Hak Pakai namun ditolak oleh Penggugat maka pada saat diminta untuk melakukan pembayaran secara tunai bertahap atas pembelian tanah dan bangunan tersebut sesuai dengan akte PPJB yang telah disepakati bersama tetapi ditolak oleh Penggugat. Oleh karena itu pihak Tergugat I melalui perusahaan mengingatkan berkali-kali kepada Penggugat namun Penggugat menolak bahkan Penggugat meminta uangnya dikembalikan 100% beserta bunganya dimana tidak sesuai akte PPJB yang telah disepakati dan ditandatangani bersama. Oleh karena itu pihak Tergugat I menganggap bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi terhadap akte PPJB No. 04/ST-A5/17-12-2012 pada tanggal 17 Desember 2012 yaitu pasal-pasal sebagai berikut :
 - Pasal 3 ayat (2) yang berbunyi bahwa,"Pihak Kedua bersedia melaksanakan pelunasan pembayaran dengan melakukan akad kredit dengan pihak bank selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak

Hal 17 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



disetujuinya Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh pihak bank. Jika ternyata Pihak Kedua membatalkan pembelian dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau pihak bank tidak menyetujui sebagian atau seluruhnya dari Kredit Pemilikan Rumah yang diajukan, maka Pihak Kedua akan melunasi pembayaran secara tunai. Apabila Pihak Kedua tidak memenuhi hal tersebut, maka perjanjian ini batal dan untuk selanjutnya Pihak Kedua dikenakan denda sesuai dengan pasal 5 perjanjian ini."

- Penjelasan mengenai pembatalan dalam Pasal 5 yaitu ;

Dalam hal ini terjadi pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Pihak Kedua, kedua belah pihak sepakat untuk mengecualikan pasal 1266 dan 1267 kitab undang-undang hukum perdata, sehingga hal tersebut tidaklah diperlukan suatu keputusan atau penetapan Pengadilan Negeri dan selanjutnya Pihak Kedua setuju untuk membayar biaya administrasi pembatalan kepada Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut :

- a. Sebelum pembangunan dimulai, uang tanda jadi/booking fee hangus tidak dapat diambil kembali.
 - b. Pada saat pembangunan rumah sudah berjalan, maka Pihak Kedua hanya akan menerima pengembalian untuk rumah standar sebesar 50% dari total uang yang telah dibayarkan kepada Pihak Pertama dan pengembalian sebesar 25% untuk rumah tidak standar.
 - c. Setelah fisik bangunan rumah sudah selesai, maka semua uang yang sudah terbayar dianggap hangus dan menjadi milik Pihak Pertama.
- Pasal 4 ayat (3) yang berbunyi, "untuk keterlambatan yang berlangsung 2 (dua) kali angsuran, maka perjanjian ini dianggap batal dan Pihak Kedua telah dianggap melepaskan segala hak-haknya termasuk pembayaran tanda jadi dan angsuran yang telah dibayarkan kepada pihak Pertama dan Pihak Pertama berhak untuk mengambilalih segala hak-hak tersebut termasuk pembayaran tanda jadi dan angsuran yang telah dibayar oleh Pihak Kedua. Pihak Pertama juga dapat mengalihkan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Ketiga.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas hal-hal tersebut diatas maka pihak Tergugat I meyakini Penggugat tidak mempunyai itikad baik dan melakukan pembatalan sehingga sudah sewajarnya perusahaan pihak Tergugat I mengalihkan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain (Tergugat II dan Turut Tergugat).

Bahwa berdasarkan uraian tersebut dimana Tergugat I telah membantah seluruh dalil – dalil gugatan Penggugat, maka bersama dengan ini Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya menerima jawaban Tergugat untuk seluruhnya, selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya – tidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima.

I. DALAM EKSEPSI;

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau setidaknya – tidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan secara hukum bahwa gugatan Penggugat sebagai tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat menolak keras seluruh dalil Penggugat baik dalam Posita maupun dalam Petitum kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II dan Turut Tergugat;
2. Bahwa persoalan yang sama telah pernah diputus dan bahwa putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (in kracht van gewijsde), sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Bahwa gugatan Penggugat keliru dan salah menyatakan bahwa Tergugat II (HARRY ANWAR, S.H.) sebagai Pembeli “Perumahan” Setia Jaya Town House padahal sebagai Pembeli “Perumahan” tersebut adalah Turut Tergugat (Dr. WINDIYATI, M.Kes) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 152/2014 tanggal 13 Mei 2014 yang dibuat, oleh dan dihadapan

Hal 19 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUWANTO, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kota Pontianak, sehingga kekeliruan dan kesalahan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona hal yang demikian ini gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena seharusnya Penggugat melibatkan KAMARUDIN pemilik tanah "Perumahan" Setia Jaya Town House dengan Sertifikat Hak Milik No. 21389/Parit Tokaya ikut digugat sebagai Tergugat III dengan alasan untuk membuktikan asal usul "Perumahan" sehingga sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, karena perkara ini kurang pihak oleh karena itu gugatan mengandung cacat plurium litis consortium maka sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah RI No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975, dinyatakan bahwa "*Gugatan kurang pihak, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima* (Niet Ontvankelijk Verklaard);
5. Bahwa "Perumahan" yang dijadikan obyek sengketa luas tanahnya sangat berbeda dalam gugatan Penggugat luas tanah 193,2 M2, sedangkan pada Sertifikat Hak Milik No. 21389/Parit Tokaya Atas Nama Turut Tergugat (Dr. WINDIYATI, M.Kes) seluas 191 M2, dan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas "Perumahan" yang disengketakan berbatasan dengan deret rumah siapa karena "Perumahan" dibangun secara berderet. Penggugat tidak menyebutkan keadaan bangunannya apakah bertingkat atau tidak ataukah berlantai berapa, dengan demikian maka gugatan Penggugat menjadi tidak pasti, tidak jelas/Obscuur Libel, hal yang demikian ini mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard), sesuai dengan apa yang disebutkan di dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1974 No. 1149 K/Sip/1975 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 3 Mei 1984 No. 2655/Pdt/1985/MARI yang merupakan Yurisprudensi Indonesia;
6. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan tidak menjelaskan cara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat II dan Turut Tergugat kepada Penggugat apakah ikut bersama Tergugat I apa tidak melakukan pemaksaan dengan ancaman lisan kepada Penggugat untuk segera membayar Uang Muka kepada Tergugat I sehingga Penggugat melakukan pembayaran Uang Muka kepada Tergugat I sebesar Rp. 374.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) pada tanggal 10 Desember 2012, sedangkan dalam petitum dinyatakan Tergugat II dan

Hal 20 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat bersama Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, jadi antara posita dan petitum tidak ada kesinkronan, maka dengan tidak sinkron gugatan antara posita dan petitum menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas/kabur mohon untuk tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijc Verklaard), *vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan No. 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976*;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat menolak keras dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya, terkecuali yang dengan tegas-tegas diakuinya;
2. Bahwa segala alasan-alasan serta uraian-uraian Tergugat II dan Turut Tergugat yang diutarakan dalam Eksepsi tersebut diatas adalah merupakan bagian dari jawaban ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam jawaban pada pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam perkara ini sebagai pembeli rumah dan tanah dalam bentuk Perumahan Setia Jaya Town House adalah Turut Tergugat (Dr. WINDIYATI, M.Kes) yang merupakan istri Tergugat II dan jual beli dilakukan tidak dengan Tergugat I tetapi dilakukan dengan KAMARUDIN pemilik tanah letak "Perumahan" dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 21389/Parit Tokaya sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 Juni 2013 Nomor 11628/2013 seluas 191 M2 (Seratus Sembilan Puluh Satu Meter Persegi) terletak di Jalan Perdana , Gang Setia Jaya Town House Blok A Nomor 5, Kelurahan Parit Tokaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat, dengan harga Rp. 1.250.000.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 152/2014 tanggal 13 Mei 2014 yang dibuat, oleh dan dihadapan SUWANTO, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kota Pontianak yang peralihan hak diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Pontianak dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 21389/Parit Tokaya, Atas Nama Turut Tergugat (Dr. WINDIYATI, M.Kes) seluas 191 M2 (Seratus Sembilan Satu Meter Persegi) adalah telah sah secara hukum, kemudian menjadi Hak Tanggungan No. 3334/2014 pada Perseroan Terbatas PT. Bank Central Asia Tbk berkedudukan di Jakarta Pusat, sehingga dalam gugatan Penggugat menyatakan sebagai Pembeli "Perumahan" dari Tergugat I yang tidak terealisasi karena terkendala beberapa faktor, itu persoalan Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat dan Tergugat II. Oleh karena itu dalil gugatan Penggugat point 1, 2, dan 3, sudah sepatutnya ditolak;

Hal 21 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR

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

4. Bahwa data-data “Perumahan” dalam gugatan Penggugat point 4 berbeda dengan data-data dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 21389/Parit Tokaya, Atas Nama Turut Tergugat (Dr. WINDIYATI, M.Kes) karena dibuat pada saat pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012 tanggal 17 Desember 2012 antara Tergugat I dengan Penggugat dan jual beli tersebut tidak terealisasi karenanya patut untuk dikesampingkan;
5. Bahwa jual beli rumah dan tanah dalam bentuk “Perumahan” Setia Jaya Town House antara Turut Tergugat dengan KAMARUDIN telah sah secara hukum, dan jauh sebelumnya Turut Tergugat dan Tergugat II tidak mengetahui “Perumahan” telah dilakukan Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 17 Desember 2012 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012, hal tersebut bukan karena kesalahan Turut Tergugat dan Tergugat II, oleh karena dalil gugatan Penggugat point 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, dan 12, tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat dan Tergugat II patut ditolak;
6. Bahwa adalah suatu hal yang sangat mengada-ada pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena persoalan Tergugat I tidak pernah mengembalikan pembayaran sejumlah uang yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I atas pembelian “Perumahan” sebesar Rp. 384.000.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Juta Rupiah) dengan rincian Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dibayar pada tanggal 10 Oktober 2012, dan Uang Muka sebesar Rp. 374.000.000,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) dibayar pada tanggal 10 Desember 2012. Persoalan tersebut tidak beralasan ditanggung bersama Tergugat I, karena Tergugat II dan Turut Tergugat tidak pernah melakukan pemaksaan dengan ancaman lisan kepada Penggugat untuk segera membayar Uang Muka kepada Tergugat I. Oleh karena persoalan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan Turut Tergugat maka dalil gugatan point 13, 14, 15, dan 16, patut untuk ditolak;
7. Bahwa Turut Tergugat dan Tergugat II tidak mengetahui “Perumahan” yang dibeli dari KAMARUDIN dan Tergugat I yang telah sah secara hukum tersebut dalam proses berperkara antara Tergugat I dengan Penggugat, walaupun demikian menurut hukum Turut Tergugat sebagai pembeli “Perumahan” sebagai pembeli yang beritikad baik harus

Hal 22 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



dilindungi undang-undang dan hukum (vide Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980, "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"). Hal ini sesuai dengan Pasal 531 KUH Perdata disebutkan bahwa "Kedudukan itu beritikad baik, manakala si yang memegangnya memperoleh kebendaan tadi dengan cara memperoleh hak milik, dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung di dalamnya". Penggugat juga telah secara keliru menyatakan bahwa Tergugat I membangun "Perumahan" sesuai dengan spesifikasi pesanan Tergugat II adalah asumsi Penggugat semata, hal ini Turut Tergugat dan Tergugat II sangkal karena ketika dibeli Turut Tergugat "Perumahan" sudah dalam kondisi sudah jadi satu deret dan tidak ada penambahan bangunan dan oleh karena telah disangkal, Penggugat harus membuktikan pernyataannya tersebut sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 283 RBg "Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut" yang diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1121 K/ Sip/1971 tanggal 15 April 1972. Begitu pula komplain Penggugat berulang kali kepada Tergugat I karena tidak sesuai keinginan Penggugat pada saat pembangunan oleh Tergugat I dengan mendatangi langsung tukang yang bekerja membangun "Perumahan", itu persoalan Penggugat dengan Tergugat I karena Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengetahuinya dan lagi pula tidak ada hubungannya dengan persoalan tersebut. Oleh karena itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat point 17 ditolak;

8. Bahwa sudah dijelaskan di atas bahwa Turut Tergugat dan Tergugat II jauh sebelumnya tidak mengetahui "Perumahan" yang dibeli Turut Tergugat sedang dalam proses berperkara karena hal tersebut merupakan persoalan antara Penggugat dengan Tergugat I yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat II dan Turut Tergugat sebagai pembeli beritikad baik karenanya dalil gugatan Penggugat point 18 tidak perlu ditanggapi secara panjang lebar karenanya harus ditolak;
9. Bahwa tidak beralasan kerugian Penggugat yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat I ditanggung bersama Tergugat II dan Turut Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan perbuatan Tergugat I, oleh karena itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat point 19, 20, 21, 22, 23, dan 24, ditolak.

Hal 23 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat keberatan gugatan Penggugat point 25, dan 26, Dalam Provisi karena tidak beralasan dan berlebihan, karenanya harus ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan jawaban di atas, maka Tergugat II dan Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menyatakan menolak permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
3. Membebaskan biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR

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

SUBSIDAIR

Jikalau Yang Mulia Majelis Hakim berkehendak lain, maka Kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Pontianak telah menjatuhkan putusan pada tanggal 17 Juli 2017 Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. yang amar putusannya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012 tanggal 17 Desember 2012, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hal 24 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR

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. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli beretikad baik.
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang pembayaran tanda jadi dan uang muka yang jumlahnya sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat secara Tunai dan Tanpa Syarat dan membayar bunga atasnya sebesar enam persen per-tahun terhitung sejak tanggal 26 Januari 2017 sampai dengan Tergugat I membayar tunai kerugian materiil dimaksud.
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. tanggal 26 Juli 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, yang menerangkan bahwa Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. tanggal 17 Juli 2017, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 31 Juli 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 1 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 1 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tanggal 16 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 16 Agustus 2017 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat telah mengajukan

Hal 25 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontra memori banding pada tanggal 30 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 30 Agustus 2017 dan telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 6 September 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, dan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 31 Agustus 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 4 September 2017 dan telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 6 September 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Tergugat II pada tanggal 6 September 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak, dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 6 September 2017 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 1 Agustus 2017 telah memberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, pada tanggal 3 Agustus 2017 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat I, pada tanggal 1 Agustus 2017 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat II, dan pada tanggal 1 Agustus 2017 telah memberitahukan kepada turut Terbanding II semula Turut Tergugat, untuk mempelajari berkas perkara, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 17 Juli 2017 Nomor 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat I tertanggal 16 Agustus 2017 dan surat kontra memori

Hal 26 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat tertanggal 31 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, namun perlu diperbaiki sekedar mengenai kualifikasi perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang bunyinya sesuai dengan amar putusan dibawah ini yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dinyatakan kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, pada kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa kepada Tergugat II/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat/Turut Terbanding II dihukum untuk mengikuti dan memperhatikan putusan ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, RBg, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut ;
- Mengubah dan memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 9/Pdt.G/2017/PN Ptk. tanggal 17 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 04/ST-A5/17-12-2012 tanggal 17 Desember 2012, tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli beretikad baik.
4. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah).
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Hal 27 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang pembayaran tanda jadi dan uang muka yang jumlahnya sebesar Rp384.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh empat juta rupiah) kepada Penggugat secara Tunai dan Tanpa Syarat dan membayar bunga atasnya sebesar enam persen per-tahun terhitung sejak tanggal 26 Januari 2017 sampai dengan Tergugat I membayar tunai kerugian materiil dimaksud.
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan dan ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
9. Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;

Demikianlah diputus dalam musyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat pada hari Rabu, tanggal 1 Nopember 2017 oleh kami Dr. WAHIDIN, SH.,M.Hum. sebagai Hakim Ketua, dengan HARTOMO, SH. dan BARITA SARAGIH, SH.,LLM. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat Nomor : 78/PDT/2017/PT KALBAR, tanggal 27 September 2017, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 14 Nopember 2017 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, serta Dr. H. M. JULIADI RAZALI, SH.,Slp.,MH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersangkutan maupun Kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Ttd

Ttd

HARTOMO, SH.

Dr. WAHIDIN, SH.,M.Hum

Ttd

BARITA SARAGIH, SH.,LLM

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

Dr. H. M. JULIADI RAZALI, SH.,S.Ip.,MH

Hal 28 dari 29 Hal putusan Nomor 78/PDT/2017/PT KALBAR



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

Perincian biaya perkara :

- Meterai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	RP. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)