



**PUTUSAN**

**Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Palangkaraya yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **EMILETANTRI**, NIK : 6271036910670002, Tempat/tanggal lahir Kuala Kapuas, 29 Oktober 1967, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat : Jl. RTA. Milono. KM.2, Gg. Samuel Ugung No. 1 RT.04/RW.11, Kel. Menteng, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Penggugat I** ;
2. **ANGGRIAWAN, ST.**, NIK 6271031803920002, Tempat/tanggal lahir Palangka Raya, 18 Maret 1992, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jl. Arut No. 88, RT. 02/RW. 03, Kel. Palangka, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya. Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Penggugat II** ;
3. **ARINDA UGANG**, NIK 6271035711960005, Tempat/tanggal lahir Palangka Raya, 17 Nopember 1996, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat Jl. RTA. Milono. KM.2, Gg. Samuel Ugung No. 1 RT.04/RW.11, Kel. Menteng, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya. Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai **Penggugat III** ;

Yang dalam ini memberi kuasa kepada **HELSYANTO, SH** dkk Advokat pada kantor Advokat **HAP LAW FIRM & PARTNER** yang beralamat di Jalan Cut Nyak Dien No. 27 Palangka Raya, Telephone : 085248757497–085252938776, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Maret 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada hari Selasa tanggal 9 Maret 2021 dibawah Register Nomor 132/III/2021/SK/PN.PIK.

**Lawan:**

1. **SIMON YULIANTO**, dahulu beralamat di Jl. Jayadiwangsa RT.01/RW.04, Kel. Karanglewas Lor, Kec. Purwokerto Barat, Kab. Banyumas, Prov. Jawa Tengah. Sekarang beralamat di Jl. Jayadiwangsa Kel. Karanglewas Lor,

*Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Karanglewas, Kab. Banyumas, Prov. Jawa Tengah Nomor Hp : 082142417171, Selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat I** ;

2. **ALIM FERRY SANJAYA**, beralamat di Jl. Darmosugondo No.65, RT.002/RW.013, Kel. Pahandut, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Prov. Kalimantan Tengah Nomor Hp : 085249191111, Selanjutnya di sebut sebagai **Tergugat II** ;

Yang dalam ini memberi kuasa kepada **Melyo U Sawang, SH.**, dkk semuanya Pengacara – Advokat pada Kantor Pengacara-Advokat Melyo Unan Sawan, SH dan Rekan, alamat Kantor jalan Rajawali No. 06 Kel. Bukit Tunggal, kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2021 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangka Raya pada hari Kamis tanggal 17 Juni 2021 dibawah Register Nomor 317/VI/2021/SK/PN.Pik.

3. **AGUSTRI PARUNA, SH, (NOTARIS – PPAT)**Kantor : beralamat di Jl. DR. Murjani No.45, Kel. Pahandut, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Prov. Kalimantan Tengah, Rumah : Jl. Patma Raga No.8 Kota Palangka Raya Nomor Tlp.05363223147, Nomor Hp : 082353262228, Selanjutnya di sebut sebagai **Turut Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan; Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palangkaraya dalam Register Nomor 51/Pdt.G/2021/PNPIK, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum Eldani Ugang berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Kelurahan Menteng dengan Nomor Register : 140.946/192/KL-MTG/X/2020 Tanggal, 16 Oktober 2020 dan dari Kecamatan Jekan Raya dengan Nomor Register : 138.478/455/JKR-PEM/2020 tanggal, 21 Oktober 2020.
2. Bahwa pada hari minggu tanggal 11 Oktober 2020 Alm. Eldani Ugang telah meninggal dunia dikarenakan sakit berdasarkan Surat Keterangan Meninggal Dunia dengan Nomor : 239/RT 04 XI/KEL-MTG/2020 yang dikeluarkan oleh Ketua RT.04/RW.XI tertanggal 16 Oktober 2020;
3. Bahwa sebelumnya pada tanggal 16 November 2016 telah dilakukan Perjanjian Perikatan Jual beli atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup>

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PNPIK



(sepuluh ribu meter persegi ) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya oleh Alm. Eldani Ugang dan Emiletantri (Penggugat I) sebagai Pihak pertama (Penjual) kepada Simon Yulianto(Tergugat I ) dan Alim Fery Sanjaya ( Tergugat II ) sebagai pihak Kedua (Pembeli) dihadapan Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat);

4. Bahwa Perjanjian Perikatan Jual beli tersebut telah dibukukan kedalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 oleh Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat);
5. Bahwa dalam salah satu butir Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut di sepakati mengenai tentang harga nilai jual objek tanah, senilai Rp. 1.000.000.000,- ( Satu Milyar Rupiah ) yang mana dalam hal pembayarannya dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu :
  - a. Pembayaran Pertama/Tahap I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar sebelum pengikatan jual beli ini ditandatangani oleh para pihak.
  - b. Pembayaran Kedua/Tahap II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar selambat-lambatnya pada akhir Desember 2016.
  - c. Pembayaran untuk pelunasan sisa sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar selambat-lambatnya 6 (enam) Bulan terhitung sejak telah dilakukan pembayaran tahap II atau Tanggal 30 Juni 2017 dengan dibuat tanda pembayaran tersendiri oleh para pihak.
6. Bahwa ternyata sampai dengan batas waktu yang diperjanjikan yaitu Tanggal 30 Juni 2017 Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa menunaikan kewajibannya;
7. Bahwa Alm. Eldani Ugang bersama dengan Penggugat I masih memberikan toleransi waktu kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan pelunasan namun faktanya sampai dengan akhir tahun 2018 Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak bisa melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut;
8. Bahwa tercatat sampai dengan tanggal 05 Oktober 2018 Tergugat I dan Tergugat II hanya mampu membayar uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap dan masih menyisakan Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang belum terbayarkan;



9. Bahwa di sekitar awal tahun 2019 Tergugat II datang kerumah Alm. Eldani Ugang untuk memberitahukan kepada Alm. Eldani Ugang dan Penggugat I apabila Tergugat I dan Tergugat II berniat membatalkan perikatan jual beli tanah tersebut dengan alasan sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melakukan pelunasan dan saat itu juga Tergugat II meminta kepada Alm. Eldani Ugang untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang sudah dibayarkan selama ini;
10. Bahwa mendengar hal tersebut Alm. Eldani Ugang kemudian menelpon Tergugat I untuk menanyakan kebenaran tersebut dan Tergugat I pun membenarkannya;
11. Bahwa akhirnya Alm. Eldani Ugang dan Penggugat I bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II saat itu bersepakat untuk mengakhiri Perikatan Perjanjian Jual Beli tanah No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> ( sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya dan terhadap uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Alm. Eldani Ugang bersedia mengembalikannya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan catatan menunggu tanah yang telah diperjanjikan sebelumnya telah laku terjual kepada orang lain;
12. Bahwa walaupun Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Nomor 145 tanggal 16 Nopember 2016 telah dibatalkan sendiri oleh Pihak Kedua (Tergugat I & Tergugat II) namun faktanya sampai dengan gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Palangka Raya Tergugat I dan Tergugat II masih melakukan aktifitas diatas tanah yang menjadi objek dalam perikatan jual beli dan masih belum mengembalikan surat-surat/dokumen tanah tersebut kepada Pihak Pertama (Para Penggugat);
13. Bahwa Para Penggugat pada tanggal, 14 dan 23 Nopember 2020 melalui kuasa hukum para Penggugat telah melayangkan surat Somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menghentikan segala aktifitas diatas tanah milik Para Penggugat dan segera mengembalikan seluruh dokumen atau surat menyurat tanah milik Para Penggugat tersebut akibat dari batalnya Perikatan Perjanjian Jual Beli tanah No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> ( sepuluh ribu meter persegi ) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya namun tidak ada tanggapan dari

*Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan diajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kota Palangka Raya;

14. Bahwa sangat jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Wanprestasi terhadap Perikatan Perjanjian Jual Beli tanah No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> ( sepuluh ribu meter persegi ) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya dikarenakan sampai dengan batas waktu yang diperjanjikan didalam perikatan jual beli tanah No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa melaksanakan kewajibannya;
15. Bahwa Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi janjinya atau lalai memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur ( menurut Abdul R. Saliman : yang Judul Bukunya Esensi Hukum Bisnis Indonesia 2004 Hal. 15);
16. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada posita angka 15 Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan Wanprestasi (ingkar janji) adalah sebagai berikut :
  - Adanya perjanjian oleh para pihak
  - Adanya pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah di sepakati
  - Sudah dinyatakan lalai, tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.
17. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 9 point 1 dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris AGUSTRI PARUNA, SH nomor 145 tertanggal 16 Nopember 2016 yang bunyinya menegaskan sebagai berikut : point 1 "Apabila pihak kedua/pembeli membatalkan jual beli berdasarkan jual beli ini secara sepihak dengan alasan apapun, maka semua pembayaran yang telah diberikan oleh pihak kedua/Pembeli menjadi milik pihak pertama/penjual termasuk apapun yang berada atau bangunan di atas tanah".
18. Bahwa terhadap uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Alm. Eldani Ugang dan Penggugat I sebagai Pihak Pertama/Penjual sesuai Perikatan Jual Beli tersebut maka berdasarkan pasal 9 point 1 dalam

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK

#### 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

Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris AGUSTRI PARUNA, SH nomor 145 tertanggal 16 Nopember 2016, setelah batalnya perikatan jual beli tersebut secara sah menjadi milik Pihak Pertama/Penjual.

Berdasarkan uraian Penggugat tersebut diatas, maka bersama ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
3. Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli No.145 tertanggal 16 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat) akibat dari Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
4. Menyatakan Uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak Pertama/Penjual sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi milik Para Penggugat berdasarkan Pasal 9 point 1 dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris AGUSTRI PARUNA, SH Nomor : 145 tertanggal 16 Nopember 2016;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan seluruh Surat – Surat dan atau Dokumen – Dokumen tanah a quo kepada para Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**Atau** Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa dipersidangan Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya tersebut diatas sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **DONY**

*Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



**HARDIYANTO, SH.M.Hum** Hakim pada Pengadilan Negeri Palangka Raya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Mei 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat, **Tergugat I dan Tergugat II** mengajukan jawaban sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat di formulasikan dengan substansinya Perbuatan ingkar janji ( Wanpretasi ) dengan objek Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) atas penjualan tanah seluas 10.000 M2 ( Sepuluh ribu ) meter persegi, status haknya masih berbentuk Surat Pernyataan Tanah ( SPT ) artinya belum ber Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan dari Kantor Pertanahan /BPN . Adapun lokasi objek tanah terletak di Jalan Adonis Samad Km **3,4** , Kelurahan Panarung , Kec. Pahandut , Kota Palangka Raya, dalam perjanjian (Pengikatan Jual Beli ) antara **Eldani Ugang dan Emiletantri sebagai pihak Penjual ( Pihak Pertama ) dan SimonYulianto, Alim Ferry Sanjaya sebagai Pihak Pembeli ( Pihak Kedua ) ;**
2. Bahwa sangat keliru jika Para Tergugat disebut melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016 atas bidang tanah dengan luas tanah 10.000 M2 ( 1 Hektar ) yang terletak di Jln. Adonis Samad, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya (bukan di Kelurahan Jekan Raya seperti dalam angka 3 posita surat gugatan ) ;
3. Bahwa perbuatan ingkar janji ( wanprestasi ) apa yang didalilkan Para Penggugat **sangat prematur**, justru adalah Para Penggugat yang melakukan ingkar janji ( Wanprestasi ) atas perjanjian ( Pengikatan jual beli ) sebagaimana Akte Notaris No.145 tanggal, 16-11-2016 dihadapan Agustri Paruna ,SH Notaris di Palangka Raya ,karena klausul dalam akta a qou **pada Pasal 3 PELAKSANAAN AKTA JUAL BELI** berbunyi : **Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan padasaat telah diterbitkan Sertifikat hak Atas Tanah dan pihak**

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk



**Kedua/Pembeli ( Para Tergugat ) melunasi seluruh pembayaran berupa penjualan /pembelian yang telah ditetapkan dalam pasal 2 ayat ( 1 ) huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli .**

Para Penggugat ada kewajiban yang harus dilakukanya yaitu mengurus Sertifikat Hak Atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya untuk dasar Akta Jual Beli serta membayar pajak-pajak, Namun pengurusan terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah, ternyata tidak dapat dilaksanakan oleh suami Penggugat I(Alm.Eldani Ugang ) semasa hidupnya maupun Penggugat I sebagai isteri yang ikut hadir menandatangani akta sebagai tanda bukti persetujuannya serta ahliwarisnya yang lain ;

Pada perjanjian ( Pengikatan jual beli ) telah diikatkan harga jual tanah a qou seperti angka 1 diatas **total seluruhnya** sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ) dan cara pembayaran melalui 3 (tiga ) tahap yaitu seperti bunyi Akta Notaris No.145 pada Pasal 2 (harga dan Cara Pembayaran ) yang telah terealisasi yaitu :

- Tahap I ( Satu ) telah dibayar pada tanggal,16 November 2016 sebesar Rp. 100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ) direalisasikan **sebelum** atau pada saat penandatanganan perjanjian ;
- Tahap II ( Dua ) telah dibayar pada tanggal, 5 Oktober 2018 sebesar Rp. 200.000.000,- ( Dua Ratus juta rupiah ) untuk pengurusan terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah ;
- Tahap III ( Tiga ) dibayar sebesar Rp. 700.000.000,- ( Tujuh ratus juta rupiah ) setelah **Sertifikat Hak Atas Tanah diurus dan/atau terbit** ;

Klausul dalam Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) tersebut ,dengan dana yang sudah diterima Penggugat sudah dipandang cukup untuk mengurus SERTIFIKAT HakAtas Tanah dan biaya –biaya lainnya (pajak dll), Sehingga dalam perjanjian (Pengikatan jual beli) **digantungkan suatu prestasi yang wajib dilakukan Penggugat atau Perjanjian Bersyarat** untuk memenuhi pengurusan status kepemilikan dengan Sertifikat Hak Atas Tanah untuk pelunasan pembayaran tahap III oleh Para Tergugat, sehingga kurun waktu paling tidak estimasi selama 6 ( enam ) bulan sudah selesai kurun waktu terbit Sertifikat hak AtasTanah oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya, akan tetapi sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2020 jangankan

*Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah malah dijual berlapis lapis kepada orang lain yaitu para pengusaha lokal yang bergerak dibidang proferty dan pemilikan ekspedisi ( JNE );

4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat angka 12 posita gugatan sangat keliru menafsirkan Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) Akta Notaris No.145 tanggal, 16 November 2016 dihadapan Notaris Agustri Paruna,SH **sebagai Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah**, karena Jual Beli tanah dilakukan melalui Akta Jual Beli , jika klausul Para Penggugat telah memenuhi kewajibannya mengurus dan terbit Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai dasar Akta jual beli Tanah tentu tidak menjadi masalah hukum seperti ini. Gugatan Para Penggugat keliru mencampuradukan antara **Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli) dengan Perjanjian Jual Beli Tanah** yang akan dituangkan selanjutnya dalam Akta Jual Beli . **Bukankah Perjanjian adalah sumber perikatan dan perjanjian sifatnya konkrit, sedangkan Perikatan sifatnya abstrak .**

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa –apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi diatas , kini dinyatakan terulang kembali ;
2. Bahwa benar sampai dengan 5 Oktober 2020 Para Tergugat telah membayar totalnya sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), dan sisa Rp.700.000.000,-( Tujuh ratus juta rupiah ) sebagai pembayaran tahap III (ketiga) **akan dilunasi setelah suami Penggugat I (Alm. Eldani Ugang, BE) menyelesaikan kewajibannya untuk mengurus penerbitan Sertifikat Hak Atas di Kantor Pertanahan / BPN Kota Palangka Raya**, dengan Sertifikat Hak Atas Tanah itu terbit / keluar, maka akan menjadi dasar peralihan hak dengan Akta Jual Beli Atas Tanah , dan otomatis kewajiban dilakukan pelunasan oleh Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT seperti yang telah disepakati dalam Akta Notaris No.145 Perjanjian( Pengikatan Jual Beli ) tertanggal, 16 November 2016 ;
3. Bahwa sejak penandatanganan Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) Akta Notaris Nomor 145 tertanggal , 16-11-2016 s/d Oktober 2020 tidak ada progres ( kemajuan ) selama ± 4 ( empat ) tahun, tetapi hanya janji – janji sampai suami Penggugat I ( Eldani Ugang, BE ) meninggal dunia pada tanggal, 11 Oktober 2020 yang lalu , ternyata perbuatan suami Penggugat I ( Eldani Ugang, BE ) faktanya terbongkar tanah tersebut

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK



dijual berlapis-lapis atau dialihkan secara dibawah tangan kepada orang lain yakni pada tanggal, 17 Oktober 2018 dijual/dialihkan ke **Dede Ardiansyah** hingga suami Penggugat I (Eldani Ugang, BE) dilaporkan oleh pembeli tanah dengan objek tanah yang sama kepada pihak yang berwajib; Sekarang Penggugat I atau ahli waris Alm. Eldani Ugang terdesak atau didesak oleh para pembeli yang lainya meminta pertanggungjawaban terhadap Penggugat , sehingga Penggugat mencari **pembenaran**(tetapi ketidak benaran) menggugat Para Tergugat yang tidak bersalah atau cidera janji, **bahkan dalam hukum Para Terggat sebetulnya sebagai pembeli beritikad baik, yang seharusnya dilindungi oleh hukum ;**

4. Bahwa Para Tergugat **siap dan bersedia** ikut menyelesaikan percepatan pengurusan terbit Sertifikat hak AtasTanah oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya untuk dasar Akta jual beli ( AJB ) dari Para Penggugat sebagai ahliwaris Eldani Ugang ,BE kepada Para Tergugat ,agar Para Penggugat dapat menerima sisa pembayaran harga tanah tahap III tersebut, Seharusnya 6 ( enam ) bulan setelah menerima pembayaran tahap I dan II sebesar Rp. 300.000.000,- ( Tiga ratus juta rupiah ) mengurus terbit Sertifikat Hak Atas Tanah dan biaya –biaya lainnya sudah selesai. Namun selama hidup Eldani Ugang para Tergugat ingin bertemu langsung dengannya sangat susah dihubungi maupun melalui telpon seluler hingga berlarut larut mencapai kurun waktu 4 ( empat ) tahun tanpa diurus Sertifikat Hak AtasTanah yang telah disepakati Eldani Ugang, BE dan justru meninggalkan beban bagi anak isterinya selaku ahliwaris, sehinga tidak sempat AJB selagi Eldani Ugang, BE masih hidup tidak kunjung selesai, akhirnya tidak dapat melakukan penandatanganan peralihan hak dengan Akta jual beli sesuai dengan diperjanjikan dalam Akta Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016 ;
5. Bahwa Para Penggugat sangat tidak berdasar menuntut **pembatalan Perjanjian** ( Pengikatan Jual Beli ) yang ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT Palangka Raya Agustri Paruna,SH, karena sesuai dengan Pasal 4 Akta Notaris Nomor 145 tanggal, 16 November 2016 PEMBATALKAN PERJANJIAN dipersyaratkan lebih dahulu dilakukan melalui di schedule ulang untuk dilakukan dengan kesepakatan dan musyawarah / mufakat para pihak danseharusnya yang dibenarkan

*Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



hukum Para Tergugat yang berhak membatalkan perjanjian sebagaimana **Pasal 8 Akta Notaris No.145** dengan kewajiban Para Penggugat mengembalikan uang yang pernah suami Penggugat I (Eldani Ugang, BE) terima sebesar Rp. 300.000.000 ( Tiga ratus juta rupiah ), dan uang tersebut sudah dinikmati Penggugat sewaktu Eldani Ugang, BE semasa hidup, Namun para Penggugat pernah pula berjanji yang disetujui Para Tergugat, akan mengembalikan uang setelah lakunya tanah nya yang dijual kepada orang lain untuk mengembalikan uang tersebut kepada Para Tergugat , Sekarang ini dana sebesar Rp. 300.000.000,-sebagaimana dalam petitum gugatan **angka 4 dituntut untuk menjadi milik Penggugat dan pada angka 5 meminta agar Tergugat-Tergugat mengembalikan seluruh surat –surat dan/atau dokumen tanah a qou kepada para Penggugat** , hal ini jelas ketidak konsekwen Para Penggugat dalam mentaati Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Agustri Paruna, SH. **Bukankah ? Perjanjian yang dibuat para pihak mengikat menjadi Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHperdata berbunyi :**

“ **Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya “**

“ **Perjanjian –Perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain sepakat kedua belah pihak** , atau karena alasan –alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu “

“ **Perjanjian –perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik “**

6. Bahwa angka 11 dan 12 posita gugatan Penggugat semua tidak benar, karena klausul dalam Akta Notaris No.145 dihadapan Notaris Agustri Paruna,SH ada mengedepankan Para tergugat bisa membatalkan **Pembatalan Perjanjian** dan ada keseimbangan yang mengatur Hak dan Kewajiban yang bertimbal balik antara Penjual (suami Penggugat I ) dengan Pembeli ( Para Tergugat ) dan jika pun ada klausul pembatalan itu diatur dalam Akta Notaris No.145, tentu secara jelas atau paling tidak dilakukan melalui Kesepakatan Bersama (bukan sepihak) untuk meninjau ulang seperti Pasal 4 Akta Notaris diatas ;
7. Bahwa benar dari Penggugat melalui kuasa hukum nya pada tanggal, 14, 23 November 2020 melayangkan Somasie kepada Tergugat,

*Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK*



justru sangat menganehkan dan melarang untuk beraktivitas diatas tanah yang telah diperjanjikan, padahal telah dilakukan penyerahan nyata ( Feijtelijk levering ) fisik tanah beserta surat –surat tanah dalam bentuk Surat Pernyataan Tanah ( SPT ), dengan nilai jual sebesar Rp.1.000.000.000,- ( Satu Milyar rupiah ) yang sudah dibayar Down payment (DP) sebesar Rp. 300.000.000,- ( Tiga ratus juta rupiah ) dan sisa sebesar Rp.700.000.000,- ( Tujuh ratus juta rupiah ) setelah Sertifikat Hak Atas Tanah keluar / terbit, dan Para Tergugat lakukan pelunasan pembayaran harga tanah pada saat penandatanganan tanganan Akta Jual Beli ( AJB ) dihadapan Notaris / PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) dengan dasar alas hak atas tanah berupa Sertifikat; Sepanjang belum ada Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai dasar untuk melakukan Akta Jual Beli ( AJB ) , maka para Tergugat belum bisa melunaskannya bilamana hanya masih menggunakan Surat Pernyataan Tanah (SPT), hal tersebut beralasan karena Para Penggugat telah ingkar janji tidak mengurus terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya dan tanah yang menjadi objek dalam Ikatan Perjanjian telah dijual berlapis –lapis dan berebut claim fisik tanah dengan orang lain dilapangan yang disebabkan oleh penjualan tanah yang tidak jujur, sehingga menjadi rumit atau berbelit-belit masalah hukum dan menunggu antrian menuntut pertanggungjawaban secara hukum atas penjualan tanah dengan orang lain berlapis-lapis karena ketidak jujuran tersebut ;

8. Bahwa para Tergugat sangat dirugikan oleh suami Penggugat I / Para Penggugat yang sejak Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016 hingga menerima DP tahap II yang totalnya Rp. 300.000.000,- ( Tiga Ratus Juta rupiah) atau setidaknya **sebelum** Edani Ugang, BE meninggal dunia tanggal 11 Oktober 2020, sudah beres. Selama kurun waktu 4 ( empat ) tahun Para Penggugat tidak pernah melakukan **prestasi** untuk mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Kantor Pertanahan /BPN Kota Palangka Raya, Sehingga Para Tergugat sebagai pengusaha lokal jika dana digunakan untuk menjadi modal usaha / berdagang tentu mendapat keuntungan, setidaknya pun jika di deposito di Bank Umum Pemerintah akan mendapatkan keuntungan 2,5 % sebulan x Rp. 300.000.000,- = Rp.7.500.000.( Tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) perbulan x 48 bulan ( ±

*Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



4 tahun ) = Rp. 360.000.000 ( Tiga ratus enam puluh juta rupiah ) merupakan kehilangan keuntungan Para Tergugat selama ini ( 4 tahun lebih ), akibat mengendap dana Para Tergugat ditangan Para Penggugat, dan dalam hukum merupakan resiko dari kelalaian Para penggugat yang tidak mentaati isi Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016. Oleh sebab itu wajar dan beralasan hukum para tergugat kemukakan dalam jawaban perkara ini sebagai pedagang /pengusaha disaat ekonomi dalam keprihatinan masih mewabahnya covid 19 ;

Para Tergugat mengurungkan gugat balik (Rekompensi ) menuntut kehilangan keuntungan selama ± 4 (empat ) tahun sejak 2016 s/d sekarang seperti diatas yang mengendap dana Para tergugat, Namun biarlah karena pertimbangan kemanusiaan dan Eldani Ugang, BE (suami Penggugat I atau Ayah Penggugat II dan Penggugat III ) telah meninggal dunia ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Para Tergugat mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya sebagai berikut :

I .Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Para tergugat untuk seluruhnya ;
- Membebankan biaya perkara menurut hukum ;

II.Dalam pokok perkara ;

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebankan biaya perkara menurut hukum ;

Sekian dan terimakasih .

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat** mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Berkenaan dengan adanya perjanjian, yaitu Perjanjian Perikatan Jual Beli atas sebidang tanah di Jalan Adonis Samad seluas 10.000 M2 (Sepuluh ribu meter persegi) Kilometer 3,4, Kelurahan Panarung, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangkaraya antara Alm. Eldani Ugang dan Emilentantri (Penjual/Penggugat) dengan Simon Yuliuanto dan Alm. Ferry Sanjaya (Pembeli/Tergugat I dan II) pada tanggal 16 Nopember 2015, telah dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT pada waktu dalam kedudukan selaku Notaris- PPAT, sebagaimana dalam Akta Perjanjian Jual Beli, tertanggal 16 Nopember 2015, Nomor 145.
2. Bahwa TURUT TERGUGAT hanyalah melaksanakan tugas pekerjaan



dalam kedudukan waktu itu Selaku Notaris - PPAT berdasarkan Undang-Undang, yaitu KUH Perdata (Pasal 1868 tentang Akta Otentik) dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU. Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang membuat kehendak-kesepakatan para pihak untuk dibuat dalam akta otentik.

3. Bahwa Akta tersebut dibuat para pihak dihadapan saya, dalam kedudukan Selaku Notaris-PPAT/ TURUT TERGUGAT adalah murni kesepakatan yang dibuat para pihak untuk dibuat dalam akta otentik, yang sesuai dengan Pasal 1320 Kuh Perdata, tentang sah nya perjanjian.
4. Bahwa adanya perjanjian, hak dan kewajiban masing-masing para pihak dalam akta perjanjian tersebut, adalah keinginan/kehendak para pihak yang telah sama disepakati sehingga selanjutnya menjadi undang-undang bagi yang membuatnya (Facta sun Servenda/1138 KUH Perdata).
5. Bahwa terjadi sengketa para pihak berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian berdasarkan Akta Otentik tersebut, yang salah satu pihak menilai terjadi adanya Wanprestasi dari salah satu pihak lainnya, dan tidak dapat diselesaikan dengan kesepakatan secara damai, maka dilakukan melalui gugatan pengadilan, maka dalam hal ini menjadi kewenangan Pengadilan melalui Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memutuskan penyelesaiannya secara hukum.
6. Bahwa berkenaan dengan adanya Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli, Nomoir 145, tanggal 16 Nopember 2015, yang dibuat para pihak (Penggugat dan Tergugat) dihadapan saya, dalam kedudukan waktu itu selaku Notaris-PPAT/TurutTegugat, termasuk pula isi perjanjian dalam akta perjanjian tersebut, maka Turut Tergugat akan menerima baik dan mematuhi apapun putusan dari Majelis Hakim.

Demikian Jawaban Turut Tergugat ini diajukan.

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab-jawab yakni kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 08 Juli 2021 dan kuasa Tergugat I dan Tergugat IIserta Turut Tergugat telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 15 Juli 2021, yang selengkapnya termuat dalam berita acara persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. EMILETANTRI, NIK 6271036910670002, diberi tanda P-1;

*Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. ANGGRIAWAN, ST., NIK 6271031803920002, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk An. ARINDA UGANG, NIK 6271035711960005, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor : 472.12/1181/KL-MTG/X/2020 tanggal 16 Oktober 2020 An. Alm. Eldani Ugang, ST., diberi tanda P- 4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Dunia No. 239/RT.04 XI/KEL-MTG/2020 tanggal 16 Oktober 2020, An. Almarhum Eldani Ugang, ST.,diberi tanda P- 5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, Register No :138.478/455/JKR-PEM/2020 tanggal 21 Oktober 2020, diberi tanda P- 6;
7. Fotokopi Silsilah Keluarga Almarhum ELDANI UGANG, ST dengan EMILETANTRI, S.Pd. Tertanggal, Oktober 2020, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Akta Notaris Perjanjian (Perikatan Jual Beli) Nomor : 145, tanggal, 16 Nopember 2016, diberi tanda P- 8;
9. Fotokopi Kwitansi sudah terima dari Alim Ferry, sebesar Rp.60.000.000,- untuk pembayaran uang muka harga 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Adonis Samad Km.3,4 dengan ukuran 50 m X 200 M = 10.000 M yang diterima oleh Eldani Ugang tanggal 8 Oktober 2016, diberi tanda P- 9;
10. Fotokopi Kwitansi sudah terima dari Ferry, sebesar Rp.40.000.000,- untuk pembayaran panjar II harga 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Adonis Samad Km.3,4 Palangka Raya, yang diterima oleh Eldani Ugang tanggal 12 November 2016, diberi tanda P- 10;
11. Fotokopi Kwitansi sudah terima dari Alim Ferry/Simon, sebesar Rp.40.000.000,- untuk pembayaran panjar II harga 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jalan Adonis Samad Palangka Raya, yang diterima oleh Eldani Ugang tanggal 20 Desember 2016, diberi tanda P- 11;
12. Fotokopi Tanda terima uang Rp. 10.000.000,- tertanggal 20 Desember 2016, diberi tanda P- 12;
13. Fotokopi Kwitansi sudah terima dari Alim Ferry/Simon Sanjaya, sebesar Rp.30.000.000,- untuk pembayaran sebagian harga tanah di Jalan Adonis Samad, tanggal 19 Januari 2017, diberi tanda P- 13;
14. Fotokopi Print out ATM bank BCA Rp.15.000.000,- tertanggal 27 Pebruari 2017, diberi tanda P- 14;
15. FotokopiKwitansi sudah terima dari Alim Ferry/Simon, sebesar Rp.30.000.000,- untuk pembayaran panjar pembayaran harga sebagian

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk

#### 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

harga 1 (satu) bidang tanah di Jalan Adonis Samad Km. 3,4 Palangka Raya, diberi tanda P- 15;

16. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Para Penggugat Nomor : 05/HAP-11/2020 perihal Somasi, tanggal 14 November 2020 kepada Tn. Simon Yuliyanto, diberi tanda P- 16;
17. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Para Penggugat Nomor : 07/HAP-11/2020 perihal Somasi II (Dua), tanggal 23 November 2020 kepada Tn. Simon Yulianto, diberi tanda P- 17;
18. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Para Penggugat Nomor : 05/HAP-11/2020 perihal Somasi, tanggal 14 November 2020 kepada Tn. Alim Fery Sanjaya, diberi tanda P- 18;
19. Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Para Penggugat Nomor : 07/HAP-11/2020 perihal Somasi II (dua), tanggal 23 November 2020 kepada Tn. Alim Fery Sanjaya, diberi tanda P- 19;
20. Fotokopi Surat Perjanjian Jual beli antara Sri Mulyati dengan Eldani Ugang, BE, tertanggal, 12 Februari 1998, diberi tanda P-20;
21. Surat Pernyataan Tanah An. Sri Mulyati Nomor : 138.594/712/IV/97 tertanggal, 21 April 1997, diberi tanda P- 21;
22. Fotokopi Pembayaran PBB P2 Wajib Pajak An. ELDANI UGANG, tertanggal, 02-11-2020, diberi tanda P- 22;
23. Fotokopi Informasi Data Pembayaran PBB An. ELDANI UGANG, tertanggal 2 Nopember 2020, diberi tanda P-23;
24. Fotokopi Rincian Kekurangan Pembayaran PBB An. ELDANI UGANG, tertanggal, 19 September 2018 diberi tanda P-24;
25. Fotokopi Berkas Perkara Antara ELDANI UGANG melawan Ny. ARBAINAH SURYANINGSIH, diberi tanda P- 25;
26. Fotokopi Photo SMS ELDANI UGANG Kepada Agustri Paruna (Turut Tergugat) tertanggal, 7 Nopember 2018, diberi tanda P- 26;
27. Fotokopi Photo Whatsapp (WA) antara ELDANI UGANG dengan Simon Alim Ferry (Tergugat I), diberi tanda P- 27;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-7, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P- 20, P-21, P-25, P-26, P-27 tidak ada aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, Para Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk*



## 1. Saksi YETI WISNARIA;

- Bahwa saksi kenal Para Penggugat dan tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Alm. Eldani Ugang dan keluarganya sejak bulan April atau Mei tahun 2020;
- Bahwa awal pertemuan saksi dengan Alm. Eldani Ugang yaitu di sebuah Café di Jalan Raden Saleh Kota Palangka Raya karena Alm. Eldani Ugang menghubungi saksi dan bertemu di café tersebut dan saksi dimintai tolong oleh Alm. Eldani Ugang untuk mencarikan pembeli tanah miliknya di Jalan Adonis Samad Kota Palangka Raya;
- Bahwa saksi mencoba untuk mencarikan pembeli tanah tersebut, akan tetapi saat Saksi menanyakan surat-surat tanah tersebut Alm. Eldani Ugang menyatakan bahwa tanah miliknya tersebut sudah menang di tingkat Mahkamah Agung, lalu saksi diminta datang ke rumah Alm. Eldani Ugang untuk mengambil surat tanah tersebut dan hanya diperlihatkan fotocopy surat tanah dan salinan Putusan Mahkamah Agung yang sudah inracht;
- Bahwa Alm. Eldani Ugang pernah bercerita kepada saksi bahwa tanah tersebut pernah dijual ke pihak lain dan ada uang yang masuk sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan saksi bilang tidak berani menjual tanah apabila bermasalah dan Alm. Eldani Ugang pernah memperlihatkan kepada saksi Akta Notaris dan disitu saksi melihat bahwa terakhir pembayaran yaitu di tahun 2017 dan pembayaran tersebut belum dilunasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah uang sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut telah dikembalikan Alm. Eldani Ugang kepada pembeli atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam Akta Notaris sisa pembayaran tanah tersebut yaitu Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa dasar saksi menawarkan tanah tersebut yaitu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang telah inracht;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa sekarang yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi tanah milik Alm. Eldani Ugang yaitu di Jalan Adonis Samad Kota Palangka Raya, persis berseberangan Kantor Hukum dan HAM;



- Bahwa saksi pernah mendengar cerita Alm. Eldani Ugang bahwa Tergugat II adalah pembeli pertama dan Alm. Eldani Ugang sering menyebut nama Tergugat II yaitu Alim Ferry Sanjaya;

## 2. Saksi KALMAN;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat tetapi tidak kenal Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2016 saksi kembali dihubungi oleh Alm. Eldani Ugang bahwa ia akan membangun pagar di tanah miliknya di Jalan Adonis Samad Kota Palangka Raya;
- Bahwa Alm. Eldani Ugang pernah bercerita kepada saksi bahwa tanah yang akan dibangun pagar tersebut telah dijual kepada Tergugat I dan Tergugat I ada menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat II, lalu Tergugat II yang menyerahkan uang kepada Alm. Eldani Ugang;
- Bahwa sepengetahuan saksi Alm. Eldani Ugang dan Tergugat I dan II ada terikat hubungan jual beli;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan Bukti Surat P-8 oleh Alm. Eldani Ugang;
- Bahwa sepengetahuan saksi jual beli tersebut belum ada pelunasan karena Tergugat I tidak mampu untuk melunasinya;
- Bahwa setelah Alm. Eldani Ugang meninggal ada orang yang datang ke lokasi yaitu seseorang yang bernama Kariadi yang mengatakan bahwa ia ada membawa surat kuasa dari Tergugat II dan menyatakan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi di atas tanah tersebut selain pagar tembok juga ada pondok untuk tukang;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Tergugat I dan II belum membayar lunas pembelian tanah tersebut yaitu sekitar tahun 2017;
- Bahwa sepengetahuan saksi di lokasi tanah tersebut ada 2 buah pondok, 1 pondok dibangun oleh ahli waris Alm. Eldani Ugang dan 1 buah pondok dibangun oleh Tergugat II;
- Bahwa Pekerjaan saksi terhenti karena ada keberatan dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Keberatan Tergugat I dan Tergugat II dilayangkan secara tertulis dan ada juga yang bertemu langsung di lapangan;
- Bahwa saksi ditunjuk oleh Alm. Eldani Ugang dan ahli waris untuk menjaga tanah tersebut dan Saya juga diberi upah;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK



- Bahwa Sepengetahuan saksi ahli waris Alm. Eldani Ugang lebih dulu membangun pondok di tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah diceritakan bahwa Para Tergugat ada memberikan DP kepada Alm. Eldani Ugang akan tetapi Saya lupa berapa nilainya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat I dan Tergugat II keberatan atas pekerjaan pagar tersebut karena menurut mereka ada hak mereka di tanah tersebut;
- Bahwa Alm. Eldani Ugang meninggal dunia pada tahun 2020;
- Bahwa yang membayar pajak tanah tersebut yaitu ahli waris Alm. Eldani Ugang;

### 3. Saksi LAMPANG (tidak di sumpah);

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat I ;
- Bahwa sekitar tahun 2016 Alm. Eldani Ugang pernah menelpon saksi dan bilang bahwa siapa yang bisa membeli tanah miliknya;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I karena ia ada memiliki tanah didekat tanah milik saksi, kemudian Saksi mengantarkan Alm. Eldani Ugang ke rumah Tergugat I;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I menanyakan mengenai luas tanah, surat-surat tanah dan berapa nilai tanah yang akan Alm. Eldani Ugang jual dan Alm. Eldani Ugang menawarkan tanah tersebut dengan harga Rp 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi ada tawar menawar antara Alm. Eldani Ugang dan Tergugat I dan diperoleh kesepakatan senilai Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan jual beli tersebut akan di lakukan di depan Notaris;
- Bahwa setelah kurang lebih 1 minggu kemudian saksi bertemu dengan Alm. Eldani Ugang dan ia bilang bahwa mereka sudah ke Notaris akan tetapi pembayaran belum lunas dan akan dicicil selama 1 tahun;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Tergugat I di awal tahun 2018 dan ia menceritakan bahwa uang telah masuk sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan sejak tahun 2018 saksi tidak pernah bertemu lagi dengan Tergugat I dan saksi tidak mengetahui apakah sekarang pembayaran tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat itu tanah tersebut masih kosong tidak ada bangunan apa pun di atas tanah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Sangkalannya, maka kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli No.145 ) tanggal 16 November 2016, dihadapan Notaris Agustri Paruna ,SH., Palangka Raya, diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung RI No.2227 K/Pdt/2011 Perkara Kasasi Perdata antara Ny. Arbainah Suryaningsih melawan Eldani Ugang, diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotokopi Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap ( BHT ) Nomor 44/Pdt.G/2010/PN.PLR tanggal 10 Mei 2013, diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor :44/B.A/Pdt.G/2010 /PN.PLR (Eks)tanggal 20 Desember 2013, diberi tanda T.I.II-4;
5. Fotokopi Penetapan Nomor 44/Pen.Pdt.G/2010/PN.PLR ( eks ) tanggal, 30 Juli 2013, diberi tanda T.I.II-5;
6. Fotokopi Surat Kesepakatan Penyerahan Sebidang Tanah dari Eldani Ugang ,BE., kepada Dede Ardiansyah tanggal, 17 Oktober 2018, diberi tanda T.I.II-6;
7. Fotokopi Surat Kuasa dari Alim Ferry Sanjaya kepada Kariadi tanggal, 18 Maret 2019, diberi tanda T.I.II-7;
8. Fotokopi Surat Laporan ke Polda Kalteng dari Alim Ferry Sanjaya terhadap Eldani Ugang,BE., tanggal, 28 September 2020, diberi tanda T.I.II-8;
9. Fotokopi Kuitansi telah terima dari Eldani Ugang, uang sejumlah Rp. 38.00.000.000,- untuk pembayaran ganti rugi harga sebidang tanah yang terletak di Jl. Adonis Samad Km. 3,4 Palangka Raya tanggal 12 Pebruari 1998 yang diterima Sri Mulyati, diberi tanda T.I.II-9;
10. Fotokopi Kuitansi sudah terima dari Alim Ferry sebanyak Rp. 60.000.000,- untuk pembayaran uang muka harga 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jl. Adonis Samad Km. 3,4 dengan ukuran 50 M X 200 M = 10.000 M2 Palangka Raya tanggal 8 Oktober 2016 yang diterima oleh Eldani Ugang, diberi tanda T.I.II-10;
11. Fotokopi Kuitansi sudah terima dari Ferry sebanyak Rp. 40.000.000,- untuk pembayaran Panjar II harga 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jl. Adonis Samad Km. 3,4 Palangka Raya tanggal 12 November 2016 yang diterima oleh Eldani Ugang, diberi tanda T.I.II-11;

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Kuitansi sudah terima dari Alim Ferri/ Simon sebanyak Rp. 40.000.000,- untuk pembayaran Tahap II harga 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Jl. Adonis Samad Palangka Raya tanggal 20 Desember 2016, yang diterima Eldani Ugang, diberi tanda T.I.II-12;
13. Fotokopi Kuitansi sudah terima dari Alim Ferri / Simon Sanjaya sebanyak Rp. 30.000.000,- untuk pembayaran sebagian harga tanah di Jl. Adonis Samad , tanggal 19 Januari 2017 2016, diberi tanda T.I.II-13;
14. Fotokopi Kuitansi telah terima dari Alim Ferri / Simon uang sejumlah Rp. 30.000.000.000,- untuk pembayaran Panjar pembayaran harga 1 (satu) bidang tanah di Jl. Adonis Samad Km. 3,4 Palangka Raya tanggal 27 pebruari 2017, yang diterima Eldani Ugang, diberi tanda T.I.II-14;
15. Fotolopi Transfer melalui BCA , tanggal 27/02/ 2017 dari Clara Agnesia, sebesar Rp. 15.000.000,- diberi tanda T.I.II-15;
16. Fotokopi Transfer melalui BCA tanggal 27/12- 2016 dari Alim Ferry yang diterima Eldani Ugang sebesar Rp. 10.000.000,- diberi tanda T.I.II-16;
17. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, 8 Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Eldani Ugang dengan ukuran 740 M2, diberi tanda T.I.II-17;
18. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Emiletantri dengan ukuran 800 M2, diberi tanda T.I.II-18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Eldani Ugang ,BE dengan ukuran 860 M2, diberi tanda T.I.II-19;
20. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, 8 Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Anggriawan dengan ukuran 1.000 M2, diberi tanda T.I.II-20;
21. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, 8 desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Anggriawan dengan ukuran 1.000 M2, diberi tanda T.I.II-21;
22. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, 8 Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Eldani Ugang dengan ukuran 860 M2, diberi tanda T.I.II-22;
23. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, 8 Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Emiletantri dengan ukuran 800 M2, diberi tanda T.I.II-23;

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk



24. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Sebagian Tanah tanggal, 8 Desember 2008 dari Sri Mulyati kepada Eldani Ugang dengan ukuran 740 M2, diberi tanda T.I.II-24;
25. Fotokopi Kuitansi telah terima dari Bpk. Alim Fery Sanjaya dan Bapak Simon Yuliyanto sejumlah Rp. 300.000.000,- untuk pembayaran total jumlah yang telah diterima oleh Eldani Ugang untuk proses jual beli tanah di Jalan Adonis Samad Km. 3,4 Ukuran 50 M X 100 M, total harga 1 Milyar tanggal 5 Oktober 2018, diberi tanda T.I.II-25;
26. Fotokopi Kuitansi telah terima dari Dede Ardiansyah uang sejumlah 557.500.000,- untuk pembayaran Titipan Sementara tanggal 24 Oktober 2017, yang menerima Eldani Ugang,ST., diberi tanda T.I.II-26;
27. Fotokopi Bukti penyetoran lewat BRI tanggal 11- September 2017 dari Oktariani ke rekening Eldani Ugang,BE tanggal 11/09/2017 pukul 09: 47 : 43 banyaknya uang sebesar Rp.100.000.000 ( Seratus juta rupiah ), diberi tanda T.I.II-27;
28. Fotokopi Bukti penyetoran lewat BRI tanggal, 11- September 2017 dari Oktariani ke rekening Eldani Ugang,BE tanggal 11/09/2017 pukul 09: 51 : 58 banyaknya uang sebesar Rp.100.000.000 ( Seratus juta rupiah ), diberi tanda T.I.II-28;
29. Fotokopi Transfer lewat BNI tanggal 12/02/2018 dari Oktariani ke rekening Eldani Ugang, BE Nomor rekening 5677733335 banyaknya uang Rp. 125.000.000 (Seratus dua puluh lima juta rupiah), diberi tanda T.I.II-29;
30. Fotokopi Transfer lewat BNI tanggal 12/02/2018 dari Oktariani ke rekening Agustinus Ricardo Tidja Nomor rekening 425210052 banyaknya uang Rp. 25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah ), diberi tanda T.I.II-30;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat di atas, kuasa Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi KARIADI ;**

- Bahwa saksi mengenal para Tergugat dan saksi mulai bekerja pada para Tergugat sejak Tahun 2020 selama 4 bulan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bukti surat kuasa tersebut adalah surat kuasa dari Tergugat II kepada Saya;
- Bahwa surat kuasa tersebut dibuat untuk mengurus pelunasan pembelian tanah dari Tergugat II kepada Alm. Eldani Ugang;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai sekarang belum ada pelunasan dikarenakan legalitas tanah tersebut belum selesai;
- Bahwa saksi sering ke lokasi objek sengketa yaitu di Jalan Adonis Samad Kota Palangka Raya;
- Bahwa sepengetahuan saksi di atas tanah tersebut ada orang-orang yang sedang bangun pagar tembok dan katanya disuruh oleh Alm. Eldani Ugang;
- Bahwa saat di lokasi objek sengketa saya bertemu dengan orang yang bernama Kalman;
- Bahwa menurut cerita Kalman bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Alm. Eldani Ugang dan telah dijual kepada sdr Alim ;
- Bahwa selain bertemu Kalman, saksi juga bertemu dengan orang yang bernama Dede dan menurutnya bahwa tanah tersebut juga miliknya karena ada surat pelimpahan tanah seluas 25 x 170 m dari Alm. Eldani Ugang kepadanya dan ia mau membersihkan tanah itu juga;
- Bahwa sepengetahuan saksi terkait Bukti surat T.I.II-7 ada pembayaran yang belum dilunasi dan saksi diberi kuasa untuk mengurus pelunasan tersebut, sebelum adanya surat kuasa tersebut saksi pernah diminta Tergugat II untuk menemui Alm. Eldani Ugang sebelum meninggal;
- Bahwa saksi pernah melihat dan mengetahui mengenai Akta Notaris No. 145 dan kesepakatan di Notaris bahwa pembayaran akan lunas apabila surat-surat sertifikat sudah terbit dan pengurusan Akta Jual Beli;
- Bahwa sepengetahuan saksi , Alm. Eldani Ugang saat itu minta waktu selama 6 bulan untuk mengurus penerbitan sertifikat ke BPN;
- Bahwa sepengetahuan saksi PBB dibayar oleh Alm. Eldani Ugang sedangkan BPHTB Tergugat II yang bayar;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembayaran uang sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayar secara cicilan;
- Bahwa sepengetahuan saksi uang yang telah dibayarkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sedangkan sisanya yaitu Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan akan dibayarkan setelah sertifikat tanah jadi;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk



**2. Saksi DEDE ARDIANSYAH:**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Penggugat akan tetapi saya kenal dengan suami Penggugat I yang bernama Alm. Eldani Ugang;
- Bahwa saksi dan Alm. Eldani Ugang ada membuat surat kesepakatan penyerahan sebidang tanah di Jalan Adonis Samad;
- Bahwa Bukti surat bertanda T.I.II-6 adalah menjelaskan bahwa Alm. Eldani Ugang ada menyerahkan sebidang tanah kepada Saya;
- Bahwa tanah tersebut ada masalah saat saksi mengurus surat tanah ke BPN;
- Bahwa setelah mengetahui ada masalah tersebut saksi datang menemui Alm. Eldani Ugang dan ia bilang akan mengurus semuanya, akan tetapi sampai sekarang tidak ada kelanjutannya;
- Bahwa bukti surat bertanda T.I.II-26 tersebut adalah kwitansi pembayaran saksi kepada Alm. Eldani Ugang;
- Bahwa saksi ada diperlihatkan surat tanah yaitu SPPT dan fotocopy salinan Putusan Mahkamah Agung dan menurut Alm. Eldani Ugang sertifikat tanah tersebut masih diurus di Notaris;
- Bahwa saksi ada menyerahkan uang sebanyak Rp 1.220.000.000,00 (satu milyar dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Alm. Eldani Ugang dengan cara cash dan sebagian dengan cara ditransfer;
- Bahwa uang tersebut awalnya hanya pinjaman dari Alm. Eldani Ugang pada Saya dan tidak ada hubungan dengan tanah sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat belum jadi karena BPN menyatakan bahwa peningkatan status tanah harus berdasarkan SK walikota untuk membuat di dalam warkah dan bukan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Perjanjian (Pengikatan Jual Beli) Nomor : 145 tanggal 16 Nopember 2015, diberi tanda TT-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Alm. Eldani Ugang, diberi tanda TT-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Nyonya Emiletantri, diberi tanda TT-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Simon Yulianto, diberi tanda TT-4;



5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Alim ferry Sanjaya, diberi tanda TT-5;
6. Fotokopi Cap Jempol/teraan Sidik Jari para pihak, diberi tanda TT-6;
7. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung No.2227 K/Pdt/2021 tanggal 30 April 2012, diberi tanda TT-7;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai secukupnya sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun kepadanya telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 20 Agustus 2021 di lokasi yang menjadi Obyek dalam perkara yang terletak di Jalan Adonis Samad Km 3,4 Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya dengan hasil pemeriksaan panjang 170 Meter dan Lebar 50 Meter yang selengkapya termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa kuasa Para Penggugat, kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan dalam persidangan masing-masing pada tanggal 2 September 2021 dan selanjutnya para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, Majelis Hakim menunjuk pada segala sesuatu yang terurai dalam berita acara pemeriksaan persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat di formulasikan dengan substansinya Perbuatan ingkar janji ( Wanpretasi ) dengan objek Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) atas penjualan tanah seluas 10.000 M2 ( Sepuluh ribu ) meter persegi, status haknya masih berbentuk Surat Pernyataan Tanah ( SPT ) artinya belum ber Sertifikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan dari Kantor Pertanahan /BPN . Adapun lokasi objek tanah terletak di Jalan Adonis Samad Km 3,4 , Kelurahan Panarung , Kec. Pahandut , Kota Palangka Raya, dalam perjanjian

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk



(Pengikatan Jual Beli ) antara **Eldani Ugang dan Emiletantri** sebagai **pihak Penjual ( Pihak Pertama )** dan **SimonYulianto, Alim Ferry Sanjaya** sebagai **Pihak Pembeli ( Pihak Kedua )** ;

2. Bahwa sangat keliru jika Para Tergugat disebut melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016 atas bidang tanah dengan luas tanah 10.000 M2 ( 1 Hektar ) yang terletak di Jln. Adonis Samad, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya **(bukan di Kelurahan Jekan Raya seperti dalam angka 3 posita surat gugatan)** ;

3. Bahwa perbuatan ingkar janji ( wanprestasi ) apa yang didalilkan Para Penggugat **sangat prematur**, justru adalah Para Penggugat yang melakukan ingkar janji ( Wanprestasi ) atas perjanjian ( Pengikatan jual beli ) sebagaimana Akte Notaris No.145 tanggal, 16-11-2016 dihadapan Agustri Paruna ,SH Notaris di Palangka Raya ,karena klausul dalam akta a qou **pada Pasal 3 PELAKSANAAN AKTA JUAL BELI** berbunyi : **Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dilakukan padasaat telah diterbitkan Sertifikat hak Atas Tanah dan pihak Kedua/Pembeli ( Para Tergugat ) melunasi seluruh pembayaran berupa penjualan /pembelian yang telah ditetapkan dalam pasal 2 ayat ( 1 ) huruf c Perjanjian Pengikatan Jual Beli .**

Para Penggugat ada kewajiban yang harus dilakukanya yaitu mengurus Sertifikat Hak Atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya untuk dasar Akta Jual Beli serta membayar pajak-pajak, Namun pengurusan terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah,ternyata tidak dapat dilaksanakan oleh suami Penggugat I(Alm.Eldani Ugang ) semasa hidupnya maupun Penggugat I sebagai isteri yang ikut hadir menandatangani akta sebagai tanda bukti persetujuannya serta ahliwarisnya yang lain ;

Pada perjanjian ( Pengikatan jual beli ) telah diikatkan harga jual tanah a qou seperti angka 1 diatas **total seluruhnya** sebesar Rp. 1.000.000.000,- ( Satu milyar rupiah ) dan cara pembayaran melalui 3 (tiga ) tahap yaitu seperti bunyi Akta Notaris No.145 pada Pasal 2 (harga dan Cara Pembayaran ) yang telah terealisasi yaitu :



- Tahap I ( Satu ) telah dibayar pada tanggal,16 November 2016 sebesar Rp. 100.000.000,- ( Seratus juta rupiah ) direalisasikan **sebelum** atau pada saat penandatanganan perjanjian ;
- Tahap II ( Dua ) telah dibayar pada tanggal,5 Oktober 2018 sebesar Rp. 200.000.000,- ( Dua Ratus juta rupiah ) untuk pengurusan terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah ;
- Tahap III ( Tiga ) dibayar sebesar Rp. 700.000.000,- ( Tujuh ratus juta rupiah ) setelah **Sertifikat Hak Atas Tanah diurus** dan/atau **terbit** ;

Klausul dalam Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) tersebut ,dengan dana yang sudah diterima Penggugat sudah dipandang cukup untuk mengurus SERTIFIKAT Hak Atas Tanah dan biaya –biaya lainnya (pajak dll), Sehingga dalam perjanjian (Pengikatan jual beli) **digantungkan suatu prestasi yang wajib dilakukan Penggugat atau Perjanjian Bersyarat** untuk memenuhi pengurusan status kepemilikan dengan Sertifikat Hak Atas Tanah untuk pelunasan pembayaran tahap III oleh Para Tergugat , sehingga kurun waktu paling tidak estimasi selama 6 ( enam ) bulan sudah selesai kurun waktu terbit Sertifikat hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya , akan tetapi sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2020 jangankan mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah malah dijual berlapis lapis kepada orang lain yaitu para pengusaha lokal yang bergerak dibidang proferty dan pemilik ekspedisi ( JNE ) ;

4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat angka 12 posita gugatan sangat keliru menafsirkan Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) Akta Notaris No.145 tanggal, 16 November 2016 dihadapan Notaris Agustri Paruna,SH **sebagai Perikatan Perjanjian Jual Beli Tanah**, karena Jual Beli tanah dilakukan melalui Akta Jual Beli , jika klausul Para Penggugat telah memenuhi kewajibannya mengurus dan terbit Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai dasar Akta jual beli Tanah tentu tidak menjadi masalah hukum seperti ini. Gugatan Para Penggugat keliru mencampuradukan antara **Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli) dengan Perjanjian Jual Beli Tanah** yang akan dituangkan selanjutnya dalam Akta Jual Beli. **Bukankah Perjanjian adalah sumber perikatan dan perjanjian sifatnya konkrit, sedangkan Perikatan sifatnya abstrak.**

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk



Menimbang, bahwa Penggugat membantah eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti mengenai eksepsi kuasa Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim berpendapat karena eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut sehingga akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena eksepsi para Tergugat sudah masuk pokok perkara sehingga eksepsi Para Tergugat ditolak seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa maksud dari tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya agar Pengadilan menyatakan batal demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli No.145 tertanggal 16 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat) akibat dari Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat mengajukan surat bukti tertanda P-1 sampai dengan P-27 dan 3 (tiga) orang saksi yakni 1. Yeti Wisnaria ., 2.Kaliman ., 3. Lampung sedangkan untuk membuktikan bantahannya Tergugat I dan II mengajukan bukti tertanda T.I.II -1 sampai dengan T.I.II-30 dan 2(dua) orang saksi yakni saksi Kariadi dan saksi dede Ardiansyah, Untuk Turut Tergugat mengajukan surat bukti tertanda TT-1 sampai dengan TT-7 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan surat gugatan Para Penggugat yang menjadi pokok gugatan Para Penggugat adalah mengenai adanya Perjanjian Perikatan Jual beli atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi ) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya oleh Alm. Eldani Ugang dan Emiletantri (Penggugat I) sebagai Pihak pertama (Penjual) kepada Simon Yulianto(Tergugat I ) dan Alim Fery Sanjaya ( Tergugat II ) sebagai pihak Kedua (Pembeli) dihadapan Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat) sebagaimana dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 oleh Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan objek tanah



yang diperjualbelikan sebagaimana dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II angka 2 yang menyatakan bahwa sangat keliru jika Para Tergugat disebut melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016 atas bidang tanah dengan luas tanah 10.000 M2 ( 1 Hektar ) yang terletak di Jln. Adonis Samad, Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya (**bukan di Kelurahan Jekan Raya seperti dalam angka 3 posita surat gugatan** );

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dalam Repliknya menyatakan bahwa karena Replik merupakan bagian dari gugatan, maka dengan ini Para Penggugat menyempurnakan (memperbaiki) posita gugatan terkait dengan Penulisan "Jl.Adonis Samad KM 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya Kota Palangka Raya menjadi Jl. Adonis Samad KM 3,4 Kel. Panarung, Kec. Pahandut Kota Palangka Raya.;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Tergugat I dan II tersebut mengenai letak tanah yang diperjualbelikan di Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya **bukan di Kelurahan Jekan Raya seperti dalam angka 3 posita surat gugatan** ;

**Menimbang, bahwa berdasarkan Pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dimana kedua belah pihak baik Penggugat dan Para Tergugat menunjukkan tempat yang sama** di lokasi yang menjadi Obyek dalam perkara yang terletak di Jalan Adonis Samad Km 3,4 Kelurahan Panarung, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya;

**Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini bukan sengketa tanah melainkan adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dalam gugatannya, maka adanya kesalahan tulis letak tanah di Kecamatan Jekan Raya yang seharusnya di Kecamatan Pahandut, menurut pendapat Majelis Hakim secara prinsipal tidak merubah materi gugatan, dan oleh karenanya eksepsi Tegugat I dan tergugat II iini harus dikesampingkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan, apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi ?

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para penggugat mendalilkan bahwa akhirnya Alm. Eldani Ugang dan Penggugat I bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II saat itu bersepakat untuk mengakhiri Perikatan Perjanjian Jual Beli tanah No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 atas sebidang

*Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK*



tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> ( sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya dan terhadap uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Alm. Eldani Ugang bersedia mengembalikannya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan catatan menunggu tanah yang telah diperjanjikan sebelumnya telah laku terjual kepada orang lain;

Menimbang, bahwa kedudukan Para Penggugat adalah adalah Ahli Waris dari Almarhum Eldani Ugang berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Kelurahan Menteng dengan Nomor Register : 140.946/192/KL-MTG/X/2020 Tanggal, 16 Oktober 2020 dan dari Kecamatan Jekan Raya dengan Nomor Register : 138.478/455/JKR-PEM/2020 tanggal, 21 Oktober 2020 (Bukti P-6);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Surat Keterangan kematian Nomor : 239/RT 04 XI/KEL-MTG/2020 yang dikeluarkan oleh Ketua RT.04/RW.XI tertanggal 16 Oktober 2020 yang menerangkan bahwa pada hari minggu tanggal 11 Oktober 2020 Alm. Eldani Ugang telah meni nggal dunia;

Menimbang, bahwa dengan demikian kedudukan Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Eldani Ugang;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan :

- Bahwa benar dari Penggugat melalui kuasa hukum nya pada tanggal 14, 23 November 2020 melayangkan Somasie kepada Tergugat, justru sangat menganehkan dan melarang untuk beraktivitas diatas tanah yang telah diperjanjikan, padahal telah dilakukan penyerahan nyata ( Feijtelijk levering ) fisik tanah beserta surat – surat tanah dalam bentuk Surat Pernyataan Tanah ( SPT ), dengan nilai jual sebesar Rp.1.000.000.000,- ( Satu Milyar rupiah ) yang sudah dibayar Down payment (DP) sebesar Rp. 300.000.000,- ( Tiga ratus juta rupiah ) dan sisa sebesar Rp.700.000.000,- ( Tujuh ratus juta rupiah ) setelah Sertifikat Hak Atas Tanah keluar / terbit , dan Para Tergugat lakukan pelunasan pembayaran harga tanah pada saat penandatanganan tanganan Akta Jual Beli ( AJB ) dihadapan Notaris / PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ) dengan dasar alas hak atas tanah berupa Sertifikat;

*Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK*



Sepanjang belum ada Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai dasar untuk melakukan Akta Jual Beli (AJB), maka para Tergugat belum bisa melunaskannya bilamana hanya masih menggunakan Surat Pernyataan Tanah (SPT), hal tersebut beralasan karena Para Penggugat telah ingkar janji tidak mengurus terbitnya Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya dan tanah yang menjadi objek dalam Ikatan Perjanjian telah dijual berlapis –lapis dan berebut claim fisik tanah dengan orang lain dilapangan yang disebabkan oleh penjualan tanah yang tidak jujur, sehingga menjadi rumit atau berbelit-belit masalah hukum dan menunggu antrian menuntut pertanggungjawaban secara hukum atas penjualan tanah dengan orang lain berlapis-lapis karena ketidakjujuran tersebut ;

- Bahwa para Tergugat sangat dirugikan oleh suami Penggugat I / Para Penggugat yang sejak Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No.145 tanggal, 16 November 2016 hingga menerima DP tahap II yang totalnya Rp. 300.000.000,- ( Tiga Ratus Juta rupiah) atau setidaknya **sebelum** Edani Ugang ,BE meninggal dunia tanggal 11 Oktober 2020, sudah beres. Selama kurun waktu 4 ( empat ) tahun Para Penggugat tidak pernah melakukan **prestasi** untuk mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Kantor Pertanahan /BPN Kota Palangka Raya, Sehingga Para Tergugat sebagai pengusaha lokal jika dana digunakan untuk menjadi modal usaha / berdagang tentu mendapat keuntungan, setidaknya-tidaknya pun jika di deposito di Bank Umum Pemerintah akan mendapatkan keuntungan 2,5 % sebulan x Rp. 300.000.000,- = Rp.7.500.000.( Tujuh juta lima ratus ribu rupiah ) perbulan x 48 bulan ( ± 4 tahun ) = Rp. 360.000.000 ( Tiga ratus enam puluh juta rupiah ) merupakan kehilangan keuntungan Para Tergugat selama ini ( 4 tahun lebih ), akibat mengendap dana Para Tergugat ditangan Para Penggugat, dan dalam hukum merupakan resiko dari kelalaian Para penggugat yang tidak mentaati isi Perjanjian ( Pengikatan Jual Beli ) No. 145 tanggal, 16 November 2016. Oleh sebab itu wajar dan beralasan hukum para Tergugat kemukakan dalam jawaban perkara ini sebagai pedagang /pengusaha disaat ekonomi dalam keprihatinan masih mewabahnya covid 19;



- Para Tergugat mengurungkan gugat balik (Rekonpensi ) menuntut kehilangan keuntungan selama  $\pm$  4 (empat ) tahun sejak 2016 s/d sekarang seperti diatas yang mengendap dana Para tergugat, Namun biarlah karena pertimbangan kemanusiaan dan Eldani Ugang, BE (suami Penggugat I atau Ayah Penggugat II dan Penggugat III ) telah meninggal dunia;

Menimbang , bahwa berdasarkan bukti Akta Notaris Perjanjian (Perikatan Jual Beli) Nomor : 145, tanggal, 16 Nopember 2016 dalam Pasal 2 sebagaimana bukti P-8, T.I.II-1 dan TT-1 disebutkan :

- Bahwa dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut di sepakati mengenai tentang harga nilai jual objek tanah, senilai Rp. 1.000.000.000,- ( Satu Milyar Rupiah) yang mana dalam hal pembayarannya dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu :
  - Pembayaran Pertama/Tahap I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar sebelum pengikatan jual beli ini ditandatangani oleh para pihak.
  - Pembayaran Kedua/Tahap II sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar selambat-lambatnya pada akhir Desember 2016.
  - Pembayaran untuk pelunasan sisa sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar selambat-lambatnya 6 (enam) Bulan terhitung sejak telah dilakukan pembayaran tahap II atau Tanggal 30 Juni 2017 dengan dibuat tanda pembayaran tersendiri oleh para pihak.

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tercatat sampai dengan tanggal 05 Oktober 2018, Tergugat I dan Tergugat II hanya mampu membayar uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara bertahap dan masih ada sisa sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) yang belum terbayarkan;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pada angka 2 Tergugat I dan Tergugat II menerangkan bahwa benar sampai dengan 5 Oktober 2020 Para Tergugat telah membayar totalnya sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), dan sisa Rp.700.000.000,- ( Tujuh ratus juta rupiah ) sebagai pembayaran tahap III (ketiga) **akan dilunasi setelah suami Penggugat I (Alm. Eldani Ugang, BE) menyelesaikan kewajibannya untuk mengurus penerbitan Sertifikat Hak Atas di Kantor Pertanahan / BPN Kota**



**Palangka Raya**, dengan Sertifikat Hak Atas Tanah itu terbit / keluar, maka akan menjadi dasar peralihan hak dengan Akta Jual Beli Atas Tanah, dan otomatis kewajiban dilakukan pelunasan oleh Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT seperti yang telah disepakati dalam Akta Notaris No.145 Perjanjian( Pengikatan Jual Beli ) tertanggal, 16 November 2016 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I dan Tergugat II tersebut benar bahwa sampai dengan tanggal 5 Oktober 2020 Para Tergugat telah membayar totalnya sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah), dan sisa Rp.700.000.000,-( Tujuh ratus juta rupiah ) sebagai pembayaran tahap III (ketiga) **akan dilunasi setelah suami Penggugat I (Alm. Eldani Ugang, BE) menyelesaikan kewajibannya untuk mengurus penerbitan Sertifikat Hak Atas di Kantor Pertanahan / BPN Kota Palangka Raya**, dengan Sertifikat Hak Atas Tanah itu terbit / keluar, maka akan menjadi dasar peralihan hak dengan Akta Jual Beli Atas Tanah, dan otomatis kewajiban dilakukan pelunasan oleh Para Tergugat dihadapan Notaris/PPAT seperti yang telah disepakati dalam Akta Notaris No.145 Perjanjian( Pengikatan Jual Beli ) tertanggal, 16 November 2016 ;

Menimbang, bahwa oleh karena sisa pembayaran sebesar Rp.700.000.000,-( Tujuh ratus juta rupiah ) belum dilunasi yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan pembuktian yang sempurna dan tidak perlu pembuktian lebih lanjut;

Menimbang, bahwa belum dilunasi sisa harga tanah dalam Perjanjian (Perikatan Jual Beli) Nomor : 145, tanggal, 16 Nopember 2016 tersebut juga berkesesuaian dengan keterangan saksi Yeti Wisnaria, saksi Kalman dari Penggugat dan saksi Kariadi dari Pihak tergugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti bahwa sampai dengan saat ini , Pihak tergugat belum melunasi sisa harga tanah tersebut sebesar Rp.700.000.000,-( Tujuh ratus juta rupiah ) sesuai dengan perjanjian dalam Akta Notaris Perjanjian (Perikatan Jual Beli) Nomor : 145, tanggal, 16 Nopember 2016, untuk pelunasan sisa sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dari harga penjualan/pembelian tersebut dibayar selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak telah dilakukan pembayaran tahap II atau Tanggal 30 Juni 2017, oleh karenanya tuntutan Para Penggugat pada angka 2 agar menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah wanprestasi maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selebihnya juga tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah wanprestasi, maka tuntutan Penggugat pada angka 3 agar menyatakan batal demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli No.145 tertanggal 16 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat) akibat dari Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada angka 4 agar menyatakan Uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak Pertama/Penjual sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi milik Para Penggugat berdasarkan Pasal 9 point 1 dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris AGUSTRI PARUNA, SH Nomor : 145 tertanggal 16 Nopember 2016, akan dipertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Para Penggugat poin 11 yang menyatakan bahwa Alm. Eldani Ugang dan Penggugat I bersama dengan Tergugat I dan Tergugat II saat itu bersepakat untuk mengakhiri Perikatan Perjanjian Jual Beli tanah No. 145 tanggal 16 Nopember 2016 atas sebidang tanah dengan luas 10.000 M<sup>2</sup> ( sepuluh ribu meter persegi) yang terletak di Jl. Adonis Samad KM. 3,4 Kel. Panarung, Kec. Jekan Raya, Kota Palangka Raya dan terhadap uang yang sudah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) Alm. Eldani Ugang bersedia mengembalikannya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan catatan menunggu tanah yang telah diperjanjikan sebelumnya telah laku terjual kepada orang lain;

Menimbang, bahwa oleh karena telah disepakati bahwa uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tersebut oleh Alm. Eldani Ugang bersedia mengembalikannya kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan catatan menunggu tanah yang telah diperjanjikan sebelumnya telah laku terjual kepada orang lain, maka tuntutan Penggugat agar 4 agar menyatakan Uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Pihak Pertama/Penjual sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi milik Para Penggugat berdasarkan Pasal 9 point 1 dalam Perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris AGUSTRI PARUNA, SH. Nomor : 145



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 16 Nopember 2016 tidak dapat dikabulkan dan harus ditolak dan oleh karenanya Penggugat berkewajiban untuk mengembalikan uang yang telah dibayar Tergugat I dan Tergugat II tersebut sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada angka 5 agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan seluruh Surat – Surat dan atau Dokumen – Dokumen tanah a quo kepada para Penggugat, oleh karena dipersidangan tidak dirinci dokumen apa saja dan tidak dibuktikan, maka harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok Penggugat dikabulkan sebagian, maka menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan oleh karenanya Majelis Hakim menetapkan untuk tidak mempertimbangkan lebih lanjut bukti surat dan saksi baik yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tegugat I dan Tegugat II sebagai pihak yang dikalahkan maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

### Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
- Menyatakan batal demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli No.145 tertanggal 16 Nopember 2016, yang dibuat dihadapan Notaris – PPAT Agustri Paruna, SH (Turut Tergugat) akibat dari Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji);
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN PIK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggungrenteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.006.000,00,- (dua juta enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palangka Raya, pada hari Senin tanggal 13 September 2021, oleh kami, Paskatu Hardinata, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Syamsuni, S.H., M.Kn dan Nithanel N. Ndaumanu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palangka Raya Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk tanggal 12 Maret 2021, putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 16 September 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Rabiatul Adawiyah, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Tergugat, Kuasa Para Tergugat dan Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Syamsuni, S.H., M.Kn

Paskatu Hardinata, S.H., M.H.

Nithanel N. Ndaumanu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rabiatul Adawiyah, S.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 51/Pdt.G/2021/PN Plk

#### 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)



Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp50.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp90.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.096.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp.750.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp2.006.000,00;

( dua juta enam ribu rupiah)