



PUTUSAN

Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pontianak yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

BONG SHAU PHIN, berkedudukan di JL DUSUN SIATUNG RT 005 RW 004, Parit Baru, Selakau, Kabupaten Sambas, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Charlie Nobel S.H, M.H, Akbar Firmansyah, S.H., M.H., dan Hade Permana, S.H., Advokat-advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Charlie Nobel, S.H., M.H., berkantor di Jalan U. Dahlan M. Suka Nomor 22 Kelurahan Sekip Lama Kecamatan Singkawang Tengah Kota Singkawang Kalimantan Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 27 April 2024 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang Register Nomor 232/SK/PDT/2024/PN Skw tanggal 9 Juli 2024, sebagai **Pembanding** semula Penggugat ;

Lawan:

1. **EDI HARTONO TJHIN**, lahir di Selakau tanggal 1 April 1975, Laki-laki, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, tinggal di Jalan Dipenogoro Nomor 25 Rt.051 Rw.016 Kelurahan Pasiran Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, sebagai **Terbanding** semula **Tergugat**;
2. **PT MAYBANK INDONESIA TBK CABANG SINGKAWANG**, beralamat di Jalan Dipenogoro Nomor 100 Kecamatan Singkawang Barat Kota Singkawang, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;

Halaman 1 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **NOTARIS HELMI NASUTION, S.H., M.Kn**, beralamat di Sungai Raya Dalam Komplek Batara I Jalur I Nomor C.15 Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Kalimantan Barat, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK tanggal 23 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Penetapan Hakim Ketua Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK tanggal 23 Desember 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
3. Berkas perkara dan segala surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp337.000,00 (tiga ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024, dengan dihadiri oleh kuasa masing-masing pihak melalui persidangan secara elektronik, Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat pada tanggal 20 November 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 2 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding Elektronik Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 20 November 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singkawang;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui surat tercatat tanggal 21 November 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat menyerahkan memori banding tanggal 28 November 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 28 November 2024;

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 29 November 2024, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 2 Desember 2024, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 28 November 2024;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat menyerahkan kontra memori banding tanggal 6 Desember 2024 yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 9 Desember 2024;

Menimbang, bahwa kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II melalui surat tercatat masing-masing tanggal , 10 Desember 2024;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Singkawang kepada Pembanding semula Penggugat dan Terbanding semula Tergugat masing-masing tanggal 17 Desember 2024 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 16 Desember 2024;

Halaman 3 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tanggal 20 November 2024 terhadap putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024, telah diajukan dalam tenggan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan hukum tentang gugatan Pemohon Banding yang tidak jelas letak batasnya, Pemohon Banding menyampaikan sebagai berikut:

Vide Yurisprudensi Nomor 1140 K/Sip/1975

Surat gugatan yang tidak menyebut dengan jelas luas tanah dan batas-batas objek sengketa, berakibat gugatan kabur dan tidak dapat diterima, namun tidak semua gugatan yang tidak menyebut luas dan batas-batas secara rinci langsung dinyatakan kabur, misalnya dalam gugatan hanya menyebut nomor sertifikat. Bahwa dengan menyebut nomor sertifikat secara inklusif telah meliputi penjelasan secara terang dan jelas tentang letak batas dan luas tanah;

Dan menurut SEMA Nomor 3 Tahun 2018 menegaskan letak, ukuran dan dan batas-batas diperuntukan atas Objek tanah/bangunan yang belum terdaftar;

2. Bahwa Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat secara lisan dan disetujui oleh kedua belah pihak. Perjanjian lisan tetap dianggap sah di mata hukum, asalkan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan di mata hukum, asalkan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat-syarat tersebut adalah : Adanya kata sepakat, Keakapan para pihak untuk membuat perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab (Causa) yang halal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis. Para pihak yang membuat perjanjian lisan wajib melaksanakannya, Karena perjanjian tersebut berkekuatan sebagai Undang-undang bagi para pihak;

Dalam pembuktian perjanjian lisan di pengadilan. Anda dapat menghadirkan saksi yang dapat menerangkan adanya perjanjian tersebut. Minimal dua Orang saksi atau satu orang saksi disertai alat bukti lainnya seperti persangkaan, pengakuan, maupun sumpah dapat digunakan sebagai alat bukti;

3. Bahwa Jawaban Tergugat pada poin 10, 11 dan 12 adalah dalil jawaban yang meneguhkan gugatan Penggugat dimana secara tegas dan nyata Tergugat mendalikan “30 hari sebelum terjadinya transaksi hibah antara Penggugat dan Tergugat bahwa Tergugat pada tanggal 04 Mei 2015 Tergugat membeli satu unit rumah toko/bangunan baru bertingkat dua diatas SHM Nomor 6958/sedau/2013 dan transaksi jual beli dilakukan pada tanggal 05 Mei 2015”, yang dimana saat ini rumah toko diatas SHM Nomor 6958/sedau/2013 dikuasai dan ditempati oleh Ibu Penggugat dari awal bulan Juni 2015 yang sebelumnya dari bulan Mei 2015 Ibu Penggugat melakukan rehab/renovasi rumah toko tersebut terlebih dahulu sebelum ditempati, hal tersebut tentu sangat menunjukkan keadaan hukum bahwa rumah toko diatas SHM Nomor 6958/sedau/2013 adalah **bagian dari alat pembayaran Tergugat atas objek rumah toko milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1500/Sedau/2010 kepada Penggugat dan hal yang sangat tidak mungkin Penggugat menghibahkan objek rumah toko miliknya kepada Tergugat sedangkan ibu Penggugat menumpang tinggal di rumah toko milik Tergugat dalam perkara quo;**
4. Bahwa Jawaban Tergugat pada poin 13 dan 14 telah meneguhkan adanya hubungan Hukum antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan telah jelas, terang dan tidak terbantahkan **Tergugat telah Wanprestasi** terhadap Penggugat yang dimana secara nyata atas objek rumah toko diatas SHM Nomor 6958/sedau/2013 yang menjadi bagian alat pembayaran Tergugat atas objek rumah toko milik Penggugat dengan

Halaman 5 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 1500/Sedau/2010 kepada Penggugat yang dimana pembayaran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 kepada Turut Tergugat I tidak diselesaikan oleh Tergugat atau macet pembayaran, maka sejak bulan Juni 2019 pembayaran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 quo tersebut dilanjutkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan pembayaran ini diketahui oleh Turut Tergugat I, bahkan Turut Tergugat I sering kali menagih angsurn kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 kepada Ibu Penggugat;

5. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang bernama Sudarman Sukiman keadaan hukum sebelumnya adalah Tergugat membeli 1 (satu) unit ruko dengan SHM Nomor 1500 (tempat usaha bernama Rembulan 88) milik Penggugat dengan cara di panjar sebesar Rp.170.000.000, (seratus tujuh puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut di transfer oleh Tergugat melalui Bank Maybank milik Saksi dan diterima Saksi sebagai bagian alat pembayaran atas objek ruko dengan SHM Nomor 1500 (tempat usaha bernama Rembulan 88) milik Penggugat yang man atas sepengetahuan Penggugat dan Ibu Penggugat;
6. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang bernama Sudarman Sukiman untuk bagian dari alat pembayaran atas objek 1 (satu) unit ruko dengan SHM Nomor 1500 (tempat usaha bernama Rembulan 88) milik Penggugat, Tergugat memberikan 1 (satu) unit ruko dengan SHM Nomor 6928 (tempat usaha Bernama Blue Heaven) kepada Penggugat Melalui Ibu Penggugat yang mana ruko tersebut diperoleh oleh Tergugat dengan menjaminkan ruko tersebut ke Turut Tergugat I dan dibayarkan secara cicil oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I dan jika saat Lunas maka ruko dengan SHM Nomor 6928 (tempat usaha bernama Blue Heaven) tersebut akan dibalik namakan kepada Penggugat;
7. Bahwa adanya hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dan telah jelas, terang dan tidak terbantahkan **Tergugat telah Wanprestasi** terhadap Penggugat yang dimana seara nyata atas objek rumah toko diatas SHM Nomor

Halaman 6 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6958/sedau/2013 yang menjadi bagian alat pembayaran Tergugat atas objek rumah toko milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 /Sedau/2010 kepada Penggugat yang dimana pembayaran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 kepada Turut Tergugat I tidak diselesaikan oleh Tergugat atau macet pembayaran, maka sejaak bulan Juni 2019 pembayaran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 quo tersebut dilanjutkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan pembayaran ini diketahui oleh Turut Tergugat I, bahkan Turut Tergugat I sering kali menagih angsuran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 kepada Ibu Penggugat;

8. Bahwa Tergugat telah Wanprestasi terhadap Penggugat yang dimana secara nyata atas objek rumah toko diatas SHM Nomor 6958/sedau/2013 yang menjadi bagian alat pembayaran Tergugat atas objek rumah toko milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1500/Sedau/2010 kepada Penggugat yang dimana pembayaran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 kepada Turut Tergugat I tidak diselesaikan oleh Tergugat atau macet pembayaran, maka sejak bulan Juni 2019 pembayaran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 quo tersebut dilanjutkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan pembayaran ini diketahui oleh Turut Tergugat I, bahkan Turut Tergugat I sering kali menagih angsuran kredit atas objek rumah toko SHM Nomor 6958/sedau/2013 kepada Ibu Penggugat;
9. Bahwa peralihan hak atas objek rumah toko dengan Sertidikat Hak Milik Nomor 1500/Sedau/2010 menggunakan Surat Pernyataan Hibah tertanggal 09 Juni 2015 dan Akta Hibah Nomor 242/2015 yang dimana Surat Pernyataan Hibah dan Akta Hibah quo tersebut terdapat **cacat yuridis** dikarenakan **Penggugat tidak pernah menandatangani Surat Pernyataan Hibah dan Akta Hibah tertanggal 09 Juni 2015** dikarenakan sejak tahun 2014 Penggugat sudah berada di Negara New Zeaaland untuk sekolah dan atas hal ini Penggugat juga telah membuat pengaduan di Polisi Resor Singkawang;
10. Bahwa Kuasa Menjual nomor 15 tanggal 30 Januari 2015 yang dibuat

Halaman 7 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Turut Tergugat II Notaris Helmi Nasution, S.H., M.Kn. bukan menjadi dasar peralihan Hak Antara Penggugat dan Tergugat;

11. Bahwa atas objek rumah toko SHM 6958 yang oleh Tergugat cicilan kreditnya tidak di bayarkan sehingga terjadi maet pembayaran kepada Turut Tergugat I, dan Turut

Tergugat I mendatagi ruko quo tersebut dan bertemu dengan Ibu Penggugat serta menjelaskan maksud kedatangannya dikarenakan Tergugat telah macet untuk untuk membayar kewajibannya kepada Turut Tergugat I, atas hal tersebut Ibu Penggugat melalui Penggugat melanjutkan pembayaran icilan kepada Turut Tergugat I atas Objek ruko SHM 6958, maka sudah sepantasnya atas objek ruko SHM 6958 tersebut menjadi HAK PENGGUGAT;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut diatas dalam Memori Banding ini, **Pemohon Banding** dengan kerendahan hati mohon agar **Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Pontianak** yang memeriksa Perkra a quo **membatalkan** putusan Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tertanggal 13 November 2024 pada **Pengadilan Negeri Singkawang** dan mengadili sendiri dngan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum **Tergugat** telah Wanprestasi kepada **Penggugat**;
3. Menyatakan secara hukum bahwa jual-beli antara Penggugat dan Tergugat atas objek rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 sesuai surat ukur Nomor : 379/Sedau/2000 yang terletak di jalan Padang Pasir – Saliung, Kelurahan Sedau, Kecamatan Tujuh Belas, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan barat **batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;
4. Menyatakan secara hukum **Kuasa Menjual nomor 15 tanggal 30 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Notaris Helmi Nasution, S.H., M.Kn batal demi hukum serta tidak mempunyai**

Halaman 8 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan secara hukum **objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958** sesuai surat ukur nomor : 01299/Sedau/2013 yang terletak **dijalan Padang Pasir – Saliung**, Kelurahan Sedau, Kecamatan Tujuh Belas, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan barat adalah hak Penggugat;
 6. Menyatakan dan memerintahkan secara hukum, **Turut Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 kepada Penggugat apabila kewajiban pembayaran atas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 telah selesai (lunas) terhadap Turut Tergugat I;**
 7. **Menyatakan secara hukum** atas uang panjar Tergugat sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) untuk objek rumah toko sertifikat hak milik nomor 1500 milik Penggugat dan semua uang pembayaran atas untuk **objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958** yang pernah di bayarkan oleh Tergugat **adalah menjadi Hak Penggugat;**
 8. Menyatakan secara hukum **Penggugat dapat mengalihkan objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958** sesuai surat ukur nomor : 01299/Sedau/2013 yang terletak **dijalan Padang Pasir – Saliung**, Kelurahan Sedau, Kecamatan Tujuh Belas, Kota Singkawang, Provinsi Kalimantan barat ke atas nama Penggugat atau pihak lain yang di tunjuk oleh Penggugat;
 9. Memerintahkan secara hukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk atas putusan ini;
 10. Membebankan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.;
- Menimbang, bahwa alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut::

1. **BAHWA PUTUSAN JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI SINGKAWANG SUDAH TEPAT DAN BENAR ATAU TIDAK KELIRU DALAM MENGAMBIL PERTIMBANGAN-PERTIMBANGAN**

Halaman 9 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



**HUKUMNYA KARENA GUGATAN PENGGUGAT/PEMBANDING
TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL DARI SUATU GUGATAN;**

Bahwa TERGUGAT/TERBANDING sependapat dengan pertimbangan hukum JUDEX FACTIE yang telah diuraikan dan dijelaskan dengan terang pada halaman 39 (tiga puluh Sembilan) sampai dengan 45 (empat puluh lima) isi putusan aquo.

Bahwa dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya Judex factie Pengadilan Negeri Singkawang dalam putusannya menyatakan tentang **tidak terpenuhinya syarat formal suatu gugatan** dapat disimpulkan secara hukum yakni :

1. Tentang **kesalahan letak wilayah** dan tidak lengkapnya uraian letak kedudukan dan batas-batas obyek sengketa SHM No.1500/Sedau/2000, dan juga dengan obyek sengketa lainnya SHM No.6958/Sedau/2013 (pertimbangan hukum halaman 39 s.d 41);
2. Tentang **kesalahan obyek gugatan** yakni TIDAK ADANYA PERJANJIAN JUAL BELI BESERTA SYARAT-SYARAT (pertimbangan hukum halaman 41 s.d 45);

Bahwa didalam keberatan banding PENGGUGAT/PEMBANDING pada angka 1 (satu) **telah salah memahami makna hukum** dari pertimbangan hukum JUDEX FACTIE pada halaman 40 (empat puluh), dimana pertimbangan hukum tersebut menguraikan adanya **kesalahan letak wilayah obyek sengketa SHM No. 1500/Sedau/2000 dan SHM No.6958/Sedau/2013**, dimana dalam posita dan petitum gugatan aquo yakni tertera dan **tertulis Wilayah Kecamatan Tujuh Belas**, sedangkan saat pada tahun 2001 sejak terbentuknya pemerintah kota Singkawang **telah berubah nomenklatur dari wilayah kecamatan tujuh belas menjadi Wilayah Kecamatan Singkawang Selatan**.

Bahwa dengan demikian alamat, kedudukan dan letak obyek sengketa di Wilayah Kecamatan Tujuh Belas saat gugatan diajukan



pada tahun 2024 **tidak pernah ada kecamatan tujuh belas, melainkan kecamatan Singkawang Selatan.**

Bahwa selain dari hal tersebut diatas tentang pertimbangan hukum lainnya tentang syarat-syarat dan perjanjian antara para pihak dinyatakan dalam pertimbangan hukumnya oleh Judex Factie tentang posita dan petitum Wanprestasi gugatan aquo **sangat tidak jelas (obscur libels), dan alasan-alasan pertimbangan hukum Judex Factie dari halaman 41 sampai dengan halaman 45 sudah sangat jelas dan terang, dan TERBANDING sangat sependapat** dengan pertimbangan hukum Judex Factie dimaksud.

2. KEBERATAN-KEBERATAN PEMOHON BANDING TIDAK MENUNJUKKAN KEADAAN BARU HANYA BERSIFAT PENGULANGAN YANG BERSIFAT ILOSOIR (SIA-SIA).

Bahwa keberatan-keberatan PEMBANDING pada angka 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 hanyalah **bersifat pengulangan-pengulangan (Ilosoir/Cuma-Cuma),** dan telah di bantah dengan keras oleh TERGUGAT/TERBANDING dalam Jawaban dan Eksepsi TERGUGAT tertanggal 30 Agustus 2024 beserta surat-surat bukti yang diajukan oleh TERGUGAT/TERBANDING.

Bahwa PENGGUGAT/PEMBANDING dalam gugatan Wanprestasi yang diajukan olehnya akan **dibebani** pembuktian sebagaimana diatur dalam **Pasal 283 R.Bg/163 HIR** yang berbunyi :

“Barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”.

Bahwa PENGGUGAT/PEMBANDING ternyata **tidak dapat membuktikan haknya** sebagaimana dibebankan kepada nya, karena dasar gugatan Wanprestasi karena adanya **peralihan hak jual beli** obyek sengketa SHM No.1500/Sedau/2000 antara PENGGUGAT/PEMBANDING dan TERGUGAT/TERBANDING.



Bahwa PENGGUGAT/PEMBANDING telah **gagal** mempertahankan alasan-alasan hukumnya karena **tidak dapat menampilkan bukti surat Akta Jual Beli (AJB) SHM No.1500/Sedau/2000** antara PENGGUGAT/PEMBANDING dengan TERGUGAT/TERBANDING dalam pembuktian suratnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 284 R.Bg/164 HIR.

Bahwa justru **terjadi sebaliknya** TERGUGAT/TERBANDING **berhasil** mematahkan dan atau membantah bahwa tidak pernah ada peralihan hak melalui jual beli antara PENGGUGAT/PEMBANDING dengan TERGUGAT/TERBANDING, dengan menampilkan **bukti surat T.6** yakni SHM No.1500/Sedau/2000 didalam **Kolom Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya** tertera adanya **AKTA HIBAH Nomor : 242/2015 Tanggal 09 Juni 2015** terjadi Peralihan **HIBAH** antara PENGGUGAT/PEMBANDING dengan TERGUGAT/TERBANDING yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT HENDARWIN,SH.M.KN.

Bahwa seperti kita ketahui bahwa **HIBAH** diatur **Pasal 1666 KUH Perdata** merupakan penyerahan secara Cuma-Cuma sesuatu benda dan tidak dapat ditarik Kembali. Dan patut diketahui terjadi HIBAH karena adanya hubungan kekeluargaan antara PENGGUGAT/PEMBANDING dengan TERGUGAT/TERBANDING yaitu antara BONG SHAU PHIN selaku Keponakan (PENGGUGAT) dengan EDI HARTONO TJHIN selaku Paman Kandung. (vide bukti Surat T.1, T.2, T.3, T.4).

Pasal 1666 KUH.Perdata berbunyi :

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik Kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

Bahwa dengan demikian alasan-alasan hukum PENGGUGAT/PEMBANDING yang menyatakan bahwa TERGUGAT/TERBANDING telah WANPRESTASI merupakan **kesalahan mendasar dalam**



melakukan gugatan WANPRESTASI, akan tetapi jika PENGGUGAT/PEMBANDING menyatakan telah terjadi cacat formil maupun materiil maka PENGGUGAT/PEMBANDING harus mengajukan syarat-syarat batal nya HIBAH bukan WANPRESTASI sebagaimana diatur dalam Pasal 1670 sampai dengan Pasal 1693 KUH Perdata.

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan secara hukum bahwa gugatan WANPRESTASI yang diajukan oleh PENGGUGAT/PEMBANDING konsekwensi hukumnya seluruh alat-alat bukti diatur dalam 284 R.Bg/164 HIR tidak terpenuhi syarat formil dan materiil karena kesalahan gugatan.

Bahwa atas bantahan-bantahan dalam kontra memori banding TERGUGAT/TERBANDING memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk "mempertahankan dan atau menguatkan" putusan Nomor : 79/Pdt.G/2024/PN. Skw Tanggal 13 Nopember 2024 sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Permohonan Kontra Memori TERGUGAT/TERBANDING;
- Mengabulkan EKSEPSI TERGUGAT;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar biaya perkara yang timbul karenanya dalam setiap tingkatan.

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat dengan tidak melaksanakan kewajiban prestasinya terhadap Penggugat yaitu tidak melakukan pembayaran cicilan kredit atas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 kepada Turut Tergugat I sehingga cicilan kredit quo tersebut dibayarkan atau dilanjutkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I dan Tergugat juga tidak pernah melakukan pelunasan pembayaran atas kekurangan pembayaran atas Rumah toko milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 sebesar Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa karena Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat dan tidak ada itikat baik dari Tergugat sampai saat ini maka jual-beli atas objek rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 quo tersebut pantas untuk dibatalkan atau menjadi batal dan Kuasa Menjual nomor 15 tanggal 30 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Notaris Helmi Nasution, S.H., M.Kn batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- Bahwa atas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 yang pembayaran cicilan kreditnya dibayar dan dilanjutkan oleh Penggugat sampai saat ini maka sangat pantas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 dalam perkara quo tersebut menjadi haknya Penggugat;
- Bahwa karena atas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 adalah hak Penggugat maka Turut Tergugat I wajib secara hukum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 kepada Penggugat apabila kewajiban pembayaran atas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 telah selesai (lunas) terhadap Turut Tergugat I;
- Bahwa karena Tergugat yang telah Wanprestasi kepada Penggugat dan tidak ada itikat baik dari Tergugat maka atas uang panjar Tergugat sebesar Rp. 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) untuk objek rumah toko sertifikat hak milik nomor 1500 milik Penggugat dan semua uang pembayaran atas untuk objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958

Halaman 14 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK

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)



yang pernah di bayarkan oleh Tergugat adalah menjadi Hak Penggugat;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur :

- Tentang letak dan batas-batas objek sengketa, kedua objek sengketa tersebut sangat tidak elas mengenai batas-batas dan letaknya serta telah salah menempatkan wilayah administrasi keamanan;
- Tidak ada perjanjian apapun tentang peralihan hak jual beli beserta persyaratannya;

2. Eksepsi tentang Gugatan Error Objecto dan Subjecto :

- Kesalahan (*error*) objek hukumnya, dalam transaksi jual beli 1 (satu) unit bangunan rumah toko SHM Nomor 1500, transaksi jual beli tersebut dilakukan di Notaris siapa, dan di mana serta tidak teruraikan nomor akta jual beli dan para pihak, dan atau identitas para pihak yang bertransaksi dalam jual beli baik Pembeli dan Penjual serta saksi-saksi;
- Kesalahan (*error*) subjek hukumnya, seharusnya gugatan terhadap Turut Tergugat I ditujukan ke PT Bank Internasional Indonesia Tbk Unit Usaha Syariah Cabang Pontianak Kalimantan Barat;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Gugatan Salah Alamat (*Error In Persona*) karena telah keliru mendudukkan Turut Tergugat I sebagai sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

- Turut Tergugat I tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;

2. Eksepsi tentang tentang Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*):

- Gugatan sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan hubungan hukum seara nyata, tidak jelas peran Turut Tergugat I;
- Tidak jelas/tdak disebut batas-batas tanah sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati alasan Eksepsi Terbanding semula Tergugat dan eksepsi Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa eksepsi tersebut bukanlah eksepsi tentang kompetensi pengadilan, baik kompetensi relatif maupun kompetensi absolut sebagaimana dimaksud Pasal 159 dan Pasal 160 RBg, dan eksepsi Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut telah memasuki pokok perkara, yang masih memerlukan pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mencermati Putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024, yang mengabulkan eksepsi Terbanding semula Tergugat tentang Tidak Adanya Perjanjian Apapun Tentang Peralihan Hak Jual Beli Beserta Persyaratannya dalam posita maupun dalam petitum tidak ada satupun tentang Lembaga Jual Beli, baik secara perjanjian tertulis maupun persyaratannya secara hukum antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut tidak tepat, karena eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara, yang seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi kepada Pembanding semula Penggugat dengan tidak melaksanakan kewajiban prestasinya terhadap Pembanding semula Penggugat yaitu tidak melakukan pembayaran cicilan kredit atas objek Rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, sehingga cicilan kredit tersebut dibayarkan atau dilanjutkan oleh Pembanding semula Penggugat kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Terbanding semula Tergugat juga tidak pernah

Halaman 16 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelunasan pembayaran atas kekurangan pembayaran atas Rumah toko milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 sebesar Rp. 630.000.000,- (enam ratus tiga puluh juta rupiah). Karena Terbanding semula Tergugat telah Wanprestasi kepada Pembanding semula Penggugat dan tidak ada itikat baik dari Terbanding semula Tergugat sampai saat ini maka jual-beli atas objek rumah toko Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 tersebut pantas untuk dibatalkan atau menjadi batal dan Kuasa Menjual nomor 15 tanggal 30 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II Notaris Helmi Nasution, S.H., M.Kn batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang, bahwa sebeum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, terlebih dahulu Majelis Hakim Tingkat Banding ketentuan/syarat tentang Wanprestasi/ingkar janji;

Menimbang, bahwa ketentuan tentang Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan."

Menimbang, bahwa terdapat 3 unsur Wanprestasi, antara lain: ada perjanjian; ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.;

Menimbang, bahwa dari rumusan pasal tersebut , maka dapat disimpulkan bahwa hal yang menyebabkan timbulnya Wanprestasi adalah karena adanya cidera janji dalam perjanjian yang menyebabkan salah satu pihak ingkar akan janjinya atau melanggar janji maka, pihak yang cidera janji harus bertanggung jawab terhadap pihak yang dirugikan.;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat baik bukti surat maupun saksi, tidak ada yang menunjukkan adanya Surat Perjanjian antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tegugat terkait Jual Beli objek rumah toko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1500 dan Surat Perjanjian antara Pembanding semula

Halaman 17 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat terkait cicilan kredit atas objek rumah toko dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6958 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang mendasari terjadinya ingkar janji/wanprestasi, sehingga gugatan perbuatan Wanprestasi/ingkar janji belum bisa diterapkan kepada Terbanding semula Tergugat, karena belum ada kejelasan perbuatan apa yang telah dilanggar oleh Terbanding semula Tergugat sesuai yang disepakati oleh Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat dalam perjanjian;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut sekaligus juga sebagai tanggapan Majelis Hakim atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori Banding dari Terbanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya Surat Perjanjian yang mendasari Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan;

Memperhatikan RBg Stb.1927/227 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 79/Pdt.G/2024/PN Skw tanggal 13 November 2024, yang dimohonkan

Halaman 18 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK



banding tersebut:

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Kamis, tanggal 16 Januari 2025 yang terdiri dari **Lutfi, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Isjuaedi, S.H., M.H.** dan **Tri Andita Juristiawati, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **20 Januari 2025** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Pramulia, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Singkawang pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Ttd.

Isjuaedi, S.H., M.H.

Ttd.

Tri Andita Juristiawati, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

Ttd.

L u t f i, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Pramulia, S.H.



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

Perincian biaya:

1. Meterai Rp. 10.000,00
 2. Redaksi..... Rp. 10.000,00
 3. Biaya Proses Rp.130.000,00
 - Jumlah Rp.150.000,00
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 halaman Putusan Nomor 121/Pdt.G/2024/PT PTK

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)