



PUTUSAN

Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pontianak yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MUDANI, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Komp. Mitra Raya Lestari 3 No. C10, RT. 002/RW. 020, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suparman, S.H., M.H., M.Kn., CPM., CPArb., dan kawan-kawan, para advokat berkantor di Kantor Hukum Pengacara Pajak Suparman & Partners, Jalan Sepakat II Blok N-3 Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Register 589/SK.Pdt/2024/PN Ptk pada tanggal 18 Juli 2024, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

l a w a n

WIDI HARDIYANTO, bertempat tinggal di Jalan Karya Bhakti II No. 13, RT. 001/RW. 005, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bayu Sukmadiansyah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para advokat berkantor di Firma Hukum M. A. S. & Rekan, beralamat di Jalan Abdul Rahman Saleh (BLKI) No. 3A, Kelurahan Bangka Belitung, Kecamatan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0115/SKK-MASPTK/VIII/2024 tanggal 23 Agustus 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Register 745/SK.Pdt/2024/PN Ptk pada tanggal 26 Agustus 2024, sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan pihak Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatannya tanggal 02 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



Negeri Pontianak pada tanggal 04 Juli 2024 dengan Nomor Register 156/Pdt.G/2024/PN Ptk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan developer atau pengembang dibawah naungan PT. VINA DAMAI INDAH PROPERTI yang memiliki sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.01.01.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017, seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kurnia RT/RW:003/14 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;
2. Bahwa tanah tersebut pada posita 1 diatas dimiliki PENGGUGAT berasal atau diperoleh dengan cara membeli melalui *cash tempo* atau bertahap kepada ERY NISWAN;
3. Bahwa diatas bidang tanah sebagaimana pada posita 1 diatas tersebut oleh PENGGUGAT sudah dibangun rumah akan tetapi belum selesai;
4. Bahwa sekitar pada bulan Januari 2020 TERGUGAT telah berulangkali menghubungi PENGGUGAT dan tertarik untuk membeli tanah dan yang diatasnya berdiri rumah yang belum selesai dibangun tersebut;
5. Bahwa setelah beberapa kali melakukan komunikasi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT disepakatilah bahwa harga tanah dan bangunan milik PENGGUGAT tersebut dengan harga jual senilai **Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah)** dengan kesepakatan pembayaran pertama akan diberikan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan sisanya akan dilunasi melalui *casah tempo* dengan cara dicicil **paling lambat 2.5 (dua tahun setengah)** setelah perjanjian jual beli ditandatangani dan TERGUGAT menyanggupinya;
6. Bahwa supaya kesepakatan lisan tersebut antara PENGGUGAT dan TERGUGAT saling mengikat maka pada **Hari Jumat tanggal 08 Januari 2020** telah dibuat dan disepakati untuk dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara dibawah tangan;
7. Bahwa setelah Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan tersebut ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT, kemudian TERGUGAT melakukan pembayaran tahap pertama yakni sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** kepada PENGGUGAT;
8. Bahwa setelah PENGGUGAT menerima pembayaran dari TERGUGAT, kemudian PENGGUGAT melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan rumah diatas bidang tanah sebagaimana pada posita 1 diatas tersebut;

✓ Halaman 2 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



9. Bahwa pada tanggal 08 Januari 2021 PENGGUGAT bersama TERGUGAT beserta saksi-saksi pergi bersama menghadap BUDI PERASETIYONO, S.H. selaku Notaris Pontianak untuk dilakukan *waarmerking* atau pendaftaran terhadap perjanjian jual beli tersebut dan kemudian BUDI PERASETIYONO, S.H. selaku Notaris melakukan pendaftaran atau pencatatan terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan Nomor: 447/Daptar/2021 tanggal 08 Januari 2021;
10. Bahwa berdasarkan **PASAL 2 SURAT PERJANJIAN JUAL BELI** dengan Nomor: 026/SPJB/PUDI/I/21 tanggal 08 Januari 2021 tersebut diatas disebutkan jumlah uang yang harus dibayar TERGUGAT (sebagai PIHAK KEDUA) kepada PENGGUGAT (sebagai PIHAK PERTAMA) dengan cara sebagai berikut:
- Pembayaran tahap pertama sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** diberikan TERGUGAT kepada PENGGUGAT saat **Surat Perjanjian Jual Beli** tersebut ditandatangani sedangkan sisanya sebesar **Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)** akan diberikan **selambat-lambatnya 2.5** (dua tahun setengah) setelah perjanjian jual beli ditandatangani;
11. Bahwa berdasarkan **PASAL 2 Surat Perjanjian Jual Beli** tersebut diatas, TERGUGAT telah menyepakati bahwa untuk pelunasan atas harga tanah dan bangunan yakni sebesar **Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)** akan dibayar oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT **selambat-lambatnya 2.5** (dua tahun setengah) atau setidaknya **08 Juli 2022** setelah perjanjian jual beli ditandatangani, namun hingga saat gugatan ini diajukan TERGUGAT tidak melaksanakan apa yang telah disepakatinya atau tidak pernah membayar sisa kekurangannya sebagaimana ternyata dalam **Surat Perjanjian Jual Beli** tersebut padahal TERGUGAT telah tinggal dan menempati rumah objek sengketa tersebut pada posita 1 diatas hingga gugatan ini diajukan;
12. Bahwa berdasarkan **PASAL 4 huruf a SURAT PERJANJIAN JUAL BELI** telah disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT yang intinya:
- APABILA AKTA INI MENJADI BATAL OLEH SEBAB SEBAGAIMANA TERSEBUT PADA PASAL 2 DIATAS, MAKA BERLAKU KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT:**
- “Bahwa PIHAK PERTAMA - PENJUAL berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran seluruhnya Pelunasan atas PIHAK KEDUA - PEMBELI, pada saat PIHAK PERTAMA- PENJUAL bermaksud membatalkannya, demikian

Halaman 3 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



juga sebaliknya jika yang membatalkan PIHAK KEDUA - PEMBELI, uang yang telah dibayar **dianggap hangus** dan PIHAK KEDUA - PEMBELI berkewajiban untuk mengembalikan "Bangunan" tersebut dalam keadaan terpelihara baik dan dalam keadaan kosong dengan tanpa adanya penghuni dan/atau tanpa adanya pihak lain yang menguasai "Bangunan" dimaksud kepada PIHAK PERTAMA – PENJUAL:

Sedangkan dalam **PASAL 2 SURAT PERJANJIAN JUAL BELI** tersebut telah tegas dan jelas diatur dan berbunyi **bahwa batas waktu pelunasan yang diberikan kepada PENGGUGAT adalah selambat-lambatnya 2.5 (dua tahun setengah) setelah perjanjian jual beli ditandatangani dengan kata lain sejak TERGUGAT tidak mampu melakukan pelunasan sesuai dengan durasi waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli tersebut maka TERGUGAT dianggap telah membatalkan perjanjian jual beli tersebut dan akibatnya uang yang telah dibayarkan kepada PENGGUGAT dianggap **HANGUS** dan TERGUGAT wajib menyerahkan atau mengembalikan bidang serta rumah yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut kepada PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam **PASAL 4 huruf a SURAT PERJANJIAN JUAL BELI**.**

13. Bahwa PENGGUGAT telah berupaya mengingatkan kepada TERGUGAT untuk menyelesaikan sisa pembayaran dengan maksud dan tujuan untuk pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang, namun diabaikan oleh TERGUGAT hingga gugatan ini diajukan;
14. Bahwa uang yang diterima PENGGUGAT atas pembayaran Jual Beli sebagaimana tersebut diatas hingga gugatan ini diajukan hanya sebesar **Rp. 260.000.000. (dua ratus enam puluh juta rupiah)** sedangkan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli harusnya TERGUGAT membayar sebesar **Rp. 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah)**;
15. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak mampu melakukan pelunasan atau pembayaran sesuai dengan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati bersama tersebut maka perbuatan TERGUGAT jelas merupakan perbuatan wanprestasi, yang akan menimbulkan segala akibat hukum kepada PENGGUGAT;
16. Bahwa oleh karena TERGUGAT telah wanprestasi yang mengakibatkan kerugian pada diri PENGGUGAT yakni tidak melakukan pelunasan atau membayar sisa pembayaran sesuai dengan durasi waktu yang telah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli tersebut, maka layak dan pantas apabila PENGGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim apabila

Halaman 4 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN P



uang yang telah dibayarkan TERGUGAT dianggap hangus sesuai perjanjian jual beli dan menyatakan batal PENGGUGAT untuk menjual tanah dan bangunan tersebut pada posita 1 diatas kepada TERGUGAT, serta diperintahkan pula kepada TERGUGAT atau orang lain yang disuruhnya untuk mengosongkan dan menyerahkan sepenuhnya tanah dan bangunan tersebut pada posita 1 di atas kepada PENGGUGAT sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap tanpa syarat apapun;

17. Bahwa agar TERGUGAT melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) kepada PENGGUGAT setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan ini;

18. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka PENGGUGAT mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi serta mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian serta alasan tersebut di atas, maka PENGGUGAT mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Pontianak melalui Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, dapat menerima dan memeriksa gugatan ini, untuk selanjutnya dapat memutus perkara ini dengan amar putusannya, sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.01.01.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017, seluas 225 M2 (dua ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kurnia RT/RW:003/14, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak adalah milik PENGGUGAT;
3. Menyatakan sah dan mengikat sebagai hukum Surat Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara dibawah tangan yang dibuat pada Hari Jumat tanggal 08 Januari 2020 kemudian didaftarkan pada BUDI PERASETIYONO, S.H. selaku Notaris Pontianak dengan Nomor: 447/Daptar/2021 tanggal 08 Januari 2021;

Halaman 5 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk

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)



4. Menyatakan TERGUGAT yang tidak melunasi sisa pembayaran sesuai Surat Perjanjian Jual Beli sebagaimana petitem angka 3 diatas merupakan perbuatan Wanprestasi;
5. Menyatakan batal PENGGUGAT untuk menjual tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara dibawah tangan yang dibuat pada Hari Jumat tanggal 08 Januari 2020 kemudian didaftarkan pada BUDI PERASETIYONO, S.H. selaku Notaris Pontianak dengan Nomor: 447/Daptar/2021 tanggal 08 Januari 2021;
6. Menyatakan uang yang dibayarkan TERGUGAT yakni sebesar Rp. 260.000.000,- (*dua ratus enam puluh juta rupiah*) adalah hangus sesuai kesepakatan yang sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT secara dibawah tangan yang dibuat pada Hari Jumat tanggal 08 Januari 2020 kemudian didaftarkan pada BUDI PERASETIYONO, S.H. selaku Notaris Pontianak dengan Nomor: 447/Daptar/2021 tanggal 08 Januari 2021;
7. Menghukum TERGUGAT atau pihak lain yang disuruhnya untuk mengosongkan, menyerahkan sepenuhnya tanah dan bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.01.01.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017, seluas 225 M2 (*dua ratus dua puluh lima meter persegi*) terletak di Jalan Kurnia RT/RW:003/14 Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak kepada PENGGUGAT tanpa syarat apapun;
Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) per hari kepada PENGGUGAT setiap TERGUGAT lalai dalam menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), Banding atau Kasasi (*uitvoerbaar bijvooraad*) dari TERGUGAT;
9. Menghukum kepada TERGUGAT agar tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat Konvensi datang menghadap Kuasanya Heryanto, S.H. serta Tergugat Konvensi datang menghadap Kuasanya Bayu Sukmadiansyah, S.H.;

Halaman 6 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk

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)



Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Theresia MS Pessy, S.H., M.H. sebagai Mediator Non-Hakim;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 September 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil dan sebelum pemeriksaan dilanjutkan, telah dijelaskan dan ditanyakan persetujuannya kepada Para Pihak berkaitan dengan persidangan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan telah memahami penjelasan mengenai pengertian dan tata cara administrasi perkara di pengadilan secara elektronik dan Para Pihak bersedia untuk beracara secara elektronik, sehingga persidangan dilanjutkan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Bahwa Gugatan Perkara *a quo* Adalah **obscur libel**, halmana dapat dilihat apabila kita membandingkan hubungan antara Posita dan Petitum Gugatan Perkara *a quo* **Mengandung Dengan Kekaburan (obscuur libel), Kemenduaan (ambiguitas), Tidak Bersesuaian, Bertentangan (kontradiksi) atau Inkonsisten** antara satu dengan yang lainnya, **Petitum Melebihi Posita** serta **Bertentangan Dengan common sense**, halmana dapat dilihat apabila kita memperhatikan hubungan antara Posita dan Petitum Gugatan *a quo*, yakni sebagai berikut:

1. Berdasarkan Posita 12 Gugatan *a quo*, PENGGUGAT menyatakan bahwa sesuai Pasal 4 huruf a Perjanjian *a quo* tersebut "PIHAK PERTAMA –

Halaman 7 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



PENJUAL berkewajiban untuk mengembalikan Pembayaran seluruhnya Pelunasan atas PIHAK KEDUA – PEMBELI, pada saat **PERTAMA – PENJUAL bermaksud membatalkannya**”;

2. Kemudian berdasarkan Posita 16 Jo. Petitum 5 Gugatan *a quo*, PENGUGAT telah menuntut Pembatalan Perjanjian *a quo* tersebut, oleh karenanya sebagai konsekwensi yuridisnya sesuai Pasal 4 huruf a Perjanjian *a quo* tersebut, maka PENGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan Uang yang telah dibayarkan kepada PENGUGAT tersebut, Akan Tetapi berdasarkan Petitum 6 Gugatan *a quo* tersebut, PENGUGAT sekonyong-konyong menuntut agar Uang yang telah dibayarkan kepada PENGUGAT tersebut adalah hangus;

Berdasarkan dan beralasan tersebut, Posita dan Petitum Gugatan *a quo* **sesungguhnya Adalah Tidak Jelas (*obscur libel*)**, **Petitum Melebihi Posita**, **Mendua (*ambiguitas*)**, **Tidak Bersesuaian atau Bertentangan (*kontradiksi*)** atau **Inkonsisten** antara satu dengan yang lainnya serta **Bertentangan Dengan *common sense***. Gugatan Perkara *a quo* Tidak Memenuhi Prinsip Jelas dan Tegas/Tertentu (*eenduidelijke en bepalde conclusie*) sebagaimana layaknya surat gugatan. Gugatan *a quo* adalah ***obscur libel***, halmana sesuai dengan Yurisprudensi MARI sebagaimana dinyatakan dalam putusnya bertanggal 13 Mei 1975 Nomor:67.K/SIP/1975, yang menyatakan:

“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat *obscur libel*, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan dan beralasan yuridis serta pembuktian yang cukup menurut hukum tersebut, maka TERGUGAT mohon kehadiran Yang Mulia MAJELIS HAKIM Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* agar **Menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima**;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil dan dalih Gugatan PENGUGAT kecuali yang diakui secara tegas, dibenarkan dan tidak bertentangan dengan uraian dari Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas Seluruh Dalil dan Dalih Gugatan PENGUGAT karena apa yang didalilkan PENGUGAT tersebut **sesungguhnya Adalah Tidak Benar, Bertentangan Dengan Fakta Yang Sebenarnya** serta **Bertentangan dengan *common sense*** (akal sehat), halmana akan TERGUGAT jelaskan selengkapnya sebagai berikut:

✓ Halaman 8 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk



- a. Bahwa pada hari Jumat tanggal 8 Januari 2021, antara PENGUGAT selaku Developer dengan TERGUGAT Telah Diadakan Perjanjian Jual Beli atas Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah 2 Lantai, Tipe 104 **Yang Akan Dibangun Diatas Tanah** sesuai SHM Nomor:4704/Kota Baru, Luas 225 M², Gambar Situasi No.4857/2017, bertanggal 5 Juni 2017, yang terletak di Kota Pontianak, Kecamatan Pontianak Selatan, Kelurahan Kota Baru setempat dikenal sebagai Jalan Kurnia, Gg. Kurnia Jaya (selanjutnya disebut **Tanah dan Bangunan Rumah a quo**), **Dengan Harga sebesar Rp.530.000.000,-** (*lima ratus tiga puluh juta rupiah*), dari jumlah mana **sebesar Rp.100.000.000,-** (*seratus juta rupiah*) telah diterima dengan tunai dan cukup oleh PENGUGAT dari TERGUGAT seketika setelah Perjanjian tersebut ditandatangani, sedangkan sisanya senilai Rp.430.000.000,- (*empat ratus tiga puluh juta rupiah*) akan dibayar melalui **cash tempo** dengan cicilan selama 2,5 tahun (*tiga puluh bulan*) dimulai dari 8 Januari 2021 s/d 8 Juli 2023 sebagaimana ternyata dari Surat Perjanjian Jual Beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT, **Pada Hari Jumat tanggal 8 Januari 2021**, yang telah didaftarkan didalam buku daftar yang disediakan pada Kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH, Notaris di Pontianak pada tanggal 8 Januari 2021, dengan No Register: 2447/ Daftar/2021 (selanjutnya disebut **Perjanjian a quo**) Jo. Kwitansi Pembayaran Down Paymet (DP) Rumah Jalan Kurnia Pontianak, **sebesar Rp.95.000.000,-** (*sembilan puluh lima juta rupiah*) Jo. Kwitansi Nomor:00/VDIPDW/20, Untuk Pembayaran Tanda Jadi Pembangunan Rumah Jalan Kurnia Pontianak, **sebesar Rp.5.000.000,-** (*lima juta rupiah*);
- b. Bahwa berdasarkan Perjanjian *a quo* tersebut, **PENGUGAT Telah Menjamin Sepenuhnya** bahwa SHM Nomor: 4704/Kota Baru atas Tanah yang menjadi Objek Perjanjian *a quo* tersebut **Bebas Dari Sitaan, Beban-Beban Apapun Juga Seperti Gadai atau Hak Tanggungan** Dan PENGUGAT dibebaskan dari segala tuntutan terhadap hal-hal tersebut, halmana sesuai dengan Ketentuan Pasal 3 Perjanjian *a quo* tersebut;
- c. Bahwa **pada tanggal 16 Januari 2021, PENGUGAT telah mulai melakukan Pembangunan Rumah a quo tersebut**, selanjutnya sebagai bentuk Keseriusan, Itikad Baik dan Kepatuhan PENGUGAT dalam Pelaksanaan apa yang telah dijanjikan tersebut, **TERGUGAT Juga Telah Beberapa Kali melakukan Pembayaran Cicilan** sesuai Perjanjian *a quo* tersebut, **dengan Total Cicilan hingga sebesar Rp.190.000.000,-**

Halaman 9 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pkt



(seratus sembilan puluh juta rupiah), dengan rincian sebagaimana ternyata dari:

- 1) Transfer Via ATM No Kartu Debit 5221841195234132 Bank BRI An. Widi Hardianto ke Rek Bank BCA An. MUDANI 6465248339 , bertanggal 06 Mei 2021, untuk Pembayaran Cicilan Cash Tempo Rumah Jalan Kurnia Pontianak, **sebesar Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah);
- 2) Transfer Via ATM No Kartu Debit 5221841195234132 Bank BRI An. Widi Hardianto ke Rek Bank BCA An. MUDANI 6465248339, bertanggal 27 September 2021, untuk Pembayaran Cicilan Cash Tempo Rumah Jalan Kurnia Pontianak, **sebesar Rp. 5.000.000,-** (lima juta rupiah);
- 3) Kwitansi Nomor:002/VDIPDW/2021, bertanggal 9 Oktober 2021, untuk Pembayaran Cicilan Cash Tempo Rumah Jalan Kurnia Pontianak, **sebesar Rp.100.000.000,-** (seratus juta rupiah);
- 4) Kwitansi Nomor:004/VDIPDW/2021, bertanggal 11 Nopember 2021, Untuk Pembayaran Cicilan Cash Tempo Rumah Jalan Kurnia Pontianak **sebesar Rp.30.000.000,-** (tiga puluh juta rupiah);
- 5) Kwitansi Nomor:005/VDIPDW/2021, bertanggal 26 Nopember 2021, Untuk Pembayaran Cicilan Cash Tempo Rumah Jalan Kurnia Pontianak **sebesar Rp.20.000.000,-** (dua puluh juta rupiah);
- 6) Kwitansi Nomor:006/VDIPDW/2021, bertanggal 10 Desember 2021, Untuk Pembayaran Cicilan Cash Tempo Rumah Jalan Kurnia Pontianak, **sebesar Rp.30.000.000,-** (tiga puluh juta rupiah);

Dengan demikian Pembayaran atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* yang sudah dibayarkan TERGUGAT tersebut adalah **sebesar Rp.290.000.000,-** (dua ratus sembilan puluh juta rupiah);

- d. Bahwa oleh karena masa sewa Rumah Kontrakan yang ditempati TERGUGAT Telah Habis dan dikarenakan Pembangunan Rumah *a quo* tersebut Telah Mencapai 75% dan Bagian Utama dari Bangunan Rumah *a quo* tersebut telah selesai, guna menghemat pengeluaran TERGUGAT dan berdasarkan Kesepakatan TERGUGAT dengan PENGUGAT sebelumnya, maka sejak tanggal 2 Pebruari 2022, Bangunan Rumah *a quo* tersebut, oleh TERGUGAT digunakan terlebih dahulu sebagai tempat tinggal, sambil menunggu PENGUGAT menyelesaikan Sisa Pekerjaan Pembangunan Rumah *a quo* tersebut;

Halaman 10 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



- e. Bahwa akan tetapi sepekan setelah Bangunan Rumah *a quo* ditempati oleh PENGUGAT, tanpa alasan yang jelas **PENGUGAT tiba-tiba kabur meninggalkan Sisa Pekerjaan** Pembangunan Rumah *a quo* tersebut, bahkan terhadap Gaji/Upah Tukang/Para Pekerja yang mengerjakan Bangunan Rumah *a quo* tersebut juga Tidak Dibayar oleh PENGUGAT sehingga terpaksa PENGUGAT yang membayarnya, TERGUGAT telah berkali-kali menghubungi PENGUGAT melalui media telepon, *whatsapp* maupun berkunjung langsung ke kantor dan tempat tinggalnya guna meminta PENGUGAT agar segera menyelesaikan Sisa Pekerjaan Pembangunan Rumah *a quo* tersebut, namun PENGUGAT sama sekali **Tidak Dapat Dihubungi dan Ditemui**, sedangkan pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* tersebut Belum Selesai, baru mencapai progres 75%, dengan Kondisi Bangunan Rumah *a quo* sebagai berikut:
- 1) Instalasi Air Bersih belum terkoneksi dan terpasang;
 - 2) Plafond keliling bangunan sisi luas belum dikerjakan;
 - 3) Join dari penutup atas ke dinding rumah belum terbungkus dengan baik, sehingga mengalami kebocoran saat hujan;
 - 4) Pagar depan dan belakang rumah keliling belum ada;
 - 5) Canopi garasi depan rumah tidak ada;
 - 6) Railing tangga lantai 1 ke lantai 2 belum ada;
 - 7) Railing teras balkon belum ada acrylic (penutup);
 - 8) Instalasi air kotor belum terkoneksi;
 - 9) PDAM belum tersambung;
 - 10) Instalasi listrik masih belum lengkap dan banyak yang belum terkoneksi;
 - 11) Engsel, Slot dan Kunci Pintu dan Jendela banyak yang belum terpasang;
 - 12) Teras belakang sesuai gambar dan denah awal tidak dibuat
- f. Berdasarkan Kondisi tersebut, oleh karena TERGUGAT sudah menempati Bangunan Rumah *a quo* tersebut sebagai tempat tinggal dan agar Bangunan Rumah *a quo* tersebut benar-benar layak untuk dapat ditempati, maka **terpaksa PENGUGAT mengeluarkan uang hingga sebesar Rp.60.862.000,-** (*enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*) untuk keperluan Bangunan Rumah *a quo* tersebut yakni Pembayaran Upah Tukang, Pembelian Perlengkapan WC, Pembayaran Toko Bangunan, Pembayaran Meubel Kusen Pintu dan Jendela, Pembayaran Mandor Finishing lantai 1 dan 2 serta Pembayaran

Halaman 11 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk



marketing PENGGUGAT tersebut, oleh karenanya sebagai konsekwensi yuridisnya terhadap **Uang sebesar Rp.60.862.000,-** (*enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*) tersebut **diperhitungkan sebagai pembayaran cicilan** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, dengan demikian berdasarkan dan beralasan tersebut, Total Pembayaran atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* yang sudah dibayarkan TERSEBUT tersebut **adalah sebesar Rp.350.862.000,-** (*tiga ratus lima puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*), sehingga Sisa Pembayaran atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* apabila Pembangunan Rumah *a quo* tersebut selesai 100% **adalah sebesar Rp.179.138.000,-** (*seratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah*);

Adapun Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* yang belum selesai hingga saat ini yakni sebagai berikut:

- 1) Plafond keliling bangunan sisi luar belum dikerjakan;
 - 2) Join dari penutup atap ke dinding rumah belum terbungkus dengan baik, sehingga mengalami kebocoran saat hujan terjadi;
 - 3) Pagar Depan dan belakang Rumah keliling belum ada;
 - 4) Railing Teras Balkon belum ada acrylic (Penutup);
 - 5) Konsol atau atap jendela sisi belakang belum dibuat sama sekali (termasuk teras belakang);
 - 6) Engsel dan grendel jendela belum terpasang sama sekali;
 - 7) Rel pintu geser teras belakang tidak ada sama sekali;
 - 8) Dinding sisi paling belakang belum di cat sama sekali;
- g. Bahwa TERGUGAT tetap beritikad baik dengan berupaya menghubungi serta mencari PENGGUGAT hingga ke alamat Kantor PT.VINA DAMAI INDAH PROPRTI di Jalan Dr.Wahidin Pontianak yang mana dikantor tersebut sebelumnya TERGUGAT sering datang guna membayar cicilan Rumah *a quo* tersebut, akan tetapi berdasarkan informasi dari warga lingkungan sekitar, **Kantor PENGGUGAT telah tutup sejak Februari 2022**, berdasarkan dan beralasan tersebut oleh karena TERGUGAT **Telah Kabur Meninggalkan dan/atau Tidak Menyelesaikan Sisa Pekerjaan** Pembangunan Rumah *a quo* Dan dikarenakan **Kantor PENGGUGAT Telah Tutup Serta PENGGUGAT Juga Tidak Dapat Dihubungi dan Ditemui**, sehingga TERGUGAT Tidak Dapat Menyelesaikan Sisa Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut;

Halaman 12 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk



h. Bahwa pada tanggal 1 Maret 2023, TERGUGAT tiba-tiba mendapat Tembusan Surat dari PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA berkenaan dengan Peringatan/Teguran kepada PENGGUGAT atas Tunggalan Angsuran Pinjaman PENGGUGAT kepada PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA tersebut sesuai Perjanjian Kredit Nomor:11617/VIII/ 2022, dalam surat mana disebutkan bahwa Agunan yang diserahkan untuk menjamin pinjaman tersebut **yakni berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor:04704**, Luas 225 M², Surat Ukur No.4857/2017, bertanggal 5 Juni 2017, Atas Nama MUDANI, sebagaimana ternyata dari Surat PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA Nomor:063/KR/ PB-III/2023, Perihal: Peringatan I, bertanggal 1 Maret 2023, halmana membuat TERGUGAT Terkejut karena **Tanpa Sepengetahuan TERGUGAT**, Ternyata **pada tahun 2022**, SHM Nomor: 4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, **oleh PENGGUGAT Telah di Jaminkan Dengan Hak Tanggungan** kepada PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA guna menjamin Pelunasan Pinjaman PENGGUGAT kepada PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA tersebut sebagaimana ternyata dari Perjanjian Kredit Nomor:11617/ VIII/2022, bertanggal 11 Agustus 2022, Antara PENGGUGAT dengan PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA **Jo.** Akta Pemberian Hak Tanggungan No.05/2022, bertanggal 28 Oktober 2022, yang dibuat Oleh dan/atau Dihadapan WHENNY MORANATA ISABELLA Notaris di Kota Pontianak **Jo.** Sertifikat Hak Tanggungan No.02621/2022, yang dikeluarkan/ diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak, Padahal PENGGUGAT **Telah Mengetahui Secara Sadar** bahwa SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut **Telah Dijual Kepada TERGUGAT** Dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut **Juga Telah Ditempati oleh TERGUGAT** Serta **PENGGUGAT Telah Menjamin Sepenuhnya** bahwa SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut **BEBAS Dari Gadai atau Hak Tanggungan** sesuai Perjanjian *a quo* tersebut, Namun demikian SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, **Oleh PENGGUGAT Justru di Jaminkan Dengan Hak**

Halaman 13 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN P



Tanggungan, berdasarkan dan beralasan tersebut terungkap **alasan PENGGUGAT Kabur meninggalkan Sisa Pekerjaan** Pembangunan Rumah *a quo* tersebut;

- i. Bahwa **pada tanggal 5 Desember 2023**, PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA telah melaksanakan Eksekusi Lelang terhadap Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut sebagaimana ternyata dari Surat PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA Nomor:096/PANBANK/XI/2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ke-I (Pertama), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding, bertanggal 06 Nopember 2023 **Jo.** Surat TERGUGAT II Nomor:100/PANBANK/XI/2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ke-II (Kedua), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding, bertanggal 21 Nopember 2023 **Jo.** Pengumuman Lelang Kedua Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding Nomor:100/PANBANK /XI/2023, **namun karena tidak ada penawaran sehingga tidak terlaksana**;
 - j. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2024, TERGUGAT telah mengajukan Laporan/Pengaduan terhadap PENGGUGAT di KEPOLISIAN RESOR KOTA PONTIANAK berkenaan dengan Dugaan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana ternyata dari Tanda Bukti Penerimaan Laporan/Pengaduan bertanggal 3 Januari 2024 Nomor:04/I/RES.1.11/2024/RESKRIM;
 - k. Bahwa kemudian pada tanggal 02 Oktober 2024, TERGUGAT juga telah mengajukan Gugatan terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan No.05/2022, bertanggal 28 Oktober 2022, yang dibuat Oleh dan/atau Dihadapan WHENNY MORANATA ISABELLA Notaris di Kota Pontianak DAN Sertifikat Hak Tanggungan No.02621/2022, yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pontianak tersebut sebagaimana ternyata dari Gugatan yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Pontianak dibawah Register Perkara Nomor: 266/Pdt.G/2024/PN Ptk;
 - l. Bahwa Gugatan *a quo* sesungguhnya hanyalah Manuver Hukum PENGGUGAT untuk menanggukhan Laporan/Pengaduan terhadap PENGGUGAT di KEPOLISIAN RESOR KOTA PONTIANAK berkenaan dengan Dugaan Tindak Pidana Penipuan tersebut;
4. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil dan dalih Gugatan PENGGUGAT **pada Posita 3, 4, 5 dan 8** karena apa yang didalilkannya

Halaman 14 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt. G/2024/PN 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)



tersebut adalah **Tidak Benar, Bertentangan Dengan Fakta Yang Sebenarnya** (*dusta*), pada saat TERGUGAT dan PENGGUGAT menandatangani Perjanjian *a quo*, diatas Tanah *a quo* tersebut **sama sekali tidak ada Bangunan Rumah**, Pembangunan Rumah *a quo* tersebut baru mulai dilakukan PENGGUGAT pada tanggal 16 Januari 2021;

5. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil dan dalih Gugatan PENGGUGAT pada **Posita 6 dan 9** karena Perjanjian *a quo* tersebut **sesungguhnya dibuat pada tahun 2021** yakni tanggal 8 Januari 2021 **BUKAN** tanggal 8 Januari 2020, halmana sesuai dengan Bukti Pembayaran Tahap Pertama TERGUGAT sebagaimana ternyata dari Kwitansi Pembayaran Down Paymet (DP) Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp.95.000.000,- (*sembilan puluh lima juta rupiah*), **bertanggal 8 Januari 2021** Jo. Kwitansi Nomor:00/VDIPDW/20, Untuk Pembayaran Tanda Jadi Pembangunan Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta rupiah*);

Dan sesuai pula dengan Kalender Tahun 2021, dimana pada Kalender Tahun 2021, Tanggal **8 Januari 2021** tersebut **Adalah HARI JUM'AT**, sedangkan pada Kalender Tahun 2020, Tanggal 8 Januari **2020** tersebut **sesungguhnya Adalah Hari Rabu BUKAN Hari Jum'at**;

Bahwa adanya kesalahan menyebutkan tahun Pembuatan dalam Perjanjian *a quo* tersebut, **semata-mata merupakan kesalahan pengetikan** (*clerical error*);

6. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil dan dalih Gugatan PENGGUGAT pada **Posita 10, 11, 15 Dan 16** Karena apa yang didalilkannya tersebut **adalah Tidak Benar, Bertentangan Dengan Fakta Yang Sebenarnya**, berdasarkan dan beralasan sebagai berikut:

- a. Sesuai Perjanjian *a quo* bahwa Jangka Waktu Pembayaran tersebut selambat-lambatnya yakni **2,5 (dua tahun setengah)** setelah ditandatangani Perjanjian *a quo* tersebut, oleh karena Perjanjian *a quo* tersebut ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT pada **tanggal 8 Januari 2021**, Maka Jangka Waktu Pembayaran tersebut berakhir pada **tanggal 8 Juli 2023**;
- b. Kemudian berdasarkan dan beralasan pada Jawaban Point 3.c tersebut, bahwa **TERGUGAT Telah Beberapa Kali melakukan Pembayaran Cicilan** sesuai Perjanjian *a quo* tersebut, **dengan Total Cicilan hingga sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah)**;

Halaman 15 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



- c. Selanjutnya berdasarkan dan beralasan pada Jawaban Point 3.e tersebut, bahwa **sesungguhnya PENGUGAT yang telah melakukan Wanprestasi kepada TERGUGAT karena Tanpa Alasan Yang Jelas PENGUGAT tiba-tiba kabur meninggalkan Sisa Pekerjaan Pembangunan Rumah a quo tersebut, bahkan terhadap Gaji/Upah Tukang/Para Pekerja yang mengerjakan Bangunan Rumah a quo tersebut juga Tidak Dibayar oleh PENGUGAT sehingga terpaksa TERGUGAT yang membayarnya, TERGUGAT telah berkali-kali menghubungi PENGUGAT melalui media telepon, *whatsapp* maupun berkunjung langsung ke kantor dan tempat tinggalnya guna meminta PENGUGAT agar segera menyelesaikan Sisa Pekerjaan Pembangunan Rumah a quo tersebut, namun PENGUGAT sama sekali Tidak Dapat Dihubungi dan Ditemui, bahkan Kantor PENGUGAT yakni PT.VINA DAMAI INDAH PROPERTI di Jalan Dr.Wahidin Pontianak, tempat biasa TERGUGAT membayar cicilan Rumah a quo tersebut, berdasarkan informasi dari warga lingkungan sekitar, Kantor PENGUGAT tersebut Sudah Tutup sejak Februari 2022, sehingga berdasarkan dan beralasan tersebut TERGUGAT Tidak Dapat Menyelesaikan Sisa Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah a quo tersebut, apalagi Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah a quo tersebut belum diselesaikan PENGUGAT;**
- d. Disamping itu, pada tahun 2022, Tanpa Sepengetahuan TERGUGAT, SHM Nomor: 4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah a quo tersebut, oleh PENGUGAT Telah di Jaminan Dengan Hak Tanggungan kepada PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA guna menjamin Pelunasan Pinjaman PENGUGAT kepada PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PANCUR BANUA KHATULISTIWA tersebut, Padahal PENGUGAT Telah Mengetahui Secara Sadar bahwa SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah a quo tersebut Telah Dijual Kepada TERGUGAT Dan Bangunan Rumah a quo tersebut Juga Telah Ditempati oleh TERGUGAT Serta PENGUGAT Telah Menjamin Sepenuhnya bahwa SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah a quo tersebut BEBAS Dari Gadai atau Hak Tanggungan sesuai Perjanjian a quo tersebut, Namun demikian SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah a quo

✓ Halaman 16 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



tersebut, Oleh PENGGUGAT Justru di Jaminkan Dengan Hak Tanggungan;

7. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil dan dalih Gugatan PENGGUGAT pada Posita 12 karena sebagaimana telah disebutkan pada Jawaban Point 3.e dan 3.g tersebut, bahwa TERGUGAT Tidak Dapat Menyelesaikan Sisa Pembayaran Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah a quo tersebut **sesungguhnya Disebabakan Karena Perbuatan PENGGUGAT yang Tanpa Alasan Yang Jelas tiba-tiba Tidak Dapat Dihubungi dan Ditemui serta Kabur meninggalkan Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah a quo tersebut**, bahkan Kantor PENGGUGAT tersebut **Sudah Tutup sejak Februari 2022**;

Bahwa TERGUGAT sama sekali **Tidak Pernah bermaksud Membatalkan Perjanjian a quo**, apalagi TERGUGAT sudah Melakukan pembayaran **hingga sebesar Rp.290.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah)**, disamping itu TERGUGAT juga telah Mengeluarkan Uang untuk keperluan Bangunan Rumah a quo tersebut **hingga sebesar Rp.60.862.000,- (enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah)**;

8. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil dan dalih Gugatan PENGGUGAT pada Posita 13 karena apa yang didalilkannya tersebut **adalah Tidak Benar**, PENGGUGAT sama sekali **Tidak Pernah** mengingatkan TERGUGAT untuk menyelesaikan sisa pembayaran tersebut **Karena Sejak Pertengahan Pebruari 2022, PENGGUGAT sudah Tidak Dapat Dihubungi dan Ditemui, serta Kabur meninggalkan Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah a quo tersebut**, bahkan Kantor PENGGUGAT tersebut **Sudah Tutup sejak Februari 2022**, sehingga apa yang didalilkan PENGGUGAT pada Posita 13 Gugatan a quo tersebut **adalah bertentangan dengan common sense** Karena selain PENGGUGAT **Sudah Tidak Dapat Dihubungi dan Ditemui**, disamping itu, bagaimana mungkin PENGGUGAT mengingatkan TERGUGAT untuk menyelesaikan sisa pembayaran tersebut, **Sedangkan PENGGUGAT sendiri Tidak Menyelesaikan Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah a quo tersebut**;

Berdasarkan dan beralasan tersebut menimbulkan pertanyaan bagi TERGUGAT *"Kapan dan Dimana PENGGUGAT pernah mengingatkan TERGUGAT untuk menyelesaikan sisa pembayaran tersebut ?"*, TERGUGAT mensomeer PENGGUGAT untuk memperlihatkan bukti

Halaman 17 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



yang menunjukkan "bahwa PENGGUGAT pernah mengingatkan TERGUGAT untuk menyelesaikan sisa pembayaran tersebut";

9. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil dan dalih Gugatan PENGGUGAT pada Posita 17 dan 18 karena Tidak Beralasan Hukum sama sekali;

Berdasarkan dan beralasan yuridis serta pembuktian yang cukup menurut hukum sebagaimana tersebut, maka TERGUGAT mohon agar Yang Mulia MAJELIS HAKIM Pemeriksa dan Pemuutus Perkara *a quo* Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa TERGUGAT KONPENSI selanjutnya mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONPENSI, dengan ini mengajukan Gugatan Rekonsensi terhadap PENGGUGAT KONPENSI selanjutnya mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI;
2. Bahwa segala apa yang telah diuraikan baik dalam Eksepsi maupun dalam Jawaban Pokok Perkara Konpensi tersebut adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi *a quo*;
3. Berdasarkan dan beralasan pada Jawaban Pokok Perkara Dalam Konpensi Point 3.a,b dan c tersebut, bahwa pada hari Jumat tanggal 8 Januari 2021, antara PENGGUGAT REKONPENSI dengan TERGUGAT REKONPENSI selaku Developer Telah Diadakan Perjanjian Jual Beli atas Sebidang Tanah berikut Bangunan Rumah 2 Lantai, Tipe 104 Yang Akan Dibangun Diatas Tanah sesuai SHM Nomor:4704/Kota Baru, Luas 225 M², Gambar Situasi No.4857/2017, bertanggal 5 Juni 2017, yang terletak di Kota Pontianak, Kecamatan Pontianak Selatan, Kelurahan Kota Baru setempat dikenal sebagai Jalan Kurnia, Gg. Kurnia Jaya (selanjutnya disebut Tanah dan Bangunan Rumah *a quo*), Dengan Harga sebesar Rp.530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah), yang akan dibayar melalui **cash tempo** dengan cicilan selama 2,5 tahun (tiga puluh bulan) dimulai dari 8 Januari 2021 s/d 8 Juli 2023, dari jumlah Harga tersebut PENGGUGAT REKONPENSI sudah melakukan Pembayaran hingga sebesar Rp.290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah);
4. Kemudian berdasarkan dan beralasan pada Jawaban Pokok Perkara Dalam Konpensi Point 3.e tersebut, bahwa Perbuatan TERGUGAT REKONPENSI Yang tiba-tiba Kabur Meninggalkan atau Tidak Menyelesaikan Sisa Pekerjaan Pembangunan Rumah *a quo* tersebut Adalah merupakan Perbuatan Wanprestasi, yakni berupa sebagai berikut:

Halaman 18 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



- a. Instalasi Air Bersih belum terkoneksi dan terpasang;
 - b. Plafond keliling bangunan sisi luas belum dikerjakan;
 - c. Join dari penutup atas ke dinding rumah belum terbungkus dengan baik, sehingga mengalami kebocoran saat hujan;
 - d. Pagar depan dan belakang rumah keliling belum ada;
 - e. Canopi garasi depan rumah tidak ada;
 - f. Railing tangga lantai 1 ke lantai 2 belum ada;
 - g. Railing teras balkon belum ada acrylic (penutup);
 - h. Instalasi air kotor belum terkoneksi;
 - i. PDAM belum tersambung;
 - j. Instalasi listrik masih belum lengkap dan banyak yang belum terkoneksi;
 - k. Engsel, Slot dan Kunci Pintu dan Jendela banyak yang belum terpasang;
 - l. Teras belakang sesuai gambar dan denah awal tidak dibuat;
5. Bahwa oleh karena TERGUGAT REKONPENSİ Kabur Meninggalkan Sisa Pekerjaan Pembangunan Rumah *a quo* tersebut dan dikarenakan PENGGUGAT REKONPENSİ sudah menempati Bangunan Rumah *a quo* tersebut sebagai tempat tinggal dan agar Bangunan Rumah *a quo* tersebut benar-benar layak untuk dapat ditempati, maka terpaksa PENGGUGAT REKONPENSİ mengeluarkan uang hingga sebesar **Rp.60.862.000,-** (*enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*) untuk keperluan Bangunan Rumah *a quo* tersebut yakni Pembayaran Upah Tukang, Pembelian Perlengkapan WC, Pembayaran Toko Bangunan, Pembayaran Meubel Kusen Pintu dan Jendela, Pembayaran Mandor Finishing lantai 1 dan 2 serta Pembayaran marketing TERGUGAT REKONPENSİ tersebut, oleh karenanya maka sebagai konsekwensi yuridisnya **terhadap Uang sebesar Rp.60.862.000,-** (*enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*) yang dikeluarkan PENGGUGAT REKONPENSİ tersebut **Diperhitungkan sebagai Pembayaran Cicilan** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, sehingga **Total Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* yang sudah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSİ tersebut **adalah sebesar Rp.350.862.000,-** (*tiga ratus lima puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*), dengan demikian **Sisa Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* apabila Bangunan Rumah *a quo* tersebut selesai 100% **adalah sebesar Rp.179.138.000,-** (*seratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah*);



Adapun Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* yang belum selesai hingga saat ini yakni sebagai berikut:

- a. Plafond keliling bangunan sisi luar belum dikerjakan;
 - b. Join dari penutup atap ke dinding rumah belum terbungkus dengan baik, sehingga mengalami kebocoran saat hujan terjadi;
 - c. Pagar Depan dan belakang Rumah keliling belum ada;
 - d. Railing Teras Balkon belum ada acrylic (Penutup);
 - e. Konsol atau atap jendela sisi belakang belum dibuat sama sekali (termasuk teras belakang);
 - f. Engsel dan grendel jendela belum terpasang sama sekali;
 - g. Rel pintu geser teras belakang tidak ada sama sekali;
 - h. Dinding sisi paling belakang belum di cat sama sekali;
6. Berdasarkan dan beralasan tersebut, PENGGUGAT REKONPENSİ mohon dengan hormat kehadiran Yang Mulia MAJELIS HAKIM Pemeriksa/Pemutus Perkara *a quo* Agar sudi kiranya berkenan Untuk:
- a. Memerintahkan TERGUGAT REKONPENSİ untuk segera Menyelesaikan Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* yang belum diselesaikan tersebut, yakni berupa:
 - 1) Plafond keliling bangunan sisi luar belum dikerjakan;
 - 2) Join dari penutup atap ke dinding rumah belum terbungkus dengan baik, sehingga mengalami kebocoran saat hujan terjadi;
 - 3) Pagar Depan dan belakang Rumah keliling belum ada;
 - 4) Railing Teras Balkon belum ada acrylic (Penutup);
 - 5) Konsol atau atap jendela sisi belakang belum dibuat sama sekali (termasuk teras belakang);
 - 6) Engsel dan grendel jendela belum terpasang sama sekali;
 - 7) Rel pintu geser teras belakang tidak ada sama sekali;
 - 8) Dinding sisi paling belakang belum di cat sama sekali;
 - b. Menyatakan **Uang sebesar Rp.60.862.000,-** (*enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*) yang dikeluarkan PENGGUGAT REKONPENSİ untuk keperluan Bangunan Rumah *a quo* tersebut **Diperhitungkan Sebagai Pembayaran Cicilan** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, sehingga Total Pembayaran atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* yang sudah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSİ tersebut **adalah sebesar Rp.350.862.000,-** (*tiga ratus lima puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*), dengan demikian **Sisa Pembayaran** atas Pembelian

Halaman 20 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* apabila Bangunan Rumah *a quo* tersebut **selesai 100% Adalah sebesar Rp.179.138.000,-** (*seratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah*);

- c. Memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI untuk menerima **Sisa Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut yakni **sebesar Rp.179.138.000,-** (*seratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah*) setelah Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* tersebut diselesaikan oleh TERGUGAT REKONPENSI;
- d. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONPENSI untuk segera dan secara seketika bersama-sama PENGGUGAT REKONPENSI menghadap PPAT yang berwenang untuk menandatangani Akta Jual guna melakukan peralihan hak terhadap SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, Pada saat PENGGUGAT REKONPENSI Menyelesaikan/Melunasi **Sisa Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* kepada TERGUGAT REKONPENSI;
- e. Bahwa untuk menjamin agar TERGUGAT REKONPENSI mentaati Putusan Gugatan Rekonsensi *a quo*, maka terhadap TERGUGAT REKONPENSI mohon dikenakan Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta rupiah*), atas setiap hari keterlambatannya/ kelalaiannya mentaati putusan perkara *a quo* kepada PENGGUGAT REKONPENSI, terhitung sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Berdasarkan dan beralasan yuridis (*met redenem omkleed*) serta pembuktian yang cukup menurut hukum tersebut, **DEMI Tegaknya Hukum dan Keadilan** (*to enforce the law and justice*), maka dengan segala kerendahan hati TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI mohon dengan hormat ke hadapan Yang Mulia MAJELIS HAKIM Pemeriksa dan/atau Pemuutus Perkara *a quo* agar sudi kiranya berkenan untuk **memberikan Perlindungan Hukum** (*rechts bescherming zoeken*) dan **Keadilan** kepada TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI dan berkenan untuk memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* serta menjatuhkan Putusan dengan diktum sebagai berikut

DALAM KOMPENSI

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi TERGUGAT seluruhnya;

Halaman 21 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT Tidak Dapat Diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan Gugatan Rekonpensi PENGGUGAT REKONPENSII seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Surat Perjanjian Jual Beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, bertanggal 8 Januari 2021, yang telah didaftarkan didalam buku daftar yang disediakan pada Kantor Notaris BUDI PERASETIYONO, SH, Notaris di Pontianak pada tanggal 8 Januari 2021, dengan No Register: 2447/ Daftar/2021 tersebut;
3. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT REKONPENSII Yang Tidak Menyelesaikan Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* tersebut **Adalah merupakan Perbuatan Wanprestasi**;
4. Menyatakan **Uang sebesar Rp.60.862.000,-** (*enam puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*) yang dikeluarkan PENGGUGAT REKONPENSII untuk keperluan Bangunan Rumah *a quo* tersebut **Diperhitungkan Sebagai Pembayaran Cicilan** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, dengan demikian Total Pembayaran atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* yang sudah dibayarkan PENGGUGAT REKONPENSII tersebut **Adalah sebesar Rp.350.862.000,-** (*tiga ratus lima puluh juta delapan ratus enam puluh dua ribu rupiah*), sehingga **Sisa Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* apabila Bangunan Rumah *a quo* tersebut **selesai 100% Adalah sebesar Rp.179.138.000,-** (*seratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah*);
5. Memerintahkan TERGUGAT REKONPENSII untuk segera Menyelesaikan Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* yang belum diselesaikan tersebut, yakni berupa:
 - a. Plafond keliling bangunan sisi luar belum dikerjakan;
 - b. Join dari penutup atap ke dinding rumah belum terbungkus dengan baik, sehingga mengalami kebocoran saat hujan terjadi;
 - c. Pagar Depan dan belakang Rumah keliling belum ada;
 - d. Railing Teras Balkon belum ada acrylic (Penutup);
 - e. Konsol atau atap jendela sisi belakang belum dibuat sama sekali (termasuk teras belakang);
 - f. Engsel dan grendel jendela belum terpasang sama sekali;

Halaman 22 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



- g. Rel pintu geser teras belakang tidak ada sama sekali;
- h. Dinding sisi paling belakang belum di cat sama sekali;
6. Memerintahkan TERGUGAT REKONPENSI untuk menerima **Sisa Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut yakni **sebesar Rp.179.138.000,-** (*seratus tujuh puluh sembilan juta seratus tiga puluh delapan ribu rupiah*) setelah Sisa Pekerjaan Bangunan Rumah *a quo* tersebut diselesaikan oleh TERGUGAT REKONPENSI;
7. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKONPENSI untuk segera dan secara seketika bersama-sama PENGGUGAT REKONPENS menghadap Notaris yang berwenang untuk menandatangani Akta Jual guna melakukan peralihan hak terhadap SHM Nomor:4704/Kota Baru atas Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* tersebut, Pada saat PENGGUGAT REKONPENSI Menyelesaikan/Melunasi **Sisa Pembayaran** atas Pembelian Tanah dan Bangunan Rumah *a quo* kepada TERGUGAT REKONPENSI;
8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.5.000.000,- (*lima juta rupiah*) secara tunai, seketika dan sekaligus atas setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya mentaati putusan perkara ini kepada PENGGUGAT REKONPENSI, terhitung sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun TERGUGAT REKONPENSI mengajukan upaya hukum Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*)

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Yang Mulia MAJELIS HAKIM Pemeriksa/Pemutus Perkara *a quo* berpendapat lain, TERGUGAT KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI mohon Putusan yang sebaik-baiknya (*naar goede justitie recht doen*) atau Putusan yang adil dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus jawaban atas gugatan rekonvensi, duplik dalam gugatan konvensi serta replik dan duplik dalam rekonvensi sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa:

Halaman 23 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



1. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat secara di bawah tangan Nomor 026/SPJB/PUDI/II/21, tertanggal 08 Januari 2020, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Pendirian Perseroan Terbatas PT Vina Damai Indah yang dikeluarkan Notaris Suriyanto S.H., M.Kn. pada hari Kamis tanggal 06 September 2018, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi kwitansi tanda jadi sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi kwitansi cicilan *cash tempo* sejumlah Ro100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi kwitansi cicilan *cash tempo* sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi kwitansi cicilan *cash tempo* sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi kwitansi cicilan *cash tempo* sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), diberi tanda bukti P-7;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 tersebut telah dicocokkan dan dinyatakan sesuai dengan aslinya, serta telah pula diberi materai secukupnya

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang masing-masing telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Martianda**, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Saksi pernah bekerjasama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sedangkan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Saksi sekadar tahu saja;
 - Bahwa Saksi adalah kontraktor yang membangun rumah yang ditempati Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas perintah dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada bulan Januari 2021 pada saat akan membangun rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi baru pertama kali bekerjasama dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada saat pembangunan rumah tersebut;

Halaman 24 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



- Bahwa antara Saksi dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada saat akan membangun rumah tersebut hanya berdasarkan perjanjian lisan saja tanpa perjanjian tertulis;
- Bahwa peranan Saksi adalah menyediakan jasa tukang beserta bahan bangunan dalam pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa alamat rumah yang dibangun oleh Saksi adalah di Jalan Kurnia Gg Kurnia Jaya I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat melakukan pembangunan rumah, rumah tersebut adalah atas nama Heri Miswan;
- Bahwa Saksi melakukan pembangunan atas rumah tersebut sejak bulan April tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengerjakan pembangunan rumah tersebut selama 6 (enam) sampai 7 (tujuh) bulan;
- Bahwa saksi tidak membangun rumah tersebut dari awal karena pada saat Saksi mulai membangun rumah tersebut sudah ada pondasi dan cakar ayam di atas tanah tersebut;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut pertama kali adalah Sdr. Irwansyah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pondasi tersebut sudah ada sejak 3 (tiga) bulan sebelum Saksi melakukan pekerjaan pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi hanya mengerjakan pembangunan rumah tersebut sampai 80%, tidak sampai *finishing*/selesai karena pada awal perjanjian pembangunan rumah tersebut adalah tipe 105, namun kemudian diganti menjadi tipe 135;
- Bahwa pada saat Saksi selesai mengerjakan pembangunan rumah tersebut, rumah tersebut belum bisa ditempati sebagai rumah tinggal;
- Bahwa Saksi mendapatkan pembayaran sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai biaya upah dan bahan pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa awalnya perjanjian Saksi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membangun rumah tersebut sampai selesai adalah Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah), namun karena pada saat pembangunan ada perubahan atas tipe bangunan, akhirnya Saksi tidak sepakat untuk melanjutkan pekerjaan sampai selesai;

Halaman 25 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pti

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)



- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang melanjutkan pembangunan rumah tersebut adalah Sdr. Agus;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan yang terjadi antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat yang didaftarkan di dalam buku register Notaris Kota Budi Perasetiyono Nomor 2447/Daftar.2021, tertanggal 08 Januari 2021, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi kwitansi pembayaran *Down Payment* (DP) rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi kwitansi nomor: 00/VDIPDW/20 untuk pembayaran Tanda Jadi Pembangunan Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, Periode Transaksi 01 Mei 2021 – 31 Mei 2021, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI);
5. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, Periode Transaksi 01 September 2021 – 30 September 2021, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI)
6. Fotokopi kwitansi nomor: 002/VDIPDW/2021, tertanggal 09 Oktober 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi kwitansi nomor: 004/VDIPDW/2021, tertanggal 11 November 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi kwitansi nomor: 005/VDIPDW/2021, tertanggal 26 November 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi kwitansi nomor: 006/VDIPDW/2021, tertanggal 10 Desember 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi Laporan Keuangan Rumah Kurnia, diberi tanda bukti T-10;

Halaman 26 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



11. Fotokopi kwitansi tertanggal 16 Desember 2021 untuk Pemayaran Pembelian Kusen Pintu dan Jendela Rumah Kurnia sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi struk tertanggal 17 Desember 2021, pembelian closet, washtafel, dan shower, dll., sejumlah Rp4.595.000,00 (empat juta lima ratus sembilan puluh lima ribu rupiah), diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi Kuitansi bertanggal 18 Desember 2021, untuk Pembayaran Upah Tukang: Kasbon Tukang Buat Tangga, Pembayaran Gorong-gorong, Septitank + Upah Gali 6 set, Pembelian Skrup, Gypsum, Cat dan Pasir 4 pick up, total sejumlah Rp.8.000.000,-, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Nota bertanggal 20 Desember 2021, Pembelian 10 buah Lampu Philips sejumlah Rp.97.000,-, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Kuitansi bertanggal 25 Desember 2021, untuk Pembayaran Upah Tukang Pekerjaan Rumah Kurnia sejumlah Rp.5.000.000,-, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 17 Januari 2022, sejumlah Rp.1.000.000,- dan Transaksi tanggal 28 Januari 2022 sejumlah Rp.3.000.000,-, Setoran ke MUDANI untuk Pengurusan PDAM, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi Nota bertanggal 4 Pebruari 2022, Pembelian Perlengkapan Pipa, Instalasi Air dan Listrik, sejumlah Rp.736.000,-, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi Nota bertanggal 9 Pebruari 2022, Pembelian Engsel Jendela, grendel, handle, sejumlah Rp.389.000,-, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi Struk TB. MEGA RAYA, bertanggal 11 Pebruari 2022, Pembelian Rantai Seng, Gembok Freed LPD, sejumlah Rp.83.000,-, diberi tanda bukti T-19;
20. Fotokopi Kuitansi bertanggal 19 Pebruari 2022, Pembelian Air Bersih sejumlah Rp.475.000,-, diberi tanda bukti T-20;
21. Fotokopi Kuitansi bertanggal 19 Pebruari 2022, Upah Tukang Buat Teras Belakang 1 hari sejumlah Rp.150.000,-, diberi tanda bukti T-21;
22. Fotokopi Nota bertanggal 21 Pebruari 2022, Pembelian Rumput Halaman Depan sejumlah Rp.225.000,-, diberi tanda bukti T-22;
23. Fotokopi Struk TB. MEGA RAYA, bertanggal 23 Pebruari 2022, Pembelian Rantai Seng, Gembok Freed LPD, sejumlah Rp.30.500,-, diberi tanda bukti T-23;

Halaman 27 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



24. Fotokopi Struk TB. MEGA RAYA, bertanggal 24 Pebruari 2022, Pembelian Lem Fox Plus dan Slot VPR, sejumlah Rp.27.000,-, diberi tanda bukti T-24;
25. Fotokopi Kuitansi bertanggal 26 Pebruari 2022, Pembayaran Kusen Pintu + Jendela Rumah Kurnia Gg. Kurnia Jaya I No.4 sejumlah Rp.1.000.000,-, diberi tanda bukti T-25;
26. Fotokopi Kuitansi bertanggal 3 Maret 2022, Pembayaran Tanah Timbunan sejumlah Rp.975.000,-, diberi tanda bukti T-26;
27. Fotokopi Struk TB. MEGA RAYA, bertanggal 5 Maret 2022, Pembelian Soket Pralon, Knee Grest, Tee Grest dan Pipa Orion, sejumlah Rp.195.000,-, diberi tanda bukti T-27;
28. Fotokopi Struk TB. MEGA RAYA, bertanggal 5 Maret 2022, Pembelian Tee Grest, sejumlah Rp.8.500,-, diberi tanda bukti T-28;
29. Fotokopi Kuitansi bertanggal 9 Maret 2022, Upah Pasang Keramik sejumlah Rp.150.000,-, diberi tanda bukti T-29;
30. Fotokopi Nota bertanggal 9 Maret 2022, Pembelian Semen 3Kg, sejumlah Rp.28.000,-, diberi tanda bukti T-30;
31. Fotokopi Kuitansi bertanggal 26 Maret 2022, Pasang Rumput Belakang, sejumlah Rp.375.000,-, diberi tanda bukti T-31;
32. Fotokopi Kuitansi bertanggal 29 Maret 2022, Bayar Tukang Upah Kusen Pintu + Jendela, sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-32;
33. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 31 Maret 2022, Bayar Toko Material Maju Sempurna Hengki, sejumlah Rp.1.000.000,-, diberi tanda bukti T-33;
34. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 16 April 2022, Bayar Toko Material Maju Sempurna Hengki sejumlah Rp.1.000.000,-, diberi tanda bukti T-34;
35. Fotokopi Kuitansi bertanggal 20 April 2022, Bayar Tukang Upah Kusen Pintu + Jendela total Rp.3.300.000, sejumlah Rp.1.800.000,-, diberi tanda bukti T-35;
36. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 16 Mei 2022, Bayar Tukang Pasang Railing Tangga sejumlah Rp.1.000.000,-, diberi tanda bukti T-36;
37. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA

Halaman 28 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



- (BRI), Transaksi tanggal 1 Juni 2022, Bayar Toko Material Maju Sempurna Hengki sejumlah Rp.1.000.000,-, diberi tanda bukti T-37;
38. Fotokopi Kuitansi bertanggal 17 Juni 2022, Bayar Hutang Dani ke Abah, sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-38;
39. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 1 Juli 2022: Bayar Toko Material Maju Sempurna Hengky sejumlah Rp.1.000.000,-, Transaksi tanggal 8 Juli 2022, Transfer ke SAHWEN marketing MUDANI sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-39;
40. Fotokopi Kuitansi bertanggal 13 Juli 2022, Bayar Pak Ahim untuk Pembangunan Rumah Kurnia, sejumlah Rp.5.000.000,-, diberi tanda bukti T-40;
41. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 15 Agustus 2022, Pelunasan Toko Material Maju Sempurna Hengki sejumlah Rp.1.470.000,- dan Transfer ke SAHWEN marketing MUDANI sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-41;
42. Fotokopi Kuitansi bertanggal 16 Agustus 2022, Instalasi Listrik Rumah Kurnia, sejumlah Rp.250.000,-, diberi tanda bukti T-42;
43. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 6 Oktober 2022 Transfer ke SAHWEN (marketing MUDANI) sejumlah Rp.500.000,-, Transaksi tanggal 27 Oktober 2022 Bayar Pak Ahim (Finishing Rumah Kurnia) Hutang MUDANI Rp.52.800.000, sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-43;
44. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 2 November 2022, Bayar Pak Ahim (Finishing Rumah Kurnia) Hutang MUDANI Rp.52.800.000, sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-44;
45. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 2 Desember 2022 Transfer ke SAHWEN (marketing MUDANI) sejumlah Rp.500.000,- dan tanggal 4 Desember 2022, Bayar Pak Ahim (Finishing Rumah Kurnia) Hutang MUDANI Rp.52.800.000, sejumlah Rp.2.000.000,-, diberi tanda bukti T-45;

Halaman 29 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



46. Fotokopi Nota bertanggal 22 Januari 2023, Pembelian 1 set Kanopi 4x6, sejumlah Rp.7.800.000,-, diberi tanda bukti T-46;
47. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 27 Januari 2023, Bayar Pak Ahim (Finishing Rumah Kurnia) Hutang MUDANI Rp.52.800.000, sejumlah Rp.3.000.000,-, diberi tanda bukti T-47;
48. Fotokopi Laporan Transaksi Finansial No. Rekening 28501053471507 a.n WIDI HARDIYANTO, yang dikeluarkan oleh BANK RAKYAT INDONESIA (BRI), Transaksi tanggal 1 Februari 2023, Transfer ke SAHWEN (marketing MUDANI) sejumlah Rp.500.000,-, diberi tanda bukti T-48;
49. Fotokopi Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 063/KR/PB-III/2023, Perihal: Peringatan I, bertanggal 01 Maret 2023, diberi tanda bukti T-49;
50. Fotokopi Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 072/KR/PB-III/2023, Perihal: Peringatan II, bertanggal 08 Maret 2023, diberi tanda bukti T-50;
51. Fotokopi Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 083/KR/PB-III/2023, Perihal: Peringatan III, bertanggal 24 Maret 2023, diberi tanda bukti T-51;
52. Fotokopi Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 148/KR/PB-VI/2023, Perihal: Surat Pemberitahuan Penyerahan Agunan secara Sukarela, bertanggal 14 Juni 2023, diberi tanda bukti T-52;
53. Fotokopi Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 096/PANBANK/XI/2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ke-I (Pertama), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding, bertanggal 06 November 2023, diberi tanda bukti T-53;
54. Fotokopi Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 100/PANBANK/XI/2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ke-II (Kedua), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding, bertanggal 21 November 2023, diberi tanda bukti T-54;
55. Fotokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan bertanggal 11 September 2024 Nomor: B/841/IX/RES.1.11./2024/RESKRIM, diberi tanda bukti T-55;

Halaman 30 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk

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)



56. Fotokopi Gugatan yang telah terdaftar di Pengadilan Negeri Pontianak di bawah Register Perkara Nomor 266/Pdt.G/2024/PN Ptk, diberi tanda bukti T-56;

Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-56 tersebut telah dicocokkan dan dinyatakan sesuai dengan aslinya, serta telah pula diberi materai secukupnya

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan Rekonvensinya, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang masing-masing telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya, memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi M. Daud, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena Saksi merupakan ketua RT di wilayah tempat tinggal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi menjadi ketua RT di wilayah tersebut sejak tahun 2018 sampai saat ini;
- Bahwa Saksi tinggal di lingkungan tersebut sudah dari kecil;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada permasalahan jual beli rumah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa yang membangun rumah tersebut adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dan yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membangun rumah tersebut tidak ada izin dengan Saksi;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membangun rumah tersebut selama lebih dari 1 (satu) tahun, namun pembangunan atas rumah tersebut sering berhenti beberapa kali;
- Bahwa awalnya Saksi mengetahui perihal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tinggal di rumah tersebut karena pada tahun 2022 Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang ke rumah Saksi untuk melaporkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akan menempati rumah tersebut;
- Bahwa saat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi datang ke rumah Saksi dan izin untuk tinggal di rumah tersebut, Tergugat

Halaman 31 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



- Konvensi/Penggugat Rekonvensi ada menunjukkan kwitansi jual beli atas rumah tersebut, namun Saksi tidak melihat jelas isi dari kwitansi tersebut;
- Bahwa Saksi sekilas melihat di kwitansi rumah tersebut dibeli seharga Rp530.000,00 (lima ratus tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pindah ke rumah tersebut bersama keluarganya;
 - Bahwa pada saat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi pindah, rumah tersebut sudah berdiri namun belum *finishing*;
 - Bahwa rumah tersebut baru dibangun pada tahun 2021 dan sebelumnya tanah tersebut merupakan tanah kosong;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi rumah tersebut dibeli Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi namun belum lunas;
 - Bahwa Saksi mengetahui tentang belum lunasnya rumah tersebut dari cerita Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Saksi;
 - Bahwa selama Saksi menjadi ketua RT, belum pernah ada pihak lain yang datang untuk survei ataupun bertanya tentang rumah tersebut kepada Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut dan tidak mengetahui siapa yang memegang sertifikat tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melihat secara langsung surat menyurat atas pembelian rumah tersebut;
 - Bahwa jarak rumah Saksi dengan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut $\pm 100\text{m}$;

2. Saksi Gunawan M. Yusuf, di bawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi karena Saksi merupakan tukang yang bekerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi merupakan orang ketiga yang mengerjakan pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang awalnya mengerjakan pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa yang membayar Saksi saat mengerjakan pembangunan rumah tersebut adalah kontraktor yang bernama Agus Hermawan yang dipekerjakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, karena Saksi adalah tukang yang bekerja pada Sdr. Agus Hermawan tersebut;

Halaman 32 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk



- Bahwa Saksi mulai bekerjasama dengan Sdr. Agus Hermawan dan mulai mengerjakan rumah tersebut pada akhir tahun 2021;
- Bahwa pada saat Saksi berhenti mengerjakan rumah tersebut, keadaan rumah tersebut baru 80%, belum sampai 100%;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membangun rumah tersebut selama ± 2 (dua) bulan;
- Bahwa Saksi berhenti mengerjakan rumah tersebut karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah kehabisan uang dan tidak dapat membayar gaji Saksi;
- Bahwa saat itu pembayaran gaji Saksi dilakukan oleh Sdr. Yoga yang merupakan teman dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas bantuan uang dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang ikut membantu pembayaran gaji Saksi karena diberitahu oleh Sdr. Yoga;
- Bahwa saat Saksi mengerjakan rumah tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum menempati rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah tersebut adalah atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas dari tanah tempat rumah tersebut didirikan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memegang sertifikat atas rumah tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 13 Desember 2024 sesuai dengan ketentuan Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, yang mana hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya sebagaimana dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

Halaman 33 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN/Psk



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat Konvensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Gugatan Perkara *a quo* **Adalah *obscur libel***, halmana dapat dilihat apabila kita membandingkan hubungan antara Posita dan Petitum Gugatan Perkara *a quo* **Mengandung Dengan Kekaburan (*obscuur libel*)**, **Kemenduaan (*ambiguitas*)**, **Tidak Bersesuaian**, **Bertentangan (*kontradiksi*)** atau **Inkonsisten** antara satu dengan yang lainnya, **Petitum Melebihi Posita** serta **Bertentangan Dengan *common sense***, halmana dapat dilihat apabila kita memperhatikan hubungan antara Posita dan Petitum Gugatan *a quo*, yakni sebagai berikut;
 1. Berdasarkan Posita 12 Gugatan *a quo*, PENGGUGAT menyatakan bahwa sesuai Pasal 4 huruf a Perjanjian *a quo* tersebut "PIHAK PERTAMA – PENJUAL berkewajiban untuk mengembalikan Pembayaran seluruhnya Pelunasan atas PIHAK KEDUA – PEMBELI, pada saat PERTAMA – PENJUAL bermaksud membatalkannya";
 2. Kemudian berdasarkan Posita 16 Jo. Petitum 5 Gugatan *a quo*, PENGGUGAT telah menuntut Pembatalan Perjanjian *a quo* tersebut, oleh karenanya sebagai konsekwensi yuridisnya sesuai Pasal 4 huruf a Perjanjian *a quo* tersebut, maka PENGGUGAT berkewajiban untuk mengembalikan Uang yang telah dibayarkan kepada PENGGUGAT tersebut, Akan Tetapi berdasarkan Petitum 6 Gugatan *a quo* tersebut, PENGGUGAT sekonyong-konyong menuntut agar Uang yang telah dibayarkan kepada PENGGUGAT tersebut adalah hangus;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi atas dalil Tergugat Konvensi tersebut telah mengajukan bantahan dalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT tetap pada dalil-dalil sebagaimana yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatan dan menolak seluruh dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT dalam perkara ini;
2. Bahwa ditolak eksepsi TERGUGAT pada angka 1 halaman 2 yang menyatakan gugatan PENGGUGA tidak jelas (***Obscuur Libel***)

Halaman 34 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN/Ptk



dikarenakan dalil eksepsi TERGUGAT yang diajukan sudah menyangkut pada pokok perkara karena telah mencampur adukkan antara alasan eksepsi terkait syarat formalitas gugatan dengan pokok perkara padahal kedua hal tersebut merupakan hal yang berbeda dan TERGUGAT dalam eksepsinya juga tidak menguraikan secara jelas letak ketidakjelasan gugatan PENGUGAT dimana, *apakah posita atau peristiwa hukumnya yang tidak jelas?* sedangkan alasan yang dikemukakan TERGUGAT dalam eksepsinya sebagaimana tertuang pada angka 1 halaman 2 tersebut merupakan dalil yang menyangkut pada pokok perkara bukan pada formalitas gugatan;

Dengan demikian dalil eksepsi yang menyatakan gugatan PENGUGAT mengandung *obscure libel* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Yang Mulia Majelis Hakim karena sebuah gugatan dianggap *obscur* ketika PENGUGAT dalam surat gugatnya tidak mencantumkan dasar hukum dan hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana pendapat **M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata** pada halaman 515 menjelaskan bahwa alasan gugatan itu kabur atau gelap salah satunya adalah karena gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dalam dalil gugatan sedangkan dalam gugatan PENGUGAT sudah secara tegas menjelaskan alasan dan dasar hukum dalam pengajuan gugatan perkara a quo dan PENGUGAT juga secara jelas menguraikan hubungan yang lahir antara PENGUGAT dan TERGUGAT;

Menimbang bahwa dengan argumentasi kedua pihak tentang eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi secara formil pada positanya telah menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan (*vide* Pasal 8 Rv) dan karenanya tidak bersifat kabur atau tidak jelas;

Menimbang bahwa lebih lanjut, mengenai dalil Tergugat Konvensi dalam eksepsi yang menyatakan adanya pertentangan antara posita dan petitum pada gugatan Penggugat Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah memasuki pokok perkara, di mana Majelis Hakim harus terlebih dahulu mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi maupun Tergugat Konvensi untuk memeriksa kebenaran dalil yang disampaikan Penggugat Konvensi dalam positanya, termasuk mengenai ada atau tidaknya pertentangan antara posita yang didalilkan Penggugat Konvensi dengan petitum-petitum yang dimintakan oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya.

Halaman 35 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Pk



Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat Konvensi mengenai gugatan kabur (*obscuurlibel*) haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi tersebut di atas Tergugat Konvensi membantah dalam dalil jawabannya;

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi disangkal oleh Tergugat Konvensi maka sesuai dengan Pasal 283 RBg menjadi kewajiban Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat Konvensi dan jawaban Tergugat Konvensi maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini yang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah, *"Apakah benar antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi ada hubungan hukum berupa jual beli sebidang tanah seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) beserta terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak?"*

Menimbang bahwa Perikatan sendiri dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, di mana di satu pihak ada Hak dan di lain pihak ada kewajiban sedang prestasi perikatan menurut buku III KUH Perdata.. paling tidak pada akhirnya harus dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu (J. Satrio, *Hukum perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian* buku I, PT. Citra Aditya Bakti, hal. 5);

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-7**. Surat-surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dilegalisir sehingga dapat diterima sebagai bukti;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi tersebut di atas menurut Majelis adalah benar bahwa antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi ada hubungan hukum perikatan jual beli sebidang tanah seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) beserta terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, *"Apakah benar Tergugat Konvensi melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat Konvensi dalam hubungan hukum*

Halaman 36 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN PK



berupa jual beli sebidang tanah seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) beserta terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak, sebagaimana pada Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 026/SPJB/PVDI/II/21?"

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi mendalilkan memiliki hak atas prestasi berupa pelunasan atas harga tanah seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak beserta bangunan di atasnya berdasarkan bukti P-1 dan P-3 s/d P-7;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa belum lunasnya pembayaran atas harga tanah dan bangunan sebagaimana pada perikatan jual beli yang telah disepakati disebabkan karena Penggugat belum menyelesaikan pembangunan rumah tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi telah mengajukan bukti T-1 yaitu Surat perjanjian Jual Beli antara Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi yang didaftarkan di dalam buku register Notaris Kota Budi Perasetiyono Nomor 2447/Daftar.2021 yang membuktikan bahwa nilai jual beli tanah dan bangunan yang telah disepakati adalah sebesar Rp530.000.000,00 (lima ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi juga mengajukan bukti T-2 s/d bukti T-3 dan bukti T-6 s/d bukti T-9, yaitu:

1. Kwitansi pembayaran *Down Payment* (DP) rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) (bukti T-2);
2. Kwitansi nomor: 00/VDIPDW/20 untuk pembayaran Tanda Jadi Pembangunan Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) (bukti T-3);
3. Kwitansi nomor: 002/VDIPDW/2021, tertanggal 09 Oktober 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (bukti T-6);
4. Kwitansi nomor: 004/VDIPDW/2021, tertanggal 11 November 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) (bukti T-7);
5. Kwitansi nomor: 005/VDIPDW/2021, tertanggal 26 November 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) (bukti T-8);

Halaman 37 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk



6. Kwitansi nomor: 006/VDIPDW/2021, tertanggal 10 Desember 2021, untuk pembayaran cicilan *cash tempo* Rumah Jalan Kurnia Pontianak, sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) (bukti T-9);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, terbukti bahwa Tergugat Konvensi telah melakukan pembayaran *Down Payment* dan Tanda Jadi yang jumlahnya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) serta cicilan *cash tempo* yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), sehingga total pembayaran cicilan yang sudah dilakukan oleh Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa Saksi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi yaitu **M Daud** dan **Gunawan M. Yusuf** pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa rumah di atas sebidang tanah seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) beserta bangunan yang terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak baru dibangun pada tahun 2021 dan sebelumnya tanah tersebut merupakan tanah kosong;
- Bahwa Penggugat Konvensi membangun rumah tersebut selama lebih dari 1 (satu) tahun, namun pembangunan atas rumah tersebut beberapa kali berhenti;
- Bahwa pada saat Tergugat Konvensi menempati rumah tersebut, kondisi rumah sudah berdiri namun belum *finishing*;
- Bahwa kondisi rumah tersebut baru 80% selesai dan pembangunannya tidak dilanjutkan karena Penggugat Konvensi tidak dapat membayar jasa pembangunan rumah tersebut;

Menimbang bahwa lebih lanjut, Tergugat Konvensi dalam sangkalannya mendalilkan pula bahwa Penggugat Konvensi telah mengagunkan tanah dan rumah tersebut kepada PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Panca Banua Khatulistiwa dengan Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan Tergugat Konvensi;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T-49 sampai dengan bukti T-52, sebagai berikut:

1. Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 063/KR/PB-III/2023, Perihal: Peringatan I, bertanggal 01 Maret 2023 (bukti T-49);



2. Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 072/KR/PB-III/2023, Perihal: Peringatan II, bertanggal 08 Maret 2023 (bukti T-50);
3. Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 083/KR/PB-III/2023, Perihal: Peringatan III, bertanggal 24 Maret 2023 (bukti T-51);
4. Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 148/KR/PB-VI/2023, Perihal: Surat Pemberitahuan Penyerahan Agunan secara Sukarela (bukti T-52);

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti-bukti tersebut, maka terbukti bahwa Penggugat Konvensi telah menjaminkan sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.0101.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017 seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak tersebut kepada PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Nomor 11617/VIII/2022 dengan Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa Tergugat Konvensi juga telah mengajukan bukti T-53 yaitu Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 096/PANBANK/XI/2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ke-I (Pertama), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding dan bukti T-54 yaitu Surat PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa Nomor: 100/PANBANK/XI/2023, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Ke-II (Kedua), Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui E-Auction Ali Open Bidding, terbukti pula bahwa Penggugat Konvensi tidak mampu melunasi pinjamannya kepada PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa tersebut, sehingga PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa memiliki hak untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada tanggal 13 Desember 2024, terbukti bahwa tanah dan bangunan seluas 225m² terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Konvensi adalah sama dengan sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.0101.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017 yang

Halaman 39 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



diagunkan oleh Penggugat Konvensi kepada PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa berdasarkan Perjanjian Kredit dengan Nomor 11617/VIII/2022 dengan Hak Tanggungan tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, terbukti bahwa PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa juga memiliki hak atas sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.0101.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017 seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak yang menjadi obyek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim dalam hal ini merujuk pula pada putusan Mahkamah Agung Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 yang memuat kaidah hukum berikut:

"Karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat";

Menimbang bahwa putusan Mahkamah Agung tersebut pada pokoknya mempertimbangkan bahwa setiap orang yang berhak atas tanah yang menjadi obyek sengketa pada suatu perkara harus diikutsertakan dalam perkara tersebut, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa merupakan pihak yang ikut berhak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut, maka seharusnya PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa juga diikutsertakan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa oleh karena PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa ikut memiliki hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

Menimbang bahwa dalam rekonvensi, Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 40 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt. G/2024/PN. Btk



Menimbang bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi membantah dalam dalil jawabannya;

Menimbang bahwa oleh karena dalil-dalil pada gugatan rekonvensi pada dasarnya tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada gugatan konvensi, maka hal-hal yang telah dipertimbangkan pada gugatan konvensi haruslah dianggap sebagai satu kesatuan dengan pertimbangan dalam rekonvensi;

Menimbang bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No. 913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998 terkandung kaidah hukum sebagai berikut:

“Sesuai sifat aksesoir yang melekat pada gugatan rekonvensi dan intervensi terhadap gugatan konvensi, maka apabila gugatan konvensi dinyatakan niet ontvankelijke verklard, dengan sendirinya gugatan rekonvensi dan intervensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang bahwa sejalan dengan putusan tersebut, oleh karena gugatan konvensi pada perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, maka terhadap gugatan rekonvensi haruslah juga dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa lebih lanjut, oleh karena yang menjadi obyek sengketa pada gugatan rekonvensi adalah sama dengan pada gugatan konvensi, yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 04704/Kota Baru, NIB Nomor: 14.0101.06.04821, Surat Ukur No. 4857/2017 tanggal 05 Juni 2017 seluas 225m² (dua ratus dua puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Kurnia RT. 003/RW. 014, Kelurahan Kota Baru, Kecamatan Pontianak Selatan, Kota Pontianak yang diperjualbelikan berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Nomor 026/SPJB/PUDI/I/21, di mana atas tanah tersebut terdapat pula hak dari PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa dalam bentuk Hak Tanggungan, maka PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa harus pula ditarik sebagai pihak dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang bahwa oleh karena PT Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Pancur Banua Khatulistiwa tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan rekonvensi pada perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti lain yang tidak dipertimbangkan secara khusus dalam putusan ini karena esensinya telah cukup maka bukti-bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Halaman 41 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN RA

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)



DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi keduanya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), sedangkan gugatan rekonvensi pada prinsipnya bersifat *accessoir* terhadap gugatan konvensi, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara sebagaimana pada Pasal 192 RBg, yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320, 1234, 1243, dan 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 283 dan 180 RBg, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977 dan 913 K/Pdt/1975 tanggal 15 Januari 1998, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.196.000 (satu juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak pada hari Senin, tanggal 03 Februari 2025, oleh kami, Arief Boediono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Yamti Agustina, S.H. dan A. Nisa Sukma Amelia, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Ptk tanggal 04 Juli 2024. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan secara elektronik yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 10 Februari 2025, dengan dibantu oleh Fenny Restianty, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum

Halaman 42 dari 43. Putusan Nomor 156/Pdt.G/2024/PN 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)



Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Yamti Agustina, S.H.

A. Nisa Sukma Amelia, S.H.

Hakim Ketua



Arief Boediono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Fenny Restianty, S.H.

Biaya Perkara:

| | |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Pendaftaran | : Rp. 30.000,00 |
| Biaya Proses | : Rp. 50.000,00 |
| Panggilan | : Rp. 123.000,00 |
| PNBP | : Rp. 20.000,00 |
| Pemeriksaan Setempat | : Rp. 943.000,00 |
| PNBP Pemeriksaan Setempat | : Rp. 10.000,00 |
| Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| <u>Materai</u> | : Rp. 10.000,00+ |
| Jumlah | : Rp. 1.196.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh enam ribu rupiah) |