



**P U T U S A N**  
**Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**HERLINA**, jenis kelamin perempuan, lahir di Pemangkat tanggal 18 Desember 1959, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, pekerjaan rumah tangga, bertempat tinggal di Komplek Sentarum Sejahtera 2 No. D-28 Rt 001/Rw 037 Kelurahan Sungai Bangkong Kecamatan Pontianak Kota, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sri Hartini, S.H., M.M., dan Akbar Firmansyah, S.H., M.H., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Sri Hartini, S.H., M.M., & Rekan beralamat di Komplek Ari Karya Indah 4 Gang Sinar Pelita No. 3 (Kota Baru Ujung) Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan :

1. **JANUAR AKIR**, terakhir bertempat tinggal di Jalan Gusti Hamzah No. 50-A Rt 001/Rw 002 Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota, kini tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **MAHYUNI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Jambu Mente Rt 008/Rw 012 Kelurahan Sungai Jawi Luar Kecamatan Pontianak Kota, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **RUDY BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Ketapang No. 64 Rt 003/Rw 010 Kelurahan Benua Melayu Darat Kecamatan Pontianak Selatan, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **WALDI**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Gang Sepakat Rt 003/Rw 006 Desa Sungai Rengas Kecamatan Sungai Kakap, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. **HENNIE**, bertempat tinggal di Kampung Baru Rt 002/Rw 001 Desa/Kelurahan Nanga Kantuk Kecamatan Empanang Kabupaten Kapuas Hulu Kalimantan Barat, dalam hal ini

*Halaman 1 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



memberikan kuasa kepada Sobirin, S.H., Advokat pada Sobirin, S.H., & Rekan beralamat di Jalan Purnama II Gang Purnama Sutra No. 15 Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

**6. SRI HASTUTI L, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah beralamat di Jalan Sisingamangaraja No. 16 Kelurahan Darat Sekip, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendi Sutanto, S.H., Advokat pada Kantor Law Office Hendi Sutanto, S.H., & Partner's beralamat di Jalan Nurali No. 22/36 C Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Maret 2018, selanjutnya disebut 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 tanggal 15 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah pada tanggal 15 Agustus 2018 dalam Register Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **Penggugat** mempunyai sebuah objek rumah yang terletak di Jalan Srikandi Villa Srikandi No. B19, Kubu Raya, Kalimantan Barat, dengan dasar bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 42352 dengan Luas 150m2 ( Seratus Lima Puluh Meter Persegi ) atas nama **Herlina Binti Muhammad Arief**, dan dengan batas-batasan sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Michael;
  - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Kosong;
  - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Sintia;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Herlina.
2. Bahwa adapun riwayat kepemilikan rumah dalam perkara *aquo* sebagai berikut :
  - a. Bahwa **Penggugat** mempunyai sebidang tanah atas nama **Penggugat** dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 19494/Sungai Raya dengan luas

*Halaman 2 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 15.830m2 (Lima Belas Ribu Delapan Ratus Tiga Puluh Meter Persegi) di Jalan Sungai Raya Dalam, Kecamatan Sungai Raya, Desa Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya (dahulu kabupaten Pontianak) dan sekarang menjadi Jalan Srikandi, Villa Srikandi, Kubu Raya, Kalimantan Barat;
- b. Bahwa dengan dasar kepemilikan tanah dalam Posita poin 2 huruf a tersebut diatas, **Penggugat** mengadakan Perjanjian Kerjasama bagi bangun untuk perumahan dengan **Tergugat I**;
  - c. Bahwa perjanjian kerjasama bangun bagi rumah antara **Penggugat** dan **Tergugat I** dalam perkara aquo dikuatkan dengan Akta Notaris Nomor : 9, tanggal 4 November 2013, dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah;
  - d. Bahwa hasil kesepakatan perjanjian kerjasama dalam perkara *aquo*, **Tergugat I** mendapat bagian rumah type 45 (empat puluh lima) sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit dan type 60 (enam puluh) sebanyak 10 (sepuluh) unit dan **Penggugat** mendapat bagian rumah type 60 (enam puluh) sebanyak 5 (lima) unit dan type 45 (empat lima) sebanyak 16 (enam belas) unit;
  - e. Bahwa setelah kesepakatan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Rumah dengan objek tanah sertifikat hak milik nomor : 19494/sungai raya, dalam perkara aquo dibuat dan sertifikat hak milik nomor : 19494/sungai raya dipecah, maka dari dasar akta perjanjian kerjasama bangun bagi rumah nomor : 9, antara **Penggugat** dan **Tergugat** dalam perkara aquo, **Penggugat** membuat akta surat kuasa jual terhadap **Tergugat I**, akta surat kuasa jual tersebut meliputi bagian dari hak **Tergugat I**;
  - f. Bahwa akta surat kuasa yang dimaksud pada posita poin 2 huruf e, dalam perkara aquo dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah dengan Nomor : 51, tanggal 29-9-2014 ( Dua Puluh Sembilan September Dua Ribu Empat Belas ), dimana dalam akta surat kuasa dalam perkara aquo **Penggugat** memberikan kuasa jual terhadap **Tergugat I**, **Tergugat II**, **Tergugat III** dan **Tergugat IV**;
  - g. Bahwa **Tergugat II**, **Tergugat III** dan **Tergugat IV**, adalah teman-teman **Tergugat I**;
3. Bahwa akta surat kuasa Nomor : 51, dalam perkara aquo meliputi 49 (Empat Puluh Sembilan) bidang tanah yang diuraikan dibawah ini :
- 1). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42302/ Sungai Raya;
  - 2). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42303/ Sungai Raya;

Halaman 3 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.

#### 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)



- 3). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42304/ Sungai Raya;
- 4). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42305/ Sungai Raya;
- 5). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42306/ Sungai Raya;
- 6). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42307/ Sungai Raya;
- 7). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42309/ Sungai Raya;
- 8). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42310/ Sungai Raya;
- 9). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42311/ Sungai Raya;
- 10). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42312/ Sungai Raya;
- 11). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42313/ Sungai Raya;
- 12). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42314/ Sungai Raya;
- 13). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42315/ Sungai Raya;
- 14). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42316/ Sungai Raya;
- 15). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42317/ Sungai Raya;
- 16). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42318/ Sungai Raya;
- 17). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42319/ Sungai Raya;
- 18). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42320/ Sungai Raya;
- 19). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42321/ Sungai Raya;
- 20). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42322/ Sungai Raya;
- 21). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42323/ Sungai Raya;
- 22). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42324/ Sungai Raya;
- 23). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42325/ Sungai Raya;
- 24). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42326/ Sungai Raya;
- 25). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42327/ Sungai Raya;
- 26). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42328/ Sungai Raya;
- 27). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42329/ Sungai Raya;
- 28). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42330/ Sungai Raya;
- 29). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42331/ Sungai Raya;
- 30). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42332/ Sungai Raya;
- 31). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42333/ Sungai Raya;
- 32). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42334/ Sungai Raya;
- 33). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42335/ Sungai Raya;
- 34). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42336/ Sungai Raya;
- 35). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42339/ Sungai Raya;
- 36). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42345/ Sungai Raya;
- 37). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42346/ Sungai Raya;
- 38). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42347/ Sungai Raya;
- 39). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42348/ Sungai Raya;

*Halaman 4 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 40). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42349/ Sungai Raya;
- 41). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42350/ Sungai Raya;
- 42). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42351/ Sungai Raya;**
- 43). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42359/ Sungai Raya;**
- 44). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42360/ Sungai Raya;
- 45). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42361/ Sungai Raya;
- 46). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42362/ Sungai Raya;
- 47). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42363/ Sungai Raya;
- 48). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42364/ Sungai Raya;
- 49). Tanah Sertifikat Hak Milik nomor : 42365/ Sungai Raya.

Bahwa semua Sertifikat Hak Milik yang diuraikan dalam Posita poin 3 tersebut diatas, atas nama **Penggugat**;

4. **Bahwa berdasarkan uraian pada posita poin 3 , sangat jelas dan terang bahwa objek rumah No.B19 dengan Sertifikat Hak Milik No. 42352 atas nama Penggugat dalam perkara aquo tidak termasuk dalam akta surat kuasa Nomor : 51 , antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara aquo;**
5. Bahwa tanpa persetujuan dan sepengetahuan **Penggugat**, Tergugat I telah menjual rumah No.B19 dengan Sertifikat Hak Milik No. 42352 dalam perkara aquo yang menjadi bagian dari **Penggugat**, kepada Tergugat V ;
6. **Bahwa jual beli objek rumah No. B.19 dengan Sertifikat Hak Milik No. 42352 milik Penggugat dalam perkara aquo antara Tergugat I dan Tergugat V dibuatkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 oleh Turut Tergugat pada hari senin, Tanggal 30 Bulan Mei Tahun 2016 dengan dasar Surat Kuasa Nomor : 51, tanggal 29-9-2014 ( Dua Puluh Sembilan September Dua Ribu Empat Belas ) dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 42352 dalam perkara aquo ;**
7. **Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 42352 dalam perkara aquo berada dalam penguasaan Penggugat dan tidak pernah dipinjamkan atau diberikan kepada pihak manapun termasuk Tergugat I, Tergugat V dan Turut Tergugat;**
8. Bahwa sampai saat ini objek rumah No. B.19 dengan Sertifikat Hak Milik No. 42352 milik **Penggugat** dalam perkara aquo, dikuasai oleh **Tergugat V**;
9. Bahwa akibat **Penggugat** tidak dapat menguasai objek rumah No. B.19 dengan Sertifikat Hak Milik No. 42352 milik **Penggugat** dalam perkara aquo dari terhitung pada tahun 2014 sampai saat ini , maka Penggugat

Halaman 5 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.

#### 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)





mengalami kerugian materi sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)**, dengan rincian sebagai berikut :

- a). Objek rumah dalam perkara aquo apa bila disewakan harga sewa pertahun adalah **Rp. 50.000.000,- ( Lima Puluh Juta Rupiah )**;
- b). bahwa **Penggugat** tidak dapat menguasai objek rumah dalam perkara aquo dari tahun 2014 sampai sekarang tahun 2018, maka telah 4 (empat) tahun **Penggugat** tidak dapat menguasai dan menikmati objek rumah dalam perkara aquo;
- c). Bahwa harga sewa pertahun **Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)** x 4 (tahun) = Total kerugian **Penggugat** sebesar **Rp. 200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah)**.

Bahwa kerugian **Penggugat** pada posita poin 8 tersebut diatas harus ditanggung secara renteng terhadap **Tergugat I dan Tergugat V**;

10. Bahwa apa bila **Tergugat V** belum mengosongkan objek rumah dalam perkara aquo sejak perkara aquo ini didaftarkan maka **Tergugat V** diwajibkan membayar sewa sebesar **Rp. 50.000.000,- ( Lima Puluh Juta Rupiah )** pertahun kepada **Penggugat** yang terhitung dari Gugatan perkara aquo ini di daftarkan sampai **Tergugat V** mengosongkan objek rumah dalam perkara aquo;
11. Bahwa sangat jelas dan nyata bahwa objek rumah yang terletak di Jalan Srikandi Villa Srikandi No. B19, Kubu Raya , Kalimantan Barat, dengan dasar bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 42352 dengan Luas 150m2 ( Seratus Lima Puluh Meter Persegi ) atas nama **Herlina Binti Muhammad Arief** adalah milik dari **Penggugat**, dan Jual beli objek rumah dalam perkara aquo antara **Tergugat I dan Tergugat V yang dibuatkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 4** oleh dan dihadapan **Turut Tergugat** adalah perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, maka **Tergugat V** harus mengosongkan objek rumah dalam perkara aquo tersebut;
12. Bahwa sebelum Gugatan perkara aquo ini didaftarkan **Penggugat** telah beberapa kali berusaha membicarakan parkara aquo ini kepada **Tergugat V dan Turut Tergugat** secara kekeluargaan, tapi tidak menemui kesepakatan;
13. Bahwa berdasarkan uraian posita tersebut diatas sangat jelas dan nyata **Para Tergugat dan Turut Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon dikiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara Hukum perjanjian kerjasama bangun bagi rumah antara **Penggugat** dan **Tergugat I** dalam perkara aquo dengan Akta Notaris Nomor : 9, tanggal 4 November 2013, dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah, sah dan mengikat;
3. Menyatakan secara hukum akta surat kuasa Nomor : 51, tanggal 29-9-2014 (Dua Puluh Sembilan September Dua Ribu Empat Belas) yang dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah, sah dan mengikat;
4. Menyatakan secara hukum bahwa **Penggugat** adalah pemilik yang sah secara materil dan formil atas objek rumah yang terletak di Jalan Srikandi Villa Srikandi No. B19, Kubu Raya , Kalimantan Barat, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 42352 dengan Luas 150m2 ( Seratus Lima Puluh Meter Persegi ) atas nama **Herlina Binti Muhammad Arief**;
5. Menyatakan secara hukum **Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 yang dibuat Tergugat I dan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat pada hari senin, Tanggal 30 Bulan Mei Tahun 2016 dengan dasar Surat Kuasa Nomor : 51, tanggal 29-9-2014 ( Dua Puluh Sembilan September Dua Ribu Empat Belas ) dan foto copy Sertifikat Hak Milik No. 42352 dalam perkara aquo, tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun**;
6. Menghukum dan memerintahkan kepada **Tergugat I dan Tergugat V** untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 200.000.000,- ( Dua Ratus Juta Rupiah ) kepada **Penggugat** secara tanggung renteng;
7. Menghukum dan memerintahkan **Tergugat V** untuk membayar sewa apa bila **Tergugat V** belum mengosongkan objek rumah dalam perkara aquo sejak perkara aquo ini didaftarkan sebesar Rp. 50.000.000,- ( Lima Puluh Juta Rupiah ) pertahun kepada **Penggugat** yang terhitung dari Gugatan perkara aquo ini di daftarkan sampai **Tergugat V** mengosongkan objek rumah dalam perkara aquo;
8. Menghukum dan memerintahkan **Tergugat V mengosongkan** objek rumah yang terletak di Jalan Srikandi Villa Srikandi No. B19, Kubu Raya , Kalimantan Barat, Sertifikat Hak Milik No. 42352 dengan Luas 150m2 (

Halaman 7 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.



Seratus Lima Puluh Meter Persegi ) atas nama **Herlina Binti Muhammad Arief dalam perkara aquo;**

9. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (aex aquo et bono), **BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat V dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasa Hukumnya tersebut, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah hadir;

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 ARLYAN, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Mempawah sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

**JAWABAN TERGUGAT V :**

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat V dalam konvensi, menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat di dalam gugatannya, kecuali hal-hal yang kebenarannya diakui oleh Para Tergugat dalam konvensi secara nyata;
2. Bahwa Tergugat V berpendapat bahwa *aquo* adalah perkara wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak berkaitan langsung dengan Tergugat V;
3. Bahwa dalam hal ini Tergugat V bukanlah pihak tepat untuk dilibatkan dalam perkara *aquo* karena Tergugat V sampai saat ini tidak memiliki sertifikat rumah;
4. Bahwa Tergugat V hanya melakukan hubungan jual beli dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan tidak mengetahui perjanjian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dengan





Penggugat sehingga tidak merasa melakukan perbuatan melawan hukum;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

Tergugat memohon apa yang telah disampaikan dalam bagian eksepsi tersebut di atas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam pokok perkara ini dan Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang terurai dalam eksepsi sebagaimana yang tersebut di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dan oleh karenanya dianggap termuat dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal yang dengan tegas dan terang diakui kebenarannya;
3. Bahwa dalam gugatan, Tergugat V sangat keberatan bila dimasukkan di dalam gugatan ini karena Tergugat V merupakan konsumen;
4. Bahwa ditolak dalil Penggugat Posita 9- oleh karena Tergugat V bukan menempati rumah tersebut dari tahun 2014 melainkan Tergugat V membeli rumah tersebut pada tahun 2016 dan tidak langsung di tempati;

Bahwa perlu diketahui oleh Penggugat pada tahun 2014 rumah tersebut belum jadi seutuhnya setelah pada tahun 2016 saat Tergugat V membeking untuk membeli rumah tersebut barulah rumah itu di renovasi dan jadi 100% menggunakan uang pribadi Tergugat V;

Jadi sangat tidak mungkin pada tahun 2014 rumah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat V;

5. Bahwa ditolak dalil Penggugat Posita 10 dan 11 oleh karena rumah tersebut telah direnovasi oleh Tergugat V dan sampai saat ini tidak ada yang mengganti uang yang telah dikeluarkan oleh tergugat V;
6. Bahwa ditolak dalil Penggugat Posita 12 oleh karena Tergugat V dan Penggugat tidak pernah bertemu;
7. Bahwa ditolak dalil Penggugat Posita 13 oleh karena perkara ini bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan wanprestasi bagi bangun perumahan yang teletak di jalan Srikandi Vila Srikandi No. B 19, Kubu Raya, Kalimantan Barat sementara Tergugat V hanyalah konsumen;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan

*Halaman 9 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



mengadili perkara *aquo* tersebut diatas, agar mengadili berdasarkan asas-asas hukum dan keadilan serta kepatutan dan berkenan memberi putusan dengan diktum sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat V dalam konpensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat dalam konpensi untuk membayar sejumlah biaya perkara;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat dalam konpensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat dalam Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

## JAWABAN TURUT TERGUGAT :

### DALAM EKSEPSI

#### I. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*abscur libels*)

Dalam hal ini terlihat jelas bahwa tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat, artinya perbuatan hukum apa yang dilanggar oleh Turut Tergugat dalam hal keterkaitan objek perkara *a quo* yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

#### II. Gugatan Penggugat Salah Alamat

Bahwa dalil-dalil dalam surat gugatan Penggugat adalah *error in persona*, dikarena pihak yang digugat dalam hal ini Turut Tergugat tidak memiliki urusan dengan perkara ini dimana Turut Tergugat hanyalah menerbitkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 yang dibuat Tergugat I dan Tergugat V di hadapan Turut Tergugat pada harii Senin, tanggal 30 Bulan Mei Tahun 2016 dengan dasar Surat Kuasa Nomor : 51 tanggal 29 September 2014 sudah dibatalkan dan sudah dibayar ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) oleh klien kami kepada Tergugat V;

Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung R. I.

Halaman 10 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 78K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan “gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kurang formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Demikian juga bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No. 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan “tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”;

Bahwa berdasarkan fakta yuridis di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## I. Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk keseluruhannya;

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat V dan Turut Tergugat, Penggugat tidak mengajukan replik dan Tergugat V dan Turut Tergugat juga tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

A. 6 (enam) buah bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah sesuai dengan aslinya bertanda P – 1 sampai dengan P – 6 dan telah dibubuhi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Milik No. 42352/Sungai Raya atas nama Nyonya Herlina Binti Muhammad Arief luas tanah 150 (seratus lima puluh) meter persegi (P – 1);
2. Salinan Akta Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Rumah No. 9 tanggal 4 November 2013 dikeluarkan oleh Widiyansyah, S.H., Notaris Kota Pontianak (P – 2);

Halaman 11 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.



3. Salinan Akta Kuasa No. 51 tanggal 29 September 2014 dikeluarkan oleh Widiyansyah, S.H., Notaris Kota Pontianak (P – 3);
4. Rancang Kapling Villa Srikandi (P – 4);
5. Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Herlina dengan Alvina tanggal 10 Februari 2018 (P – 5);
6. Surat Perjanjian Jual Beli Rumah antara Herlina dengan Sutikno, S.H., tanggal 25 Februari 2018 (P – 6);

B. 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

**1. HERIADI**

- bahwa saksi tinggal di Villa Srikandi B – 1, sedangkan rumah B – 19 berjarak kurang lebih 11 (sebelas) rumah dari rumah saksi;
- bahwa sepengetahuan saksi, terdapat perjanjian bagi bangun rumah antara Penggugat dengan Tergugat I dengan pembagian hasil, Penggugat mendapatkan 30% sedangkan Tergugat I mendapatkan 70%;
- bahwa letak rumah yang menjadi bagian Penggugat adalah No. B-1 sampai dengan 5, 17, 19, 27, 28 dan 29;
- bahwa rumah B-19 dijual oleh Tergugat I sedangkan dalam rumah itu tidak termasuk dalam kuasa jual yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I;
- bahwa sepengetahuan saksi, rumah B-19 dijual harga Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan kini rumah tersebut telah dipasang pagar keliling;

**2. DJUNAIDI SAIYAN**

- bahwa saksi pernah bekerja sebagai pengawas pembangunan Villa Srikandi;
- bahwa saksi bekerja di bawah Tergugat I dan saat itu banyak orang yang bekerja membangun Villa Srikandi;
- bahwa Penggugat mendapatkan bagian rumah B1, B-2, B-3, B-4, B-5, B-6, B-7, B-15, B-16, B-17, B-18, B-19, B-27, B-28 dan B-29;
- bahwa rumah B-19 dibangun oleh Penggugat tetapi menjadi milik Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat V telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. 5 (lima) buah bukti surat berupa fotokopi yang telah sesuai dengan aslinya bertanda TV-1 sampai dengan TV-5 dan telah dibubuhi materai secukupnya:
1. Kwitansi No. 00210 penerimaan uang dari Hennie sebanyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 26 Mei 2016 (TV-1);
  2. Kwitansi No. 1 penerimaan uang dari Henni sebanyak Rp10.000.000,00 tanggal 13 Juni 2016 (sepuluh juta rupiah) (TV-2);
  3. Resi Kirim Cash To Account tujuan Januar Akhir sebanyak Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tanggal 7 November 2016 (TV-3);
  4. Kwitansi penerimaan uang dari Kiki Pratomo sebanyak Rp60.500.000,00 (enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 18 April 2017 (TV-4);
  5. Pembayaran Rumah Srikandi B-19 (TV-5);
- B. 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

## 1. SABAR SANTOSO

- bahwa saksi bertugas sebagai pengawas pembangunan Villa Srikandi dan yang saksi ketahui kini telah terbangun rumah sebanyak 90%;
- bahwa Tergugat V telah membeli rumah Villa Sikandi B-19 dari Tergugat I secara cash;
- bahwa total harga rumah adalah Rp360.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan panjar awal Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- bahwa sepengetahuan saksi, bahwa dari harga Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) belum semua lunas dibayar oleh Tergugat V;
- bahwa bukti TT-1 tentang pengembalian uang dari Turut Tergugat kepada Tergugat V sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah benar;
- bahwa pada saat dibeli oleh Tergugat V, kondisi rumah B-19 masih 60%, dan kemudian dilakukan finishing oleh Tergugat V;
- bahwa Tergugat V pernah menempati rumah B-19 pada tahun 2015;
- bahwa bukti P-4 adalah benar;
- bahwa uang dalam bukti TV-1 dan TV-3 dibayarkan kepada Tergugat I sedangkan pada TV-2 kepada tukang;

Halaman 13 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.

### 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

- bahwa saksi terakhir bertemu dengan Tergugat I sekitar satu tahun lalu dan sekarang saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat I;

## 2. ZULKIFLI

- bahwa pada tahun 2017, saksi pernah menghadiri syukuran rumah B-19 yang pemiliknya merupakan keponakan saksi bernama Kiki (suami Tergugat V);
- bahwa pada saat syukuran tersebut rumah B-19 sudah jadi;
- bahwa bukti TT-1 adalah benar, yaitu uang sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diserahkan oleh Turut Tergugat kepada Tergugat V bertempat di kantor Turut Tergugat;
- bahwa menjadi saksi dalam pengembalian uang tersebut ada beberapa orang termasuk saksi;
- bahwa saksi turut hadir dalam pengembalian uang tersebut atas permintaan Tergugat V;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan 2 (dua) buah bukti surat berupa fotokopi surat yang telah disesuaikan dengan aslinya bertanda TT-1 dan TT-2. Bukti tersebut telah dibubuhi materai secukupnya berupa :

1. Kwitansi penerimaan uang sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 14 Maret 2018 sebagai ganti rugi Sertifikat Hak Milik No. 42352/Sungai Raya (TT-1);
2. Foto dokumentasi penyerahan ganti rugi (TT-2);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat sebagaimana Berita Acara Persidangan tanggal 14 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah menyampaikan kesimpulan tertanggal 7 Januari 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat V dan Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

*Halaman 14 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Gugatan *error in persona*

- Gugatan *aquo* seharusnya adalah wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dan IV sehingga tidak berkaitan dengan Tergugat V. Dalam hal ini Tergugat V tidak mengetahui perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III, dan IV. Tergugat V merasa tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat V hanya melakukan jual beli dengan Tergugat I, II, III dan IV.
- Dengan menarik Turut Tergugat menjadi pihak dalam perkara, maka gugatan Penggugat salah alamat karena Turut Tergugat tidak memiliki urusan dengan perkara ini, melainkan Turut Tergugat hanya menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 4 yang sudah dibatalkan dan sudah dibayar ganti rugi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat V;

## 2. Gugatan *obscuur libel*

Dalam gugatan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat sehingga tidak tergambar perbuatan melawan hukum Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

1. bahwa eksepsi *error in persona* dalam bentuk "keliru pihak yang ditarik sebagai tergugat" tidak dapat dibenarkan. Oleh karena Penggugat berwenang menentukan jenis gugatannya : apakah wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum (PMH).

Dalam hal ini Penggugat mengkonstruksi gugatannya sebagai gugatan PMH, sehingga pihak-pihak yang ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah pihak-pihak yang menurut Penggugat telah melakukan PMH. Penggugat merumuskan alasan Tergugat V ditarik sebagai Tergugat yaitu karena Tergugat I telah menjual rumah No. B-19 (obyek sengketa) kepada Tergugat V dan hingga kini rumah tersebut masih dikuasai Tergugat V. Sedangkan Turut Tergugat ditarik sebagai pihak karena menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat V.

Perihal benar atau tidaknya dalil tersebut, maka akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

2. bahwa acuan untuk menilai gugatan kabur atau tidak adalah apakah pokok-pokok gugatan telah disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu.

Mencermati secara seksama gugatan Penggugat, dalam perkara ini telah tergambar dengan jelas, dalil tentang perbuatan yang dilakukan oleh Turut

Halaman 15 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.



Tergugat (notaris), yaitu menerbitkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 4 dan telah disertai petitum gugatan agar perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun. Oleh karena itu gugatan Penggugat tidak *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi dari Tergugat V dan Turut Tergugat dinyatakan di tolak;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan pada pokoknya mendalilkan bahwa ia memiliki sebuah rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 42352 atas nama Herlina Binti Muhammad Arief dengan luas 150 (seratus lima puluh) meter persegi terletak di Jalan Villa Srikandi Nomor B19 Kabupaten Kubu Raya dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Michael;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Sintia;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Herlina;

Akan tetapi rumah tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat V dan telah diterbitkan Surat Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat V oleh Turut Tergugat (Notaris Sri Hastuti L, S.H.);

Menimbang, bahwa riwayat kepemilikan rumah Penggugat tersebut sebagaimana dalam dalil gugatan adalah sebagai berikut :

1. Penggugat mempunyai sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 19494/Sungai Raya seluas 15.830 (lima belas ribu delapan ratus tiga puluh) meter persegi terletak di Jalan Sungai Raya Kabupaten Sungai Raya. Atas dasar kepemilikan tersebut, Penggugat telah mengadakan Kerjasama Bangun Bagi Rumah dengan Tergugat I yang dikuatkan dengan Akta Notaris No. 9 tanggal 4 November 2013;
2. Dalam perjanjian tersebut disepakati Tergugat I mendapat bagian rumah type 45 (empat puluh lima) sebanyak 36 (tiga puluh enam) unit dan type 60 (enam puluh) sebanyak 10 (sepuluh) unit sedangkan Penggugat mendapatkan bagian rumah type 60 (enam puluh) sebanyak 5 (lima) unit dan type 45 (empat puluh lima) sebanyak 16 (enam belas) unit;
3. Tindak lanjut setelah Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Rumah adalah SHM No. 19494/Sungai Raya dipecah-pecah. Kemudian Penggugat memberikan Kuasa Menjual No. 51 tanggal 29 September 2014 kepada Tergugat I, II, III, dan IV, berisi agar Tergugat tersebut



menjual/memindahtangankan tanah-tanah tersebut termasuk tanah bagian Penggugat;

4. Tanah SHM No. 42352 atas nama Penggugat (Rumah No. B19) tidak termasuk yang dikuasakan untuk dijual dalam Akta Kuasa Menjual No. 51, tetapi tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, Tergugat I telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat V. Pada jual beli tersebut telah diterbitkan oleh Turut Tergugat berupa Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 30 Mei 2016;
5. Hingga kini obyek sengketa dalam penguasaan oleh Tergugat V sehingga Penggugat tidak dapat menguasai obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, dan IV tidak pernah hadir menghadap persidangan sehingga persidangan dilakukan tanpa bantahan dari Tergugat I, II, III, dan IV. Sedangkan Turut Tergugat (Notaris) hadir dipersidangan dan memberikan jawaban dalam eksepsi yang pada pokoknya membenarkan telah menerbitkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 30 Mei 2016, namun akta tersebut sudah dibatalkan dan Turut Tergugat telah membayar ganti rugi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Tergugat V;

Menimbang, bahwa Tergugat V memberikan jawaban yang pada pokoknya membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakuinya. Tergugat V menyatakan membeli rumah pada tahun 2016 dan setelah itu merenovasinya hingga rumah jadi 100% menggunakan uang pribadi Tergugat V;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban dan kesimpulan, maka pada pokoknya Turut Tergugat telah mengakui gugatan Penggugat sedangkan Tergugat V tidak membantah perihal dasar pemilikan obyek sengketa pada Penggugat, tetapi Tergugat V menegaskan bahwa ia adalah pembeli beritikad baik. Untuk meneguhkan dalil-dalilnya, Penggugat mengajukan 6 (enam) buah bukti surat (P – 1 s/d P – 6) dan 2 (dua) orang saksi, Turut Tergugat mengajukan 2 (dua) bukti surat (TT – 1 dan TT – 2) dan Tergugat V mengajukan 5 (lima) bukti surat (TV – 1 s/d TV – 5) dan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa sesuai prinsip beban wajib bukti, maka adalah tepat bila Penggugat dan Tergugat V berkewajiban membuktikan dalil-dalil gugatan dan jawabannya (Pasal 163 HIR/283 Rbg). *In casu* terhadap alat bukti yang diajukan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

*Halaman 17 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab dan korelasinya dengan bukti-bukti Penggugat, Tergugat V dan Turut Tergugat, maka dapat disimpulkan bahwa :

- Obyek sengketa SHM No. 42352/Sungai Raya atas nama Herlina Binti Muhammad Arief, dikenal sebagai rumah di Perumahan Villa Srikandi Nomor B19 telah diikat dengan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 30 Mei 2016 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat (Notaris Sri Hastuti L, S.H.);
- Sebagai pihak penjual dalam Surat Pengikatan Jual Beli tersebut adalah Tergugat I dan sebagai pembeli adalah Tergugat V. Padahal Tergugat I tidak mendapatkan kuasa menjual/memindahtangankan tanah atas nama Penggugat tersebut;
- Atas penerbitan Surat Pengikatan Jual Beli yang keliru tersebut, maka pada tanggal 14 Maret 2018, Turut Tergugat telah memberikan ganti rugi kepada suami dari Tergugat V sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Turut Tergugat menyatakan akan menarik Surat Pengikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas, maka yang masih menjadi permasalahan adalah perihal benarkah Tergugat V adalah pembeli beritikad baik ? Sedangkan ditinjau secara teoritik, sesungguhnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perjanjian jual beli, tetapi perjanjian “akan” menjual/membeli (*pactum de contrahendo*). Setelah segala syarat dan ketentuan dalam PPJB terpenuhi, maka PPJB akan dilanjutkan dengan para pihak menutup (menandatangani) perjanjian jual beli. Dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka untuk jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa benar perkembangan praktik peradilan melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menegaskan bahwa “*peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai obyek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik*”. Akan tetapi berdasarkan bukti-bukti dari Tergugat V, harga rumah Villa Srikandi B19 sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) belum seluruhnya dibayar oleh Tergugat V, sehingga peralihan hak atas tanah atas obyek PPJB secara hukum belum terjadi;

Menimbang, bahwa di samping itu, perihal Tergugat V telah membayar panjar pembelian rumah kepada Tergugat I sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), ternyata menyadari ketidakcermatannya maka pada tanggal

*Halaman 18 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Maret 2018 Turut Tergugat selaku notaris yang menerbitkan Surat Pengikatan Jual Beli telah memberikan ganti rugi kepada Tergugat V sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli akan ditarik oleh Turut Tergugat (vide TT-1, Saksi Sabar Santoso dan Zulkifli);

Menimbang, bahwa masih menurut SEMA Nomor 4 Tahun 2016, salah satu kriteria pembeli beritikad baik adalah *"melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan, antara lain penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikan"*. Kriteria ini dalam perkara *aquo* tidak terpenuhi, yaitu karena Tergugat V tidak melakukan kehati-hatian dan penjual (Tergugat I) adalah bukan pemilik dari rumah Villa Srikandi B19. Tergugat I tidak pernah mendapatkan kuasa dari Penggugat untuk menjual atau memindahtangankan tanah SHM Nomor 42352/Sungai Raya atas nama Penggugat (rumah di Jalan Villa Srikandi Nomor B19). Dengan kata lain Surat Kuasa Menjual Nomor 51 tanggal 29 September 2014 (P-3) tidak meliputi pemberian kewenangan dari Penggugat kepada Tergugat I untuk menjual obyek sengketa;

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi hukum perjanjian, ketidakwenangan bertindak adalah ditujukan terhadap orang yang dinyatakan tidak wenang dan tujuannya adalah memberikan perlindungan kepada pihak lainnya atau kepentingan umum. Oleh karena itu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang adalah batal demi hukum. Dalam perkara ini dapat dipedomani Pasal 1471 KUHPerdara yang pada pokoknya menegaskan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka terbukti bahwa obyek sengketa SHM Nomor 42352/Sungai Raya luas 150 (seratus lima puluh) meter persegi yang dikenal dengan Villa Srikandi Nomor B19 adalah milik penggugat, sedangkan sebaliknya dalil bahwa Tergugat V adalah pembeli beritikad baik adalah tidak terbukti. Oleh karena itu petitum gugatan nomor 4 (empat) dan 5 (lima) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa perihal petitum nomor 2 (dua) dan 3 (tiga), karena tidak terdapat bantahan mengenai keabsahan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Rumah Nomor 9 tanggal 4 November 2013 dan Akta Kuasa Nomor 51 tanggal 29 September 2014, maka petitum ini juga beralasan untuk dikabulkan;

Halaman 19 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa karena obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka petitum nomor 8 (delapan) juga dikabulkan. Tergugat V harus mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa perihal petitum nomor 6 (enam), yaitu ganti rugi materiil yang dihitung berdasarkan harga apabila rumah disewakan, maka petitum ini dapat dikabulkan. Akan tetapi karena Tergugat V telah mengeluarkan pembayaran-pembayaran pasca membayar panjar harga rumah sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), maka adalah tepat dan adil bila ganti rugi tersebut dihukumkan kepada Tergugat I;

Menimbang, bahwa perihal besarnya ganti rugi tersebut, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan adanya Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat V pada tanggal 30 Mei 2016, maka adalah tepat apabila ganti rugi dengan perhitungan sewa rumah dihitung sejak tanggal tersebut;
- Bahwa berdasarkan keputusan, harga paling tinggi sewa rumah (hunian) pertahun adalah antara 3% sampai dengan 5% dari harga rumah. Oleh karena harga rumah Villa Srikandi Nomor B19 adalah Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah), maka patut dan adil diberikan harga sewa 3%, sehingga biaya sewa adalah Rp10.800.000,00 (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah) pertahun;
- Bahwa dalam posita, Penggugat mengakhiri perhitungan ganti rugi tersebut hingga tahun 2018, maka ganti rugi dikabulkan hanya untuk dua tahun (2016 s/d 2018) sehingga  $Rp10.800.000,00 \times 2$  (dua) tahun = Rp21.600.000,00 (dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa perihal petitum nomor 7 (tujuh), yaitu permohonan ganti rugi kepada Tergugat V yang dihitung sejak gugatan didaftarkan hingga Tergugat V mengosongkan obyek sengketa, maka petitum ini ditolak dengan argumentasi bahwa setelah putusan berkekuatan hukum tetap, maka apabila tidak dilaksanakan, putusan ini dapat dilaksanakan secara paksa (eksekusi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1471 KUHPerdara, pasal-pasal dalam RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

*Halaman 20 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat V dan Turut Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Bangun Bagi Rumah Nomor 9 tanggal 4 November 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 51 tanggal 29 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Widiyansyah adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik objek sengketa berupa sebidang tanah/rumah Sertifikat Hak Milik No. 42352/Sungai Raya dengan Luas 150m2 terletak di Jalan Srikandi Villa Srikandi No. B19 Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Michael;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah kosong;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Sintia;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Herlina;
5. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 30 Mei 2016 yang dibuat Tergugat I dan Tergugat V dihadapan Turut Tergugat adalah tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp21.600.000,00 (dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
7. Menghukum Tergugat V untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp7.275.000,00 (tujuh juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah pada hari Senin tanggal 28 Januari 2019 yang terdiri dari Hasanudin, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, R. A. Asriningrum Kusumawardhani, S.H., M.H., dan Ezra Sulaiman, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw. tanggal 15 Agustus 2018 Jo. Penetapan Nomor 88/Pdt/G/2018/PN Mpw tanggal 14 Januari

*Halaman 21 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ferri Yanuardi, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat V, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

R. A. Asriningrum Kusumawardhani, S.H., M.H.,

Hasanudin, S.H., M.H.

Ezra Sulaiman, S.H.,

Panitera Pengganti,

Ferri Yanuardi, S.H.

## Rincian biaya:

|   |                                   |                  |
|---|-----------------------------------|------------------|
| 1 | Pendaftaran                       | : Rp30.000,00    |
| 2 | Biaya administrasi Proses Perkara | : Rp50.000,00    |
| 3 | Panggilan                         | : Rp3.904.000,00 |
| 4 | Pemeriksaan Setempat              | : Rp3.280.000,00 |
| 5 | Materai                           | : Rp6.000,00     |
| 6 | Redaksi                           | : Rp5.000,00     |
|   | Jumlah                            | : Rp7.275.000,00 |

Halaman 22 dari 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 88/Pdt.G/2018/PN Mpw.

### 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)