



PUTUSAN

Nomor 106/PDT/2022/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. RONALD DANIEL SMP, lahir di Pontianak, 17 Juli 1980, pekerjaan Swasta, alamat di Jalan Dr. Sutomo, Gg. Karya 2B, No.40, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I/ Terbanding I, semula Tergugat I;

2. PAULUS TRIYANTO, lahir di Sintang, 11 Pebruari 1981, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Perum 3 Gg.Keladan No.74, Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II/Terbanding II, semula Tergugat II;

Dalam hal ini Pembanding I dan Pembanding II memberikan kuasa kepada Effendy Y, S.H., dan Muhammad Iqbal N'diti, S.H., /Para Advokat yang berkantor di Jalan Putri Candramidi Komp.Ruko Damai No.1 Pontianak/ email : effendyy84@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022;

L A W A N :

1. ASPITA ROSDIANA HASIBUAN, lahir di Lagu Boti, 12 Juli 1947, agama Kristen, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, alamat di Jalan R. Sujarwo, RT/RW 014/009, Kelurahan Terusan, Kecamatan Mempawah Hilir, Kabupaten Mempawah;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suparman, S.H., M.H., Rudy Farcison S, S.H., Mardiansyah, S.H., Abdul Azis, S.H., /Para Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat dan Kuasa Hukum Pajak Suparman & Patners, alamat di Jalan Sepakat 2, Blok N-3, Kota Pontianak/ email : suparmancs@yahoo.co.id, selanjutnya disebut sebagai Terbanding/ Pembanding, semula Penggugat;

2. JAHOTMER SIMANUNGKALIT, S.H., M.Kn., pekerjaan Notaris, alamat di Jalan Danau Sentarum No.1, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, Propinsi Kalimantan Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding, semula Turut Tergugat;

Halaman 1 dari 17 Putusan Nomor 106/PDT/2022/PT PTK



Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 106/PDT/2022/PT PTK, tanggal 19 Desember 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk, tanggal 4 Oktober 2022, serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 4 Oktober 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

Dalam Konpensasi

Dalam pokok perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat sebagai hukum Surat Perjanjian Kerja sama Bagi Bangun Perumahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015;
- Menyatakan TERGUGAT I dan II telah Wanprestasi;
- Menyatakan Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015 berakhir;
- Menyatakan uang tambahan yang diserahkan oleh TERGUGAT I dan II kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atas Kerjasama Bagi Bangun Perumahan adalah sah milik Penggugat sedangkan dana pinjaman sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerja sama Bagi Bangun Perumahan



antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015 harus dikembalikan Penggugat kepada Tergugat I dan II;

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat atau siapapun yang menyimpan atau menguasai 6 (enam) Sertifikat Hak Milik tanah atas nama Penggugat yang belum dibangun rumah diatasnya dan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yang telah dibangun rumah diatas tanahnya yaitu Blok A6 untuk diserahkan kepada Penggugat dan menjadi milik Penggugat, sedangkan Sertifikat Hak Milik yang diatas tanahnya telah dibangun rumah yaitu Blok A5 diserahkan kepada Tergugat I dan II dan menjadi milik Tergugat I dan II;
- Memerintahkan Tergugat I dan II atau pihak lain yang menempati, mengusahakan dan menguasai tanah-tanah dengan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik yang diatasnya belum dibangun rumah beserta tanah yang diatasnya sudah dibangun rumah Blok A6 diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat sedangkan tanah yang diatasnya sudah dibangun rumah Blok A5 diserahkan sepenuhnya kepada Tergugat I dan II;
- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi

- Menolak Gugatan Para Penggugat dalam rekonpensi/Para Tergugat dalam konpensi;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

- Menghukum Para Tergugat dalam konpensi/Para Penggugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini sejumlah Rp.1.575.000,00- (satu juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk diucapkan pada hari Selasa tanggal 4 Oktober 2022 diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal dan hari itu juga, terhadap Terbanding/Pembanding, semula Penggugat maupun Para Pembanding I dan II/Terbanding I dan II, semula Tergugat I dan II serta Turut Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bawa Para Tergugat I dan II Konvensi/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2022 mengajukan permohonan banding secara e-court sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 43/Akta.Pdt/2022 Jo Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 18 Oktober 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 1 November 2022;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 1 November 2022 dan begitu pula kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Februari 2022 mengajukan permohonan banding secara e-court sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 44/Akta.Pdt/2022 Jo Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 20 Oktober 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 1 November 2022;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding, semula Tergugat I dan II Konvensi secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 1 November 2022 dan begitu pula kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Bahwa Terbanding semula Penggugat Konvensi telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 11 November 2022 telah diberitahukan pada tanggal 11 November 2022;

Bahwa Para Pembanding/Para Terbanding I dan II, semula Para Tergugat Konvensi telah mengajukan kontra memori banding secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 14 November 2022 telah diberitahukan pada tanggal 14 November 2022;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) pada tanggal 5 Desember 2022;

Telah membaca memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding/ Terbanding I dan II, semula Para Tergugat I dan II, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 106/PDT/2022/PT PTK

Disclaimer

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



- Bahwa Pemohon Banding sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Pontianak a quo yang jelas-jelas telah tidak berdasarkan ketentuan hukum serta Majelis Hakim salah dalam menerapkan hukum atau sangat merugikan kepentingan hukum Pemohon Banding, oleh karenanya mohon agar putusan a quo untuk dibatalkan;
- Bahwa Pemohon Banding sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Pontianak karena dalam putusannya mengabulkan melebihi daripada tuntutan yang tidak dikemukakan dalam gugatan, dengan perkataan lain Judex Factie mengabulkan gugatan Termohon Banding dan Judex Factie telah melampaui batas wewenang atau Ultra Vires yakni Judex Factie bertindak melampaui wewenangnya meskipun hal itu dilakukan Judex Factie dengan itikad baik (Good Faith);
- Bahwa tindakan Judex Factie yang mengadili dengan cara mengabulkan melebihi dari apa yang digugat dapat dipersamakan dengan tindakan yang tidak sah (illegal) meskipun dilakukan dengan itikad baik, untuk membuktikan hal tersebut Pemohon Banding akan membuktikan dan memperlihatkan putusan Judex Factie halaman 8 sampai dengan halaman 10 (permintaan petitum gugatan Termohon Banding) yang ditandai dengan garis tebal hitam sebagai berikut :
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan mengikat sebagai hukum Surat Perjanjian Kerja sama Bagi Bangun Perumahan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, SH, MKn, selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015;
 3. Menyatakan TERGUGAT I dan II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
 4. Menyatakan batal PENGGUGAT untuk melakukan dan melanjutkan kerjasama bagi bangun perumahan dengan TERGUGAT I dan II diatas sebidang tanah sebagaimana yang dalam objek Surat Perjanjian Kerja sama Bagi Bangun Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, SH, selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015;
 5. Menyatakan secara hukum TERGUGAT dan II gugur untuk mendapatkan haknya sebagaimana yang tertuang dalam Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Kerja sama Bagi Bangun Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, SH. MKn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015;

6. Menyatakan vng tambahan yang diserahkan oleh TERGUGAT I dan II sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atas Kerja sama Bagi Bangun Perumahan beserta sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerja sama Bagi PENGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H. MKn. selaku Notaris di Pontianak Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015 diserahkan kembali kepada PENGUGAT;

7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT atau siapapun yang menyimpan atau menguasai 8 (delapan) Pecahan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagaimana tersebut pada posita 7 (tujuh) huruf b angka 1, 2, 3, 4,5,6,7, dan 8 di atas untuk segera diserahkan kepada PENGUGAT;

8. Menghukum TERGUGAT I dan II secara tanggung renteng agar kerugian PENGUGAT secara materil dan Immateriil sebesar Rp. 5.360.000.000,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dibayar tunai dan sekaligus sejak putusan perkara aqua berkekuatan hukum tetap;

9. Memerintahkan TERGUGAT I atau pihak lain mengusahakan, dan lain sebagainya untuk segera menyerahkan sepenuhnya objek Surat Banqun Perumah 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, di Pontianak dengan Nomor: 621/Leq/Not-JS/2015 kepada PENGUGAT sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in van gewijsde) fanpa syarat apapun;

10. Menghukum TERGUGAT I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari kepada PENGUGAT setiap TERGUGAT I dan II lalai dalam menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ((in kracht van gewijsde);

11. Menyatakan putusan ini serta merta dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan banding atau kasasi bij voorraad) dari TERGUGAT I dan II;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 106/PDT/2022/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan sah dan berharga sita jamin (Consevoir Beslaag) terhadap 2 (dua) unit rumah yang terbangun diatas tanah milik PENGGUGAT apabila belum cukup kekayaan baik benda tidak bergerak milik TERGUGAT | dan II;

13. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;

14. Menghukum TERGUGAT | dan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Sedangkan di dalam putusan Judex Facti halaman 47 sampai dengan 48 termuat sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian;
- Menyatakan sah dan mengikat sebagai hukum Surat Perjanjian Kerja sama Bagi Bangun Perumahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah diegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, SH. MKn, selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015;
- Menyatakan TERGUGAT I dan II telah Wanprestasi;
- Menyatakan Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., MKn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015 berakhir;
- Menyatakan uang tambahan yang diserahkan oleh TERGUGAT I kepada Penggugat sejumlah Rp. 150.000.000,00 (seratus lima juta rupiah) atas Kerjasama Bagi Banqun Perumahan adalah sah (tiga ratus yang diterima Penggugat sebagaimana yang tertuang Bagi PENGGUGAT TERGUGAT I tertanggal 20 Maret 2015 yang telah oleh Jahotmer Simanungkalit, Notaris di Pontianak dengan Penggugat kepada dan II;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat atau slapun menyimpan atau menguasai 6 (enam) Sertifikat Hak tanah atas nama Penggugat

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 106/PDT/2022/PT PTK

Disclaimer

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



yang belum dibangun rumah diatasnya dan 1 (satu) Hak Milk yang telah dibangun rumah diatas tanahnya yaitu Blok diserahkan kepada Penggugat dan menjadi milik sedangkan Sertifikat Hak yang diatas tanahnya telah dibangun rumah yaitu Blok A5 diserahkan kepada I dan II dan menjadi milik Tergugat I dan II; menempati, mengusahakan dan 6 (enam) Hak Milik yang diatasnya belum dibangun rumah diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat sedangkan tanah yang Diatasnya sudah dibangun rumah Blok AS diserahkan sepenuhnya kepada Tergugat I dan II;

- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENS

- Menolak Gugatan Para Penggugat Tergugat dalam konpensi;

DALAM KONPENS DAN REKONPENS

- Menghukum Para Tergugat dalam konpensi Para Penggugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini (Satu Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah);

Bahwa dengan melihat hal jelas Judex Facti telah memutuskan tidak diminta oleh Termohon Banding dengan perkataan lain Judex Facti telah melanggar prinsip Ultra Petitum karena tindakan Judex Facti tersebut telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan juga telah melanggar prinsip Rule of Law;

Bahwa selain dari pada itu tindakan Judex Facti yang mengabulkan melebihi dari yang dituntut dan melampaui batas wewenang yang diberikan juga telah melanggar pasal 189 ayat (3) Rbg;

Bahwa kalau dilihat putusan Judex Facti adalah Putusan dengan alasan lthikad Baik, akan tetapi hal tersebut juga tidak melanggar Prinsip the rule of law hal itupun ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1001 K/Sip/1972 yang menyatakan melarang mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan yang telah Pemohon Banding sampaikan diatas, dengan demikian telah terbukti dan tidak dapat dibantah lagi bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak dalam perkara 70/Pdt.G/2022/PN.PTK, yang diputus tanggal 4 Oktober 2022 sangatlah keliru dan bertentangan dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Pemohon Banding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak berkenan untuk memutus perkara aquo dengan amar diktum yang Permohonan Banding Pembanding:

- Membatalkan putusan Pengadilan Pontianak yang diputus pada tanggal 4 Oktober 2022;
- Menghukum Termohon Banding untuk membayar biaya yang dalam perkara ini;

Telah membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding/ Terbanding, semula Penggugat, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding semula Penggugat/ Tergugat dalam Rekonpensi tetap pada gugatannya;
- Bahwa pada prinsipnya Pembanding semula Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 26 yang menolak eksepsi Terbanding semula Para Tergugat dan menolak gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat sebagaimana dalam pertimbangan Judex Factie pada halaman 46, oleh karenanya mohon dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tingkat Banding;
- Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 37 dan 38 yang secara jelas dan terang menyatakan Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan wanprestasi, karena tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati antara Pembanding dan Para Terbanding yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan tanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H.,M.Kn.,selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor : 621/Leg/Not-JS/2015;

Bahwa namun demikian ada pertimbangan hukum Majelis Hakim yang lain Pemohon Banding tidak sependapat dalam hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Dana Pinjaman sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima Pembanding semula Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara Penggugat dengan Para Tergugat I dan II tertanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Johatmer Simanungkalit, S.H., M.Kn.,selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor: 621/Leg/Not-JS/2015 harus dikembalikan Pembanding

Halaman 9 dari 17 Putusan Nomor 106/PDT/2022/PT PTK



semula Penggugat kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan II;

- Bahwa 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yang diatas tanahnya telah dibangun rumah yaitu Blok A5 diserahkan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan II;
- Menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan Pembanding dahulu Penggugat;

Bahwa semestinya ketika Judex Factie menyatakan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat dianggap wanprestasi maka secara hukum Para Terbanding semula Para Tergugat tidak berhak atas Pengembalian dana pinjaman yakni sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara Penggugat dengan Para Tergugat I dan II dimana berdasarkan Pasal 4 ayat (1) butir 3 Surat Perjanjian tersebut sudah jelas mengatur bahwa dana pinjaman dikembalikan ketika Para Terbanding mampu menyelesaikan 8 (delapan) Unit rumah;

Bahwa Pembanding semula Penggugat tidak menerima dana pinjaman sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Para Terbanding semula Para Tergugat melainkan yang diterima Pembanding dahulu sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Bukti P-3;

Bahwa Pembanding tidak menerima langsung dana pinjaman sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) melainkan diterima oleh Menantu Pembanding yang tidak ada hubungan hukum dengan perjanjian dengan Para Terbanding semula Para Tergugat sebagaimana dalil yang dikemukakan oleh Para Terbanding, oleh karena itu pertimbangan Judex Factie yang demikian harus diperbaiki oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tingkat Banding;

Bahwa demikian pula pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 42, dimana Para Terbanding semula Para Tergugat sudah dinyatakan wanprestasi tetapi masih diberi hak yakni 1 (satu) Unit Bangunan Rumah beserta Sertifikat Hak Milik punya Pembanding yang terbangun di Blok A5 agar diserahkan kepada Para Terbanding; Hal ini menjadi preseden buruk bagi Para Pengembang yang melakukan wanprestasi; Jika memang Para Terbanding sebagai developer telah melakukan wanprestasi maka harus menanggung resiko sejak wanprestasi itu terjadi;



Bahwa Pembanding menolak pertimbangan hukum dari Judex Factie pada halaman 42 yang mengabaikan atau menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Pembanding, dengan alasan bahwa Pembanding tidak mengajukan bukti-bukti mengenai rincian yang jelas kerugian yang dialami oleh Pembanding semula Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut diatas dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tingkat Banding, Pengadilan Tinggi Pontianak memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 4 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh masing-masing Pembanding, maka selanjutnya baik oleh Terbanding semula sebagai Penggugat maupun Pembanding semula Para Tergugat I dan II menanggapinya mengajukan kontra memori banding yang selengkapnya termuat dalam berkas perkara banding pada Bundel B;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Para Tergugat I dan II dan juga permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Para Tergugat I dan II pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Bahwa Judex Facti dalam hal ini Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak dalam putusannya telah mengabulkan gugatan Penggugat melebihi tuntutan gugatan telah melanggar prinsip Ultra Petitum karena tindakan Judex Facti tersebut telah tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan juga telah melanggar prinsip Rule of Law;
- Membatalkan putusan Pengadilan Pontianak yang iputus pada tanggal 4 Oktober 2022;
- Menghukum Termohon Banding semula Penggugat untuk membayar biaya yang dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Bahwa putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Pontianak tidak melanggar mengabulkan gugatan melebihi tuntutan, tetapi Majelis Hakim memperbaiki redaksi pada petitum gugatan Penggugat, oleh karena itu pertimbangan hukum yang demikian tidak dilarang dan dibenarkan dalam hukum acara, karena putusan Judex Factie masih dalam kerangka yang masih sesuai dengan inti petitum gugatan Penggugat;
- Bahwa Terbanding semula Penggugat sependapat dengan putusan Judex Factie dalam hal ini Pengadilan Negeri Pontianak, oleh karena itu mohon putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Pontianak;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat juga mengajukan banding dan dalam memori bandingnya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding semula Penggugat sependapat dengan putusan Judex Factie yang menolak Eksepsi dan menolak gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Para Tergugat I dan II;
- Bahwa namun demikian Pembanding tidak sependapat dengan putusan yang menyatakan Dana Uang Pinjaman untuk Kerjasama Bagi Bangun Perumahan sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) harus dikembalikan kepada Pembanding semula Para Tergugat I dan II oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi sehingga menjadi milik Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat I dan II pada pokoknya bertetap pada memori banding yang diajukannya;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk tanggal 4 Oktober 2022, memori banding dari masing Pembanding semula Tergugat I dan II serta Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat maupun dari Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat, Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian telah di dasarkan pada pertimbangan hukum yang



tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dan putusan Pengadilan Negeri Pontianak, Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk, tanggal 4 Oktober 2022 dapat dikuatkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa antara Terbanding/Pembanding semula Penggugat menjalin kerjasama bagi bangun perumahan dengan Para Pembanding/Para Terbanding semula Para Tergugat I dan II yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan tanggal 20 Maret 2015 yang kemudian dilegalisasi oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat seorang Notaris di Kantor Turut Terbanding di Pontianak dengan Nomor : 621/Leg/Not-JS/2015;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa perjanjian kerjasama bangun rumah tersebut telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Pembanding semula Para Tergugat I dan II sehingga kesepakatan tentang perjanjian tersebut tidak tercapai;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Pengadilan Tinggi apa yang dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sebab dari putusan tersebut nampak dalam pertimbangan hukumnya telah menyimbangkan hak dan kewajiban hukum dari masing-masing pihak, baik bagi pihak Pembanding/Terbanding semula Penggugat maupun pihak Para Terbanding/Pembanding semula Para Tergugat I dan II; Bahwa perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat tetap sah dan mengikat bagi para pihak dan oleh karena pembangunan dimulai sejak tahun 2015 sampai dengan gugatan ini diajukan tidak kunjung selesai karena Para Tergugat I dan II kekurangan modal sehingga kesepakatan yang dibuatnya akan dibangun 8 (delapan) Unit Rumah tidak tercapai hanya 2 (dua) unit rumah saja yang terbangun;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah mengembalikan keadaan menjadi *status quo*, dengan melihat fakta hukum sekarang ini, yakni 2 (dua) unit rumah, rumah blok A6 diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat dan rumah blok A5 diserahkan sepenuhnya kepada Para Tergugat I dan II; Oleh karena itu sudah tepat dan benar serta mencerminkan keadilan bagi kedua pihak bersengketa, yang sama-sama menerimanya sebagai suatu keadaan rumah yang sampai dengan gugatan ini diajukan dalam keadaan terbengkelai;



Menimbang, bahwa dari alasan banding sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama kecuali amar putusan maka perlu memperbaiki mengenai dana pinjaman yang diterima oleh Penggugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Johatmer Simanungkalit, S.H., MKn., selaku Notaris di Pontianak;

Menimbang, bahwa frasa "harus dikembalikan Penggugat kepada Tergugat I dan II" dalam amar putusan tersebut menimbulkan kerancuan dalam putusan karena disatu pihak dalam perkara a quo pihak Terbanding/Pembanding semula Penggugat dinyatakan menang dalam perkara ini harus diperintahkan pula untuk melaksanakan amar putusan, maka menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dana pinjaman yang telah diterima oleh Penggugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut merupakan hutang Penggugat kepada Para Tergugat I dan II yang menurut kewajiban hukum harus dibayar oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terlepas dari alasan banding sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki pula mengenai sistematika putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang harus diperbaiki sebagaimana susunan tata urutan yang benar dalam amar putusan, akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama oleh karenanya Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada alasan pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Ptk, tanggal 4 Oktober 2022 yang dimintakan banding, haruslah dikuatkan dengan perbaikan sekedar mengenai amar putusan dan sistematika putusan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan dengan perbaikan amar putusan maka Para Terbanding I dan II/Pembanding semula Para Tergugat I dan II harus dihukum membayar biaya perkara;



Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Luar Jawa berdasarkan RBG Stb Nomor 1947/22716 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 70/Pdt.G/2022/ PN Ptk, tanggal 4 Oktober 2022 yang dimohonkan banding tersebut, dengan perbaikan sekedar mengenai amar putusan dan sistematika amar putusan, sehingga selengkapya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat sebagai hukum Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, tanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., MKn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor 621/Leg/Not-JS/2015;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah Wanprestasi;
4. Menyatakan perjanjian kerjasama bagi bangun perumahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II, tanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., MKn., selaku Notaris di Pontianak dengan Nomor 621/Leg/Not-JS/2015 berakhir;
5. Menyatakan uang tambahan yang diserahkan ole Tergugat I dan II kepada Penggugat sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) atas kerjasama bagi bangun perumahan adalah sah milik Penggugat; Sedangkan dana pinjaman sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang diterima Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Bagi Bangun Perumahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 20 Maret 2015 yang telah dilegalisasi oleh Jahotmer Simanungkalit, S.H., MKn., selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Pontianak dengan Nomor 621/Leg/Not-JS/2015 merupakan hutang Penggugat kepada Tergugat I dan II;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat atau siapapun yang menyimpan atau menguasai 6 (enam) Sertifikat Hak Milik terhadap tanah atas nama Penggugat yang belum dibangun rumah di atasnya, dan 1 (satu) Sertifikat Hak Milik yang telah dibangun rumah di atas tanahnya yaitu Blok A6 untuk diserahkan kepada Penggugat dan menjadi milik Penggugat; Sedangkan Sertifikat Hak Milik yang di atas tanahnya telah dibangun rumah yaitu Blok A5, diserahkan kepada Tergugat I dan II dan menjadi milik Tergugat I dan II;

7. Memerintahkan Tergugat I dan II atau pihak lain yang menempati, mengusahakan dan menguasai tanah-tanah dengan 6 (enam) Sertifikat Hak Milik yang di atasnya belum dibangun rumah beserta tanah yang di atasnya sudah dibangun rumah Blok A6, diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat; Sedangkan tanah yang di atasnya sudah dibangun rumah Blok A5, diserahkan sepenuhnya kepada Tergugat I dan II;

8. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat I dan II dalam Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Pihak Pembanding/Para Terbanding I dan II semula Para Tergugat I dan II dalam Konvensi dan Pihak Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Senin, tanggal 9 Januari 2023 oleh kami, Windarto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Krisnugroho Sri Pratomo, S.H., M.H., dan Pransis Sinaga, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 10 Januari 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Irwan Junaidi, S.H., sebagai Panitera Pengganti, dan



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

putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pontianak pada hari itu juga.

HAKIM ANGGOTA I

ttd

KRISNUGROHO SRI PRATOMO, S.H., M.H.,

HAKIM KETUA

ttd

WINDARTO, S.H. M.H.

HAKIM ANGGOTA II

ttd

PRANSIS SINAGA, S.H. M.H

PANITERA PENGGANTI

ttd

IRWAN JUNAIDI, S.H.

Rincian biaya:

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