



PUTUSAN
Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Chen Bui, tempat tanggal lahir : Pontianak, 31 – 12 – 1979, Jenis Kelamin : Laki – Laki; Agama : Budha; Pekerjaan : Karyawan Swasta, tempat tinggal di : Jl. Gajah Mada, Gg. Gajah Mada XXII, No. 46 B; RT/RW : 004/027; Kel/Des : Benua Melayu Darat; Kecamatan Pontianak Selatan; Kota Pontianak; Kalimantan Barat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Prof. Dr. Drs. Frans Sisu Wuwur, SH., MA, 2. Videlis Mustahir, SH, 3. Frans Rajabala Wuwur, SH., MH., 4. Sy.M.R.R Maulufi Alkadrie, SH., MH., 5. Frans Amareclas Wuwur, SH., MH., 6. Rainhart Allround Anugerah Ginting, SH., MH, kesemuanya Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Reclasseering Indonesia, yang berkedudukan di Jln. Wan Sagaf, No. 37 / Jln. Nawawi Hasan Nomor: 562, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Perdata Nomor : 19/ SK.REC-PDT/ IV/ 2023 tanggal 20 April 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Kelas I A dengan Nomor: 415/SK.PDT/2023/PN.PTK tanggal, 30 Mei 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

1. **Henriette Evy**, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat/Tanggal Lahir : Singkawang, 26 Februari 1971, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No. 21; RT/RW : 016/006; Kelurahan Beringin; Kecamatan Kapuas; Kabupaten Sanggau; Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi I**;
2. **Verestyko Kevin P.R**, Jenis Kelamin : Laki-laki; Tempat/Tanggal Lahir : Pontianak, 25 Mei 1991, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No. 21, RT/RW : 016/006, Kelurahan Beringin, Kecamatan

Halaman 1 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Kapuas, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi II**;

3. Ivander Jordy Pauressy Villiardo, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat/Tanggal Lahir : Sanggau, 17 Januari 1997, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No. 21; RT/RW : 016/006, Kelurahan Beringin, Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi III**;

4. Olivia Wendy Paluvie Nanda Debria, Jenis Kelamin : Perempuan; Tempat/Tanggal Lahir : Sintang, 27 Maret 2001, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman No. 21 RT/RW : 016/006, Kelurahan Beringin, Kecamatan Kapuas, Kabupaten Sanggau, Kalimantan Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi IV**;

5. Andrias, BSc, Jenis Kelamin : Laki-laki; Tempat Tanggal/Lahir : Sintang, 1 Februari 1960, Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bintangor II Nomor : 32 RT/RW : 001/009, Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, Kota Pontianak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Glorio Sanen, SH, 2. Alfonsius Girsang, SH, 3. Nanang Suharto, SH, 4. Marsianus Dwi W. Donatus, SH, 5. Bobpi Kaliyono, SH, kesemuanya Advokat pada Firma Hukum Sanen, yang berkedudukan di Jalan Purnama Kompleks Purnama Permai 2 No. H9, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 532/SK.Pdt/2023/PN Ptk, tanggal 4 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I**;

6. Neni Tri Kurniati, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Yogyakarta, 9 September 1968, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal

Halaman 2 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



di Komplek Villa Tanah Mas Blok G Nomor : 8 RT/RW : 004/003, Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi VI**;

7. Hans Bobby Christian, Jenis Kelamin : Laki-laki; Tempat Tanggal/Lahir : Surabaya, 5 Mei 1991, Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Komplek Villa Tanah Mas Blok G Nomor 8 RT/RW : 004/003 Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi VII**;

8. Thomas Billy Febrian, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 3 Februari 1995, Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Komplek Villa Tanah Mas Blok G Nomor 8 RT/RW : 004/003 Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi VIII**;

9. Maureen Isabella Christy, Jenis Kelamin : Perempuan; Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak 29 Mei 1999, Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, Beralamat : Komplek Villa Tanah Mas Blok G Nomor 8; RT/RW : 004/003 Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi IX**;

10. Bernardus Biyan Tama, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 13 Desember 2003, Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Komplek Villa Tanah Mas Blok G Nomor 8; RT/RW : 004/003 Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi X**;

11. Agus Agustinus Djaoeng, Jenis Kelamin : Laki-laki, Tempat Tanggal/Lahir : Sintang, 11 Agustus 1963,

Halaman 3 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Perumnas IV Nomor : 143 Jalan Sei Kayam 10 RT/RW : 001/007, Kelurahan : Sungai Ambawang Kuala, Kecamatan : Sungai Ambawang, Kabupaten Kubu Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XI**;

12. Yulita Maria Maya Rumsari, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Sintang, 18 Agustus 1964, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Abdul Muis Perumnas III Nomor : 08, RT/RW : 001/009; Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XII**;

13. Alex Sandra Djaoeng, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Tempat Tanggal/Lahir : Sintang, 19 November 1965, Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Sui Landak Barat Nomor : 05 RT/RW : 005/004, Kelurahan Tanjung Hulu, Kecamatan Pontianak Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Glorio Sanen, SH, 2. Alfonsius Girsang, SH, 3. Nanang Suharto, SH, 4. Marsianus Dwi W. Donatus, SH, 5. Bobpi Kaliyono, SH, kesemuanya Advokat pada Firma Hukum Sanen, yang berkedudukan di Jalan Purnama Kompleks Purnama Permai 2 No. H9, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 532/SK.Pdt/2023/PN Ptk, tanggal 4 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II**;

14. Franseda Djaoeng, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Tempat Tanggal/Lahir : Sintang, 19 November 1965, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Komplek Griya Pratama Nomor : I B/9 RT/RW : 003/005, Kelurahan Saigon, Kecamatan Pontianak Timur. Dalam

Halaman 4 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



hal ini memberikan kuasa kepada 1. Glorio Sanen, SH, 2. Alfonsius Girsang, SH, 3. Nanang Suharto, SH, 4. Marsianus Dwi W. Donatus, SH, 5. Bobpi Kaliyono, SH, kesemuanya Advokat pada Firma Hukum Sanen, yang berkedudukan di Jalan Purnama Kompleks Purnama Permai 2 No. H9, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 532/SK.Pdt/2023/PN Ptk, tanggal 4 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III;**

15. Yuvita Marta Nurbaya, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 12 Oktober 1967, Pekerjaan : Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan KHW. Hasyim Nomor 208 RT/RW : 001/003, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Glorio Sanen, SH, 2. Alfonsius Girsang, SH, 3. Nanang Suharto, SH, 4. Marsianus Dwi W. Donatus, SH, 5. Bobpi Kaliyono, SH, kesemuanya Advokat pada Firma Hukum Sanen, yang berkedudukan di Jalan Purnama Kompleks Purnama Permai 2 No. H9, Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 532/SK.Pdt/2023/PN Ptk, tanggal 4 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV;**

16. Yosepha Dominika, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 1 Maret 1970, Pekerjaan : Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan KHW. Hasyim Nomor : 208; RT/RW : 001/003, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XVI;**

Halaman 5 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



17. Yuliana Christiana Emma, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 28 April 1972, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan KHW. Hasyim Nomor : 208 RT/RW : 001/003, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XVII**;

18. Yuline Marhaeni, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Palangkaraya, 7 Juli 1963, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Sumatera Komplek Puri Indah Nomor : F-3 RT/RW : 004/006; Kelurahan Akcaya; Kecamatan Pontianak Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XVIII**;

19. Ricky Ferdinanda, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 23 Agustus 1987, Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, beralamat di Jalan Sumatera Komplek Puri Indah Nomor : F-3 RT/RW : 004/006, Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XIX**;

20. Tirsa Elfira, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : 17 Januari 1986, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Sumatera Komplek Puri Indah Nomor F-3 RT/RW : 004/006 Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XX**;

21. Yunita Claudia Larasatie, Jenis Kelamin : Perempuan; Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 25 Juni 1993, Pekerjaan : Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jalan Sumatera Komplek Puri Indah Nomor : F-3 RT/RW : 004/006; Kelurahan Akcaya, Kecamatan Pontianak Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XXI**



22. Aidawati, Jenis Kelamin : Perempuan; Tempat Tanggal/Lahir : Jongkong, 20 Juni 1965, Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Komplek Palem Hijau Nomor : E-2; RT/RW : 005/001, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Pontianak Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XXII**;

23. Praditya, Jenis Kelamin : Laki-laki; Tempat Tanggal/Lahir : Pontianak, 2 Juni 1985, Pekerjaan : Wiraswasta, Beralamat : Komplek Palem Hijau E 2 RT/RW : 005/001, Kelurahan Sui. Raya, Kecamatan Pontianak Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XXIII**;

24. Adelina Dwi Putri, Jenis Kelamin : Perempuan; Tempat Tanggal/Lahir : Marabahan, 27 Februari 1991, Pekerjaan : Dokter, bertempat tinggal di Komplek Palem Hijau E 2 RT/RW : 005/001, Kelurahan Sui. Raya, Kecamatan Pontianak Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XXIV**;

25. MEIGELA TRINANDA, Jenis Kelamin : Perempuan, Tempat Tanggal/Lahir : Magelang, 15 Mei 1998, Pekerjaan : Pelajar/ Mahasiswa, bertempat tinggal di Komplek Palem Hijau Nomor : E-2; RT/RW : 005/001, Kelurahan Sungai Raya, Kecamatan Pontianak Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi XXV**;

Tergugat Konvensi I sampai dengan Tergugat XXV selanjutnya disebut dengan **Para Tergugat Konvensi**;

26. Eddy Dwi Pribadi, S.H., Notaris & Ppat Kota Pontianak, Yang Beralamat Jalan Jenderal Urip Nomor : 11 Kota Pontianak. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Tobias Ranggie dan 2. Budi Suryawan, kesemuanya Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor

Halaman 7 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Tobias Ranggie, SH & Patners, yang berkedudukan di Jalan Sungai Raya Dalam, Komplek Cendana Agung No. A 19 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 3 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 531/SK.Pdt/2023/PN Ptk, tanggal 4 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi I**;

27. Badan Pertanahan Nasional Agraria/Tata Ruang Kota Pontianak, Yang beralamat Jl. Jenderal Ahmad Yani No.1, Benua Melayu Darat, Kec. Pontianak Sel., Kota Pontianak, Kalimantan Barat 78121. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. Martiani, S.Si.T, M.H, 2. Maya Novita Nugraheni, S.H., 3. Nurdini Amirah, S.H., 4. Bima Aidil Putra Riyani, S.H., 5.Dedi Setiadi, S.H., 6. Wela Hari Saputro, S.H., kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak, yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No.1 Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 943/SKU-61.71.MP.01.01/VI/2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 489/SK.Pdt/2023/PN Ptk, tanggal 21 Juni 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat Konvensi II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tanggal 31 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak pada tanggal 05 Juni 2023 dalam Register Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk, telah mengajukan gugatan setelah ada perubahan sebagai berikut:

Halaman 8 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



A. KRONOLOGI/ASAL-USUL TANAH YANG MENJADI OBJEK JUAL-BELI ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I S/D TERGUGAT 25.

1. Bahwa asal muasal sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya adalah sebagai objek jual beli antara **PENGGUGAT** dan **PARA TERGUGAT/Waris 1 s/d 25**, ialah tanah milik Almarhum **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN** berdasarkan adanya surat kepemilikan tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1306 seluas 931 m²; yang merupakan tanda bukti hak kepemilikan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Agraria/Tata ruang Kota Pontianak;

2. Bahwa sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor : 1306 tertanggal 25 Juli 1981 seluas 931 m² yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 14812/2018 tertanggal 16 April 2018 yang terdaftar atas nama **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN** merupakan objek dalam perjanjian pengikatan jual beli Nomor 43 dihadapan Notaris **EDDY DWI PRIBADI., S.H.** Notaris Kota Pontianak antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I s/d TERGUGAT 25**. Adapun objek tanah tersebut merupakan tanah warisan dari **GAUDENTIUS PASIFIKUS DJAOENG** dan istri Almarhumah Anastasia yang merupakan orang tua dari para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25**; selaku ahli waris.

3. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2018 **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** telah saling sepakat, mengikatkan diri secara hukum maupun menyetujui harga beserta syarat-syarat yang diperjual belikan yakni sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor 1306 seluas 931 m² yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat sebagaimana termuat dalam perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak. Adapun Sertifikat hak milik Nomor 1306 yang menjadi tanda bukti kepemilikan tersebut berada di kantor Notaris **EDDY DWI PRIBADI** yang disimpan dan dipegang oleh sdri. Atik selaku Staf **TURUT TERGUGAT I**.

B. HUBUNGAN HUKUM DAN LEGAL STANDING ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 25 DAN TURUT TERGUGAT I SERTA TURUT TERGUGAT II

Halaman 9 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



1. Bahwa bertolak pada asal muasal yang telah diuraikan diatas, telah melahirkan hubungan hukum serta *Perbuatan Hukum* antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dengan dibuatnya serta mengikat diri secara hukum atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya berdasarkan SHM Nomor : 1306 yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat. sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak. Adapun dalam hal ini sebagaimana akta termuat Nomor : 43; **PENGGUGAT** bertindak selaku Pembeli (*Pihak Kedua*) dan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** bertindak selaku Penjual (*Pihak Pertama*); sebagaimana bunyi **Pasal 1313 KUHPerdata** :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958, yang memiliki "kaidah hukum" sebagai berikut :

"Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara."

Dalam Pengikatan jual beli tersebut **PARA TERGUGAT 1 SAMPAI 25** adalah Ahli Waris dari Alm "GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN" dan Almarhumah "ANASTASIA" sehingga hubungan hukum tersebut mengikat secara esensial terhadap **PENGGUGAT** selaku Pembeli atas Sebidang Tanah dan bangunan diatasnya yang termaktub pada Pasal 6 yang termuat kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** :

*"Perjanjian ini mengikat pula kepada para ahli waris dari pihak kesatu dan pihak kedua (**PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT**)"*



Hal tersebut juga selaras yang dimaksud oleh KUHPerdata “Pewarisan Karena Kematian” sebagaimana Pasal 830 KUHPerdata : “Pewarisan hanya terjadi karena kematian”

Dengan demikian; menjadi suatu keharusan bagi **PENGUGAT** untuk menarik seluruh pihak yakni para ahli waris dalam pokok perkara a quo; sebagaimana dalam Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

2. Bahwa berdasarkan hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT 1 s/d 25** yang merupakan Subjek Hukum beserta objek berupa Sebidang Tanah dengan SHM Nomor : 1306 yang diperjualbelikan serta dituangkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 merupakan “kewenangan mutlak” dari pada Notaris/PPAT yaitu **TURUT TERGUGAT I**; yang artinya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tersebut adalah Akta Otentik, termaktub pada **Pasal 1868 KUHPerdata** :

“akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”.

Dengan demikian, Akta Penjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat **PENGUGAT** dengan Para **TERGUGAT** adalah secara SAH dan mengikat secara hukum; disepakati; disetujui; yang tentunya telah melahirkan Hak dan Kewajiban. Oleh karena itu, otensitas Akta Notaris dalam Naungan Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 (UUJN) ialah :

- “Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum;
- Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan; perjanjian; dan ketentuan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan”;

Sehingga tahapan-tahapan dan Proses Jual Beli tersebut; segera dan wajib untuk menandatangani Akta Jual Beli dan setelah itu mem-proses

Halaman 11 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



balik nama Sertipikat Nomor : 1306 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Agararia/Tata Ruang Kota Pontianak. Maka dari itu, masih menjadi pertanggungjawaban serta beban moralitas hukum "*behavioral law*" **TURUT TERGUGAT I** sesuai Jabatan dan Sumpah Janjinya secara etika profesi dalam lingkup Peraturan Agararia maupun instrumen hukum yang berlaku di Indonesia.

3. Bahwa bertolak pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT, berkaitan dengan sebidang tanah bersertifikat yang menjadi objek dalam akta yang telah tersebut diatas tentunya juga melahirkan hubungan hukum yang tidak dapat terpisahkan oleh hukum antara **PENGUGAT** dengan **TURUT TERGUGAT II** (Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak). Sehingga dalam hal ini, proses peralihan hak kepemilikan atas tanah dari **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** kepada **PENGUGAT** yang berdasarkan PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah maupun instrumen hukum dan/atau merupakan kewenangan dari instansi pemerintahan Badan Pertanahan Kota Pontianak. Dengan demikian, hal ini menjadi konsekuensi dan suatu kewajiban secara *administratif procedural* yang berlandaskan "pelayanan publik yang berkeadilan" dalam bingkai asas *Good Governance* bagi **PENGUGAT** untuk menghadirkan atau mengikutsertakan **TURUT TERGUGAT II** sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

C. HAK DAN KEWAJIBAN ANTARA PENGUGAT DAN PARA TERGUGAT BERSERTA TURUT TERGUGAT I MAUPUN TERGUGAT II

1. Bahwa **PENGUGAT** selaku pembeli dan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku penjual sebagaimana termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **EDDY DWI PRIBADI.,S.H., Notaris & PPAT** Kota Pontianak telah saling setuju dan sepakat harga telah terjadi jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya dengan tanda bukti kepemilikan sertifikat Nomor : 1306 seluas 931 m² (Sembilan ratus tiga puluh satu) yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam,

Halaman 12 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, dengan harga Rp. 6.050.000.000,- (enam milyar lima puluh juta rupiah);

2. Bahwa atas kesepakatan harga jual beli atas sebidang tanah sebagaimana termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **EDDY DWI PRIBADI.,S.H., Notaris & PPAT; PENGUGAT** tentunya telah melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak yakni **PENGUGAT** selaku pembeli dan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku penjual. Dalam hal ini **PENGUGAT** telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang muka (*down payment*), sebesar Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) kepada **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** sebagai bentuk itikad baik dari **PENGUGAT** dalam hal melaksanakan kewajibannya selaku pembeli yang beritikad baik dan sisanya sejumlah Rp. 3.950.000.000 (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh **PENGUGAT** selaku pembeli kepada **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku penjual setelah sertifikat hak milik Nomor : 1306 yang menjadi objek jual beli tersebut dibaliknama ke atas nama **PENGUGAT** sebagai Pemegang sertipikat;

3. Bahwa bertolak pada hal tersebut diatas; kewajiban dan hak **PENGUGAT** selaku pembeli sebagaimana termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **EDDY DWI PRIBADI., S.H., Notaris & PPAT** Kota Pontianak adalah melunasi sisa uang pembayaran atas sebidang tanah beserta bangunan bersertifikat hak milik Nomor : 1306 dengan luas 931 m² (*Sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi*) kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dan berhak atas hak kepemilikan sebidang tanah beserta bangunan bersertifikat Nomor : 1306 yang menjadi objek jual beli dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 sebagaimana tersebut diatas;

4. Selanjutnya hak dan kewajiban dari para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku pembeli sebagaimana termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 adalah menerima sejumlah uang yang menjadi objek perikatan dalam akta pengikatan jual beli Nomor : 43 dihadapan **EDDY DWI PRIBADI., S.H., Notaris & PPAT** Kota Pontianak dan berkewajiban dengan segera membuat dan

Halaman 13 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



menandatangani akta jual beli sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dengan tanda bukti sertifikat Nomor : 1306 seluas 931 m² (Sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat dihadapan Notaris serta melakukan balik nama sertifikat Nomor : 1306 dari atas nama para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku penjual ke atas nama **PENGGUGAT** selaku pembeli berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor : 43 yang telah tersebut diatas;

D. FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DALAM PEMENUHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 43 ANTARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT 1 S/D 25 SERTA TURUT TERGUGAT I

Berdasarkan uraian diatas yang telah diuraikan sebelumnya, adapun beberapa fakta-fakta hukum serta peristiwa hukum yang terjadi dalam perkara *a quo* khususnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 S/D 25** serta **TURUT TERGUGAT I** sebagaimana tertuang pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 dihadapan **TURUT TERGUGAT I** Selaku **NOTARIS & PPAT** Kota Pontianak yaitu antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** dan **PARA TERGUGAT 1 S/D 25** telah mengukuhkan perjanjiannya serta menyepakati Jual – Beli kepada **PENGGUGAT** atas sebidang Tanah besertipikat Nomor : 1306 atas nama “**GOUDENTIUS PACIFIKUS DJAOEN**” dan sekarang pemegang sertipikat tersebut atas nama **TERGUGAT 1 S/D 25** selaku Ahli Waris.
2. Bertolak pada kesepakatan tersebut; dalam menjamin kepastian hukum yaitu peralihan hak atas tanah akibat kesepakatan Jual Beli **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** menyepakati harga jual beli sebidang Tanah tersebut sebesar Rp. 6.050.000.000,- (enam milyar lima puluh juta rupiah) serta berkomitmen untuk dan segera dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 di hadapan **EDDY DWI PRIBADI, S.H** selaku **Notaris & PPAT** serta **PENGGUGAT** selaku Pembeli dan/atau Pihak Kedua sebagai Pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli

Halaman 14 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah membayar tanda jadi sebagai Uang Muka (*Down Payment*) bahkan ditandatangani serta telah terjadi pengikatan jual beli sebesar Rp. 2.100.000.000,00,- (dua milyar seratus jura rupiah) tertanggal 14 Desember 2018 transaksi tersebut dilakukan dengan cara :

- a. **PENGGUGAT** melakukan transfer melalui Bank Artha Graha dengan rekening atas nama **PENGGUGAT** ke Bank BCA dengan rekening kepada atas nama **ALEX SANDRA DJAOENG T – 13** (salah satu Ahli Waris sebagai Penjual Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43) sebesar Rp. 1.000.000.000,00,- (Satu Milyar Rupiah), dan;
- b. **PENGGUGAT** melakukan transfer melalui Bank Artha Graha ke Bank Mandiri dengan rekening atas nama **YULITA MARIA MAYA RUMSARI** (*Renvoi didepan Majelis Hakim persidangan dalam agenda “Pembacaan Gugatan tanggal 15 Agustus 2023”*) (salah satu Ahli Waris sebagai Penjual dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43) sebesar Rp. 1.100.000.000,00,- (Satu Milyar Seratus Juta Rupiah)

Dengan demikian, dalam hal ini **PENGGUGAT** telah mengikatkan dirinya sebagai Pembeli kepada **PARA TERGUGAT** selaku Penjual dengan dibuatnya, ditandatangani serta menyepakati telah terjadi Tanda Jual Beli serta **PENGGUGAT** telah membayar uang muka (*Down Payment*) sebesar Rp. 2.100.000.000,00,- (dua milyar seratus jura rupiah) kepada **PARA TERGUGAT** yang termaktub dan dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 sebagai tanda penerimaan yang “SAH” atau kwitansinya sehingga sisa pembayaran jual beli tersebut menjadi sebesar Rp. 3.950.000.000,- (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah).

3. Bahwa pasca **PENGGUGAT** dan **PARA TERGUGAT 1 S/D 25** menyepakati serta membayar tanda jadi tersebut kepada **Para TERGUGAT 1 s/d 25** sebagai tanda penerimaan atau kwitansi yang “SAH” maupun menandatangani sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **EDDY DWI PRIBADI., S.H** selaku

Halaman 15 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Notaris & PPAT Kota Pontianak (**TURUT TERGUGAT I**) sehingga sisa pembayaran tersebut sebesar Rp. 3.950.000.000,00,- (Tiga Miliar Sembilan Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). Sejak 14 Desember 2018 khususnya dalam proses Jual Beli tersebut sampai sekarang menimbulkan fakta-fakta Hukum sehingga **PENGGUGAT** mengalami ketidakpastian hukum sebagaimana PP. No 24 1997 yang diakui oleh peraturan perundang-undangan; **PENGGUGAT** sebagai Pembeli selaku (Pihak Kedua) dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tersebut telah menunaikan kewajiban yaitu apabila dirincikan adalah sebagai berikut :

- a) Pembayaran untuk "Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Surat Kuasa" oleh **PENGGUGAT** dan **Alex Sandra Djaoeng (TERGUGAT 13)**; Kwitansi tersebut dibuat di Kantor **Notaris & PPAT (TURUT TERGUGAT I)** sebesar Rp.35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 15 desember 2018; dengan demikian, biaya akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan **EDDY DWI PRIBADI., S.H** selaku **Notaris & PPAT** Kota Pontianak (**TURUT TERGUGAT I**) ditanggung bersama oleh pembeli dan penjual dan/ atau **PENGGUGAT** dan **PARA TERGUGAT**;
- b) Pembayaran untuk "pengurusan pajak; akta jual beli; balik nama; sertifikat hak milik nomor : 1306 juga telah dibayar dan dilunasi oleh **PENGGUGAT** sebagai pembeli kepada **TURUT TERGUGAT I** sebesar Rp. 418.000.000 (empat ratus delapan belas juta) kwitansi tersebut dibuat dikantor **Notaris & PPAT** selaku **TURUT TERGUGAT I** tertanggal 22 juli 2019; demi kepentingan keotentikan akta serta proses jual beli SHM Nomor 1306 hingga balik nama sertifikat tersebut ke atas nama **PENGGUGAT** sebagai pemegang sertifikat di BPN (Badan Pertanahan Nasional Dan Tata Ruang Kota Pontianak); yang mana uang sebesar Rp. 268.000.000,- (dua ratus enam puluh delapan juta rupiah) diperuntukan untuk pembayaran pengurusan pajak; dan sejumlah uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) diperuntukan

Halaman 16 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



pembuatan proses keontetikan akta jual beli hingga balik nama sertifikat ke atas nama **PENGGUGAT** yang sampai saat ini uang tersebut masih disimpan dan dititipkan kepada **Sdri ATIK (karyawan TURUT TERGUGAT I)** demi segera terlaksananya jual beli antara **PENGGUGAT** dengan para **TERGUGAT 1 s/d 25**;

Dengan demikian; dalam proses jual beli serta koentikan akta hingga proses balik nama sertifikat Nomor : 1306 keatas nama **PENGGUGAT**; **PENGGUGAT** telah mengeluarkan biaya dan membayar sejumlah uang kepada **TURUT TERGUGAT I** yang apabila ditotalkan adalah sebagai berikut :

Rp. 35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah)

Rp. 418.000.000,- (empat ratus delapan belas juta rupiah)+

Total uang = **Rp. 453.000.000,- (empat ratus lima puluh tiga juta rupiah)**;

c) Pembayaran selanjutnya dalam pemenuhan pengikatan jual beli tersebut; **PENGGUGAT** melakukan pembayaran dalam hal "pinjaman untuk pengurusan waris; pengurusan sidang penetapan perwalian anak; balik nama sertifikat hak milik nomor : 1306 ke atas nama ahli waris; serta jasa notaris" sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta) yang diminta oleh salah satu penjual yaitu **TERGUGAT 13** atas nama **ALEX SANDRA DJAOENG** kepada **PENGGUGAT** dengan tanda penerimaan kwitansi biasa tertanggal 22 juli 2019; Perorangan dan langsung ke notaris dengan tanda bukti kwitansi yang dibuat di Kantor **EDDY DWI PRIBADI, S.H** selaku **Notaris & PPAT** Kota Pontianak (**TURUT TERGUGAT I**) Tertanggal 22 Juli 2019; patut **PENGGUGAT** pertanyakan berapa biaya jasa **Notaris** dalam pengurusan perihal tersebut diatas ?? dalam rangka mengetahui sukma kebenaran formil dalam perkara *a quo*; Mohon Pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini;

d) Pembayaran selanjutnya yang dilakukan oleh **PENGGUGAT** dalam rangka kewajiban sebagai pembeli yang

Halaman 17 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



beritkad baik ialah melunasi sisa pembayaran kepada **PARA TERGUGGAT 1 S/D 25** berdasarkan kesepakatan akta pengikatan jual beli nomor : 43; **PENGGUGAT** mengeluarkan dana sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu milyar rupiah) secara transfer melalui rekening Bank Artha Graha a/n **PENGGUGAT** ke rekening Bank BRI a/n **PENGGUGAT** dengan tanda bukti kwitansi tertanggal 23 Desember 2019 dalam rangka pengurusan akad kredit dan pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris; sehingga **PENGGUGAT** menggandeng Bank BRI dalam hal ini demi kelangsungan dan kelancaran proses jual beli dan uang yang dititipkan serta disimpan di Bank BRI tersebut tidak boleh diambil sampai pengurusan jual beli tersebut selesai. Atas dasar tersebut pihak Bank BRI pun langsung datang ke kantor Notaris (**TURUT TERGUGAT I**) dan mengundang **ALEX SANDRA DJAOENG (TERGUGAT 13)** selaku kuasa jual dalam rangka menandatangani kesepakatan kredit dengan bank BRI terkait kesepakatan tersebut juga telah dijelaskan kepada **TERGUGAT 13** sembari menunggu proses tersebut selesai untuk sementara waktu buku tabungan beserta ATM dititipkan kepada pihak Bank BRI dan **TERGUGAT 13** setuju akan hal tersebut; Namun faktanya, pada bulan desember 2019 uang yang dititipkan tersebut hangus alias “hilang tanpa kasat mata” yang notabenenya uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan kewajiban **PENGGUGAT** sebagai pembeli terhadap jual beli perkara a quo; siapa yang bertanggung jawab atas hal ini?? Apakah pihak bank BRI?? Ataukah oknum dari siapapun yang sampai saat ini tidak diketahui. Bahkan apakah seluruh tergugat selaku ahli waris mengetahui dan menyetujui tindakan tersebut?? Selang beberapa hari **TERGUGAT 13** atas nama **ALEX SANDRA DJAOENG** membuat pengakuan kepada **PENGGUGAT** serta **TURUT TERGUGAT I** bahwa **ALEX SANDRA DJAOENG** telah mengambil uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah). Mendengar hal tersebut, **PENGGUGAT** segera berkoordinasi untuk mencari kebenaran

Halaman 18 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



kepada pihak Bank BRI dan jawabannya pun benar uang tersebut sudah “NIHIL” bahkan pihak Bank tidak mengetahui hal tersebut dan pihak Bank BRI mengakui terhadap tindakan tersebut adalah suatu hal yang kecolongan dan sangat merugikan **PENGUGAT**. Oleh sebab itu, Pasca tindakan **TERGUGAT 13** yang “sembrono” tersebut, salah satu Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh sebagai perwakilan resmi Bank BRI kabupaten Mempawah menyatakan : *“surat keterangan dari sdri **ATIK** (Karyawan **TURUT TERGUGAT 1**) tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan surat tersebut hanyalah surat keterangan biasa”*. Akhirnya, **PENGUGAT** mengambil kebijakan sebagai langkah untuk tetap mempertahankan serta melanjutkan proses jual beli tersebut dengan arif yang khususnya berpegang teguh dalam memenuhi kewajiban kepada **PARA TERGUGAT** selaku penjual, dengan menanggung secara perasaan hati nurani untuk menyelesaikan bahkan menebus sejumlah uang tersebut yang diambil oleh **TERGUGAT 13** secara sepihak bahkan mengorbankan salah satu karyawan Bank BRI atas nama **SADAM** agar tidak terjerat dari sanksi maupun pemecatan. Akibat perbuatan **TERGUGAT 13** yang tidak bertanggungjawab tersebut mengakibatkan kesepakatan **PENGUGAT** dengan pihak Bank BRI menjadi batal sehingga **PENGUGAT** menanggung serta mengganti kerugian dengan membayar kepada pihak Bank BRI sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah); yang mana uang tersebut serta-merta menjadi satu kesatuan sebagai kewajiban **PENGUGAT** dalam melunasi uang sisa pembayaran; dengan tanda bukti kwitansi biasa yang ditandatangani oleh **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** tertanggal 18 November 2021.

E. FAKTA-FAKTA HUKUM TENTANG PERMINTAAN-PERMINTAAN PARA TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 25 KEPADA PENGUGAT YANG NOTABENENYA UNTUK KEPENTINGAN PRIBADI YANG DIBEBAHKAN KEPADA PENGUGAT SEBAGAI KEWAJIBAN DALAM PEMBAYARAN

Halaman 19 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



**SISA UANG YANG TELAH DISEPAKATI SEBAGAIMANA TERMUAT
DALAM AKTA NOMOR : 43.**

- a) Dalam usaha pemenuhan kewajiban **PENGUGAT**; secara manusiawi sebagai bentuk pertanggungjawaban dalam melaksanakan kewajibannya; adapun berita duka yang dialami oleh para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dikarenakan istri **Alm. GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN** atas nama Ibu Anastasia meninggal dunia; yang dimana dahulu Alrmahumah adalah juga salah satu pihak dalam akta pengikatan jual beli nomor : 43; (**TERGUGAT 11**) atas nama **AGUS AGUSTINUS DJAOENG** serta **ALM. PAULUS R. DJAOENG** (*sekarang TERGUGAT HENRIETTE EVY selaku isteri PAULUS R DJAOENG*; anak **VERESTYKO KEVIN**; **IVANDER JORDY PAURESSY** dan **OLIVIA WENDY PALUVIE NANDA DEBRIA** selaku ahli waris dengan masing-masing **TERGUGAT 1; TERGUGAT 2; TERGUGAT 3 dan TERGUGAT 4**) mendatangi dan meminta **PENGUGAT** dengan perihal "pembangunan kuburan/makam" yang nantinya akan dipotong dan/atau serta merta dihitung sebagai sisa pelunasan sebesar Rp. 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan kwitansi biasa dan ditandatangani atas nama **AGUS AGUSTINUS DJAOENG** tertanggal 6 November 2020;
- b) Bahwa berikutnya **PENGUGAT** telah mengabulkan permintaan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dengan perihal " permintaan uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dalam rangka untuk dengan segera melakukan kewajiban menandatangani akta jual beli" tertanggal 18 Desember 2020 permintaan dan penerimaan uang tersebut ditandatangani serta diketahui dan disaksikan oleh atas nama **YULIANA CHRISTIANA EMMA (TERGUGAT 17) dan Sdr AHMED**; dengan tanda bukti kwitansi biasa tertanggal 18 Desember 2020;
- c) Bahwa pada tanggal 11 Januari 2021 pihak keluarga **ALM HERRY DJAOENG** melalui ahli waris nya yang bernama **YULINE MARHENI (TERGUGAT 18) dan AIDAWATI (TERGUGAT 22)** yang merupakan istri dari **Alm NICODEMUS** dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya **ARRY SAKURIANTO.,S.H.** secara tiba-tiba datang

Halaman 20 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membawa surat pernyataan yang telah dibuat dan ditentukan secara sepihak serta harus ditandatangani oleh **PENGGUGAT** selaku pihak pembeli dalam akta pengikatan jual beli nomor : 43 dengan maksud dan tujuan untuk meminta sejumlah uang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta ribu rupiah) yang mana uang tersebut dibagi dua secara merata yakni sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) diberikan kepada para ahli waris **ALM HERRY DJAOENG** dan uang sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) diberikan kepada para ahli waris **ALM NICODEMUS**; bahkan dengan ditandatanganinya surat pernyataan tersebut **PENGGUGAT** “**DIMINGIMINGI**” dan/atau dijanjikan oleh pihak kuasa hukumnya sebagai syarat agar kliennya yakni para ahli waris dari pihak keluarga **ALM. HERRY DJAOENG** dan para ahli waris dari **ALM. NICODEMUS** mau dengan segera serta beritikad baik untuk menandatangani akta jual beli dihadapan Notaris. Adapun uang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) tersebut juga merupakan satu kesatuan yang serta merta menjadi kewajiban **PENGGUGAT** dalam melunasi sisa pembayaran sebagaimana tertuang dalam akta Nomor : 43. Atas dasar hal tersebut demi terjaminnya proses jual beli bagi **PENGGUGAT** selaku pembeli; **PENGGUGAT** tetap penuh dengan beritikad baik menandatangani surat pernyataan tersebut dan membayar serta menyerahkan uang sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) kepada para ahli waris **ALM. HERRY DJAOENG** dan para ahli waris dari **ALM. NICODEMUS**; dengan tanda bukti surat pernyataan yang telah ditandatangani tertanggal 11 Januari 2021 serta dibuat kembali dan disepakati dengan tanda bukti kwitansi penerimaan uang antara **PENGGUGAT** dan para ahli waris **HERRY DJAOENG** dan para ahli waris **NICODEMUS DJAOENG** yang ditandatangani oleh **AGUS AGUSTINUS DJAOENG** tertanggal 18 November 2021. Namun faktanya sampai saat ini proses pembuatan akta jual beli tersebut belum terealisasi; dengan demikian dapat dilihat secara faktanya bahwa tindakan penjual dalam pengikatan jual beli ini kepada pembeli (**PENGGUGAT**) terkesan terburu-buru bahkan seolah-olah pembeli (**PENGGUGAT**) ditarik dalam proses pembagian hak-hak para ahli

Halaman 21 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



waris yang notabene hal tersebut menjadi kepentingan serta tanggungjawab penuh dan keputusan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku penjual yang pada akhirnya; **menimbulkan pertanyaan bagi PENGUGAT apakah seluruh ahli waris selaku penjual sudah sepakat menjual objek sengketa dalam perkara a quo ?? ataukah ada hak-hak ahli waris lainnya yang belum diselesaikan atau belum diberikan secara kekeluargaan ?? ataukah jual beli ini sebagai alat untuk memanfaatkan PENGUGAT selaku pembeli dalam menanggung kebutuhan dalam kehidupan sehari-hari ??**; namun hal ini tetap dikesampingkan oleh **PENGUGAT**; karena semata-mata tujuan **PENGUGAT** hanyalah menjalankan kewajibannya sebagai misi yang telah termaktub dan tersirat dalam akta Nomor : 43 yang dibuat dan ditandatangani secara jujur dan berkeyakinan; mohon hal ini menjadi pertimbangan bagi majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo;

d) Bahwa selanjutnya adapun permintaan-permintaan yang notabene untuk kepentingan pribadi yang serta-merta juga dihitung dalam pelunasan sebagai bentuk kewajiban **PENGUGAT** dalam pengikatan jual beli Nomor : 43; yakni "permintaan **TERGUGAT 11** atas nama **AGUS AGUSTINUS DJAOENG**; Alm. **PAULUS R DJAOENG** dan **ANDREAS** selaku **TERGUGAT 5**" yang mana permintaan tersebut juga dipenuhi oleh **PENGUGAT** adalah sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah); dengan tanda terima bukti serta ditandatangani tertanggal 25 Januari 2021;

e) Bahwa selanjutnya perihal" dalam hal perbaikan dan/atau permintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat KB : 1230 MS atas permintaan **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kepada **PENGUGAT** dengan rincian sebagai berikut :

- 1 set (*Subwoofer* komplet kabel, dll) seharga Rp. 1.650.000,- (satu juta enam ratus lima puluh);
- 1 set (Fs. Belakang *towing* Avanza) seharga Rp. 850.000,- (delapan ratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 22 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Pc (sarung setir millennial) seharga Rp. 150.000,- (seratus lima ribu rupiah);
- 1 Pc (TC *luxury* hitam) seharga Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
- 1 set (Karpets full Avanza) seharga Rp. 350.000,- (tiga ratus lima ribu rupiah);
- 1 set (*Splate* samping) seharga Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah);
- 1 set (List kaca samping) seharga Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- 1 Pc (*splate* belakang) seharga Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah);
- 1 set (lampu *LED* alis biru sen kuning) seharga Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Dengan total secara keseluruhan : **Rp. 3.925.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);**

Berdasarkan rincian-rincian diatas, adalah bentuk permintaan subjektivitas secara kepentingan pribadi **TERGUGAT 11** yang dalam hal ini **PENGGUGAT** juga penuhi, sebagai serta-merta yang akan dihitung sama dan menjadi satu kesatuan dalam hal kewajiban **PENGGUGAT** untuk melunasi sisa pembayaran dalam pengikatan jual beli dengan tanda terima bukti kwitansi yang telah ditandatangani tertanggal 25 Januari 2021;

f) Bahwa selanjutnya tanpa adanya rasa sungkan dan malu **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kembali memohon dan mengajukan permintan kepada **PENGGUGAT** perihal" dalam hal perbaikan dan permintaan aksesoris mobil *avanza veloz* berwarna putih dengan Nomor KB : 1230 dengan rincian sebagai berikut :

- 1 set (tanduk TRD + lampu *LED*) seharga Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah);
- 1 set (doorguard TRD) seharga Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
- 1 Pc (Dash mat) seharga Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah);

Halaman 23 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan total secara keseluruhan : **Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);**

Berdasarkan rincian diatas juga merupakan bentuk permintaan demi kepentingan pribadi **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** yang juga tetap dipenuhi dan diberikan oleh **PENGUGAT** tanpa beban maupun rasa curiga kepada **TERGUGAT 11** yang dalam selang waktu kurang lebih 3 (tiga) bulan kembali datang dan meminta perlengkapan aksesoris mobil Avanza veloz, yang mana hal tersebut serta-merta sebagai satu kesatuan yang akan dihitung sama sebagai kewajiban **PENGUGAT** dalam melunasi sisa pembayaran sebagaimana termuat dalam akta pengikatan jual beli tersebut diatas dengan tanda terima bukti kwitansi tertanggal 28 Maret 2021;

g) Bahwa selanjutnya atas permintaan **Alm. PAULUS R DJAOENG** dan **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kepada **PENGUGAT** perihal" untuk kepentingan pribadi telah meminta sejumlah uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang mana uang tersebut nantinya akan dipotong pada saat pelunasan tanah beserta rumah yang menjadi objek perkara *a quo*; sehingga uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tersebut menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan sebagai kewajiban **PENGUGAT** dalam melunasi sisa pembayaran atas sebidang tanah bersertifikat Nomor : 1306 yang menjadi objek jual beli sebagaimana termuat dalam akta pengikatan jual beli nomor : 43; hal ini juga telah **PENGUGAT** penuhi dan berikan sebagai bentuk pertanggungjawabannya selaku pihak pembeli yang beritikad baik dengan bukti tanda terima bukti kwitansi biasa yang telah ditandatangani oleh **Alm. PAULUS R DJAOENG** (istri dan anak-anaknya) dan **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** tertanggal 09 April 2021 yang pengambilannya diambil oleh **TERGUGAT 11**;

h) Bahwa selanjutnya perihal" perbaikan dan penambahan aksesoris mobil Avanza Veloz dengan Nomor KB : 1230 MS atas permintaan **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kepada **PENGUGAT** yang dirincikan sebagai berikut :

Halaman 24 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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 Pc (Parfum gantung kopi) seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
- 1 Set (wiper depan + belakang) seharga Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 1 Set (list kaca belakang) seharga Rp. 175.000,- (seratus tujuh lima ribu rupiah);
- 1 paket (audio speaker 2 set + tweeter + power 4 ch + power 1 ch + box 12 + converter, box fuse, RCA cabang Ip21 2pcs, kabel aki, Rca 5 meter, dll) seharga Rp. 7.650.000,- (tujuh juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);
- 1 Set (end pilar an avz) seharga Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Dengan total secara keseluruhan : **Rp. 8.375.000,- (delapan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).**

Berdasarkan rincian diatas yang notabenenya juga merupakan untuk kepentingan pribadi **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** tetap **PENGGUGAT** penuhi dan berikan yang mana hal tersebut juga merupakan satu kesatuan yang serta merta menjadi bagian bagi **PENGGUGAT** dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran yang telah disepakati sebagaimana termuat dalam akta pengikatan jual beli tersebut diatas dengan tanda terima bukti kwitansi biasa yang telah ditandatangani tertanggal 23 Juni 2021;

i) Bahwa selanjutnya **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kembali mengajukan permintaan yang juga untuk kepentingan pribadi perihal" peminjaman sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada **PENGGUGAT** yang mana uang tersebut juga menjadi satu kesatuan dari kewajiban **PENGGUGAT** dalam membayar sisa uang pembayaran atas sebidang tanah yang menjadi objek dalam akta pengikatan jual beli Nomor : 43; permintaan tersebut juga telah **PENGGUGAT** penuhi dan berikan secara ikhlas tanpa adanya beban maupun rasa takut kepada **TERGUGAT 11** meskipun belum adanya kepastian terkait kapan akan dilaksanakannya dan/atau dibuatkannya akta jual beli dihadapan Notaris antara **PENGGUGAT**

Halaman 25 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku para ahli waris; dengan tanda bukti kwitansi biasa dan ditandatangani tertanggal 24 Juni 2021;

j) Bahwa selanjutnya atas permintaan **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** secara berulang kali dan/atau secara terus menerus kepada **PENGGUGAT**; perihal" pinjaman uang pajak bumi dan bangunan (PBB) rumah Sui.Jawi Nomor 208 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah); permintaan tersebut juga **PENGGUGAT** telah penuhi; yang mana uang tersebut juga merupakan satu kesatuan dan serta merta menjadi kewajiban **PENGGUGAT** dalam membayar sisa pembayaran yang menjadi kesepakatan dalam akta pengikatan jual beli Nomor : 43; dengan tanda terima bukti kwitansi tertanggal 26 Agustus 2021;

k) Bahwa selanjutnya atas permintaan **ANDRIAS** kepada **PENGGUGAT**; perihal" pinjaman sejumlah uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas nama **ANDRIAS** yang disaksikan oleh saudara kandungnya **AGUS AGUSTINUS DJAOENG**; adapun uang tersebut juga menjadi satu kesatuan dan serta merta menjadi kewajiban bagi **PENGGUGAT** dalam membayar uang sisa pembayaran sebagaimana telah disepakati dalam akta; hal ini juga **PENGGUGAT** berikan dan penuhi demi kelangsungan proses jual beli dan kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli dihadapan Notaris; dengan tanda bukti terima kwitansi tertanggal 16 Oktober 2021;

l) Bahwa selanjutnya permintaan kembali dan/atau secara berulang kali kepada **PENGGUGAT** terkait pembayaran sejumlah uang Rp. 500.000.000 (lima ratus juta); perihal" titipan untuk 10 (sepuluh) orang ahli waris yang masing-masing menerima Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang diketahui oleh **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)**; permintaan-permintaan secara terus menerus tersebut juga **PENGGUGAT** penuhi sebagai upaya dan komitmennya selaku pembeli yang beritikad baik dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar sisa uang yang telah disepakati dalam akta nomor : 43; meskipun permintaan uang tersebut peruntukannya

Halaman 26 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



hanyalah untuk kepentingan pribadi bahkan kepastian hukum terkait pelaksanaan akta jual beli belum terjamin; **PENGUGAT** masih tetap berpegang teguh dan percaya dengan hak dan kewajiban yang telah disepakati dan tertuang dalam akta Nomor : 43 serta tanda bukti kwitansi biasa yang ditandatangani **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** tertanggal 18 November 2021;

m) Bahwa selanjutnya **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kembali meminta kepada **PENGUGAT**; perihal" biaya operasional keluarga sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); yang mana uang tersebut juga menjadi bahagian dan serta merta menjadi satu kesatuan bagi **PENGUGAT** dalam membayar uang sisa pembayaran atas sebidang tanah beserta bangunan yang menjadi objek dalam akta Nomor : 43 kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25**; meskipun **PENGUGAT** sendiri tidak mengetahui benar atau tidaknya uang tersebut dipergunakan untuk biaya operasioanal ataukah hanya pemanfaatan semata ?? namun **PENGUGAT** tetap memenuhi dan memberikan uang tersebut dengan tanda bukti kwitansi biasa dan ditandatangani **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** tertanggal 23 Desember 2021;

n) Bahwa dengan terus dipehuhinya permintaan-permintaan sebagaimana tersebut diatas; selanjutnya tanpa adanya rasa sungkan dan malu **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** datang kembali dengan maksud dan tujuan yang sama yakni memanfaatkan sisa uang pembayaran objek jual beli sebagaimana telah disepakati dalam akta Nomor : 43 yang yang dibebankan kepada **PENGUGAT**; sehingga uang tersebut juga menjadi bahagian dan serta merta sebagai kewajiban **PENGUGAT** dalam melunasi sisa uang pembayaran kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25**; perihal" pinjaman uang untuk kepentingan pribadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah); hal ini juga tetap **PENGUGAT** penuhi dengan tanda terima bukti kwitansi biasa tertanggal 27 Januari 2022;

o) Bahwa selanjutnya demi kelangsungan proses keontetikan akta hingga terlaksananya jual beli atas sebidang tanah bersertifikat Nomor

Halaman 27 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 1306 seluas 931 m² (Sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat sebagaimana yang telah disepakati dalam akta Pengikatan Jual beli Nomor 43 antara **PENGGUGAT** dan para **TERGUGAT 1 s/d 25** dihadapan **TURUT TERGUGAT I**; Meskipun pada fakta yang telah diuraikan diatas para **TERGUGAT** yang secara terus-menerus dan/atau berulang kali meminta uang secara tidak etis yang mana peruntukkan uang tersebut notabene untuk kepentingan pribadi hingga kebutuhan hidup kepada **PENGGUGAT** yang dihitung sama sebagai kewajiban dalam melunasi sisa uang pembayaran kepada para **TERGUGAT 1 s/d 25**; **PENGGUGAT** masih tetap bertanggungjawab dengan itikad baiknya untuk mengukuhkan serta melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dalam akta Nomor : 43 tersebut dan percaya dengan apa yang telah tertuang serta disepakati oleh para pihak sebagaimana dalam akta Nomor : 43; yakni **PENGGUGAT** melakukan pembayaran perihal : "Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) jual beli sebesar Rp. 62. 500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) secara langsung kepada instansi Pemerintah Kota Pontianak Badan Keuangan Daerah di Jl. Letnan Jendral Soetoyo; dengan *tanda bukti ID Billing : 41011601000122012126; No. Tagihan : 222201.08.20.2219699; Nomor objek pajak (NOP) 617105000500501410; Nomor registrasi : 1155; Jenis pajak : BPHTB; tertanggal, 01 Febuari 2022;*

p) Selanjutnya ditengah perjalanan proses jual beli serta proses keontikan akta jual beli yang masih belum menemui titik terang dan/atau kepastian hukum bagi **PENGGUGAT** selaku pembeli yang masih belum terjamin; berita duka menghampiri keluarga **DJAOENG** yakni salah satu ahli waris bernama **PAULUS R DJAOENG** meninggal dunia sehingga proses lebih lanjut terkait keontetikan akta jual beli menjadi terhambat dan akibat hal tersebut demi keontetikan akta ahli waris dari **Alm. PAULUS R DJAOENG** yakni istri dan anaknya harus diikutsertakan; dalam hal ini demi segera terlaksana proses jual beli dan dengan hati nuraninya menyikapi berita duka tersebut;

Halaman 28 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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 kembali menanggung biaya waris dan memberikan uang pembayaran tersebut kepada **HENRIETTE EVY (TERGUGAT 1)** istri dari **Alm. PAULUS R DJAOENG** perihal : "Pembayaran waris"; pembayaran tersebut dibayar secara langsung oleh **HENRIETTE EVY (TERGUGAT 1)** kepada Instansi Pemerintah Kota Pontianak Badan Keuangan Daerah yang beralamat di Jl. Letnan Jendral Soetoyo sebesar Rp. 9.290.423,- (Sembilan juta dua ratus sembilan puluh ribu empat ratus dua puluh tiga rupiah); dengan tanda bukti *ID Billing* : 41011601000120012215; No. Tagihan : 222201.08.16.2219675; No. Registrasi : 2107677; Jenis Pajak : Waris – 4.1.01.10.05.001; tertanggal, 14 Febuari 2022;

q) Bahwa selanjutnya secara terus-menerus pihak keluarga **DJAOENG** yang diwakilkan oleh **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** kembali meminta dan meminjam uang yang notabene juga untuk kepentingan pribadi kepada **PENGGUGAT** dengan maksud dan tujuan yang sama yakni memanfaatkan sisa uang pembayaran yang menjadi objek jual beli sebagaimana telah disepakati dalam akta Nomor : 43; perihal" pinjaman sejumlah uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk biaya rumah sakit istri dari **ANDRIAS (TERGUGAT 5)** yang pengambilan uang tersebut diwakilkan oleh **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)**; meskipun belum adanya titik terang terkait pelaksanaan akta jual beli dengan rasa iba dan kebesaran hati nuraninya; hal ini juga telah **PENGGUGAT** penuhi dan berikan kepada **AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)**; yang tercatat dalam tanda bukti kwitansi biasa serta ditandatangani tertanggal 14 November 2022;

r) Bahwa selanjutnya atas permintaan **AGUS AGUSTINUS DJAOENG (TERGUGAT 11)** yang juga untuk kepentingan pribadi; perihal" pembelian wiper bosh belakang seharga Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah); yang mana uang tersebut juga dibebankan kepada **PENGGUGAT** sebagai kewajibannya dalam melunasi sisa pembayaran objek jual beli sebagaimana telah disepakati dalam akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 43; hal ini juga telah **PENGGUGAT** penuhi dengan tanda bukti kwitansi biasa tertanggal 14 November 2022;

s) Bahwa selanjutnya atas permintaan **ANDRIAS (TERGUGAT 5)** yang juga untuk kepentingan pribadi; perihal" pinjaman uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk biaya rumah sakit istri **ANDRIAS (TERGUGAT 5)**; yang pengambilannya diwakilkan oleh **AGUS AGUSTINUS DJAOENG**; hal ini juga **PENGGUGAT** telah penuhi dan berikan yang mana uang tersebut juga menjadi bahagian dan satu kesatuan bagi **PENGGUGAT** dalam melunasi sisa uang pembaran yang telah disepakati sebagaimana dalam akta Nomor : 43; dengan tanda bukti kwitansi biasa dan ditandatangani tertanggal 15 November 2022;

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, terkait pemenuhan kewajiban **PENGGUGAT** selaku pembeli (Pihak Kedua) kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** selaku penjual (Pihak Pertama) dan/atau para pihak dalam *Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 Tertanggal 15 Desember 2018* yang telah diuraikan diatas tentunya telah memakan waktu yang cukup lama yakni \pm 5 tahun (lima) sejak kesepakatan tersebut berlaku mengikat serta berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Namun, hingga sampai pada saat ini **PENGGUGAT** belum mendapatkan kepastian hukum terkait proses keotentikan jual beli atas sebidang tanah bersertipikat hak milik Nomor : 1306; hingga proses balik nama dan/atau peralihan kepemilikan sertipikat keatas nama **PENGGUGAT**; maka apabila dirincikan sejak kesepakatan akta pengikatan jual beli Nomor : 43; **PENGGUGAT** telah mengucurkan dan mengeluarkan biaya-biaya kepada para **TERGUGAT 1 s/d 25** sebagai berikut :

Halaman 30 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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. Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah);	
2. Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);	
3. Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);	
4. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);	
5. Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);	
6. Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);	
7. Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);	
8. Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);	
9. Rp. 3.925.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);	
10. Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);	
11. Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);	
12. Rp. 8.375.000,- (delapan juta tiga ratus tujuh lima ribu rupiah)	
13. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);	
14. Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);	
15. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);	
16. Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);	
17. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);	
18. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);	
19. Rp. 62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);	
20. Rp. 9.290.423,- (sembilan juta dua ratus sembilan puluh empat ratus dua tiga rupiah);	
21. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);	
22. Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);	
23. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).	+
TOTAL PEMBAYARAN	= Rp. 5.302.860.423,-
<u>HARGA JUAL SHM 1306</u>	<u>= Rp. 6.050.000.000,-</u>
=	
<u>SISA PEMBAYARAN MENJADI</u>	<u>= Rp. 747.139.577,-</u>

F. FAKTA TENTANG TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK DARI PARA TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 25 UNTUK DENGAN SEGERA MELAKSANAKAN PRESTASINYA PASCA PENGGUGAT MELAYANGKAN SOMASI/TEGURAN HUKUM.

Halaman 31 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Berdasarkan fakta-fakta yang telah terungkap diatas dalam hal pemenuhan kewajiban yang telah dilaksanakan **PENGUGAT** dengan penuh itikad baik kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** berdasarkan hubungan perikatan yang telah disepakati sebagaimana termuat dalam akta Nomor : 43; namun belum adanya titik terang serta kejelasan maupun kepastian hukum terkait hak dan kepentingan **PENGUGAT** yang seharusnya dengan segera dipenuhi oleh para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25**. Maka bertolak dari hal tersebut **PENGUGAT** memberikan somasi/teguran hukum kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** yakni sebagai berikut :

- a) Bahwa sebagai upaya pemenuhan hak dan kepentingan hukum serta perlindungan hukum bagi **PENGUGAT** selaku pembeli yang beritikad baik melalui para Kuasa Hukumnya (penerima kuasa) yang berkantor pada kantor ADVOKAT/PENGACARA & KONSULTAN HUKUM RECLASSERING INDONESIA tertanggal 25 Januari 2023 **PENGUGAT** telah melayangkan somasi pertama (ke- 1) kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25**; yakni somasi terkait perkembangan jual beli atas sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor : 1306 berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor : 1306 berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor : 43 tanggal 15 Desember 2018 dihadapan EDDY DWI PRIBADI., S.H Notaris & PPAT Kota Pontianak; Namun somasi/teguran hukum yang telah dilayangkan **PENGUGAT** kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** tersebut tidak dijawab dan tidak ditanggapi sama sekali oleh **PARA TERGUGAT**; (*vide bukti*)
- b) Bahwa pasca dilayangkannya somasi pertama (ke-1) oleh **PENGUGAT** kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** tersebut; tetapi tidak ditanggapi dan dijawab sehingga menimbulkan keresahan serta tanda tanya besar ?? tentang kepastian hukum bagi **PENGUGAT** selaku pembeli; maka **PENGUGAT** kembali melayangkan somasi/teguran hukum kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** sebagai upaya mencari kepastian hukum dan keadilan bagi **PENGUGAT** selaku pembeli yang beritikad baik melalui para Kuasa Hukumnya (penerima kuasa) yang berkantor pada kantor ADVOKAT/PENGACARA & KONSULTAN HUKUM RECLASSEERING



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDONESIA tertanggal 09 Febuari 2023; yakni somasi yang sama terkait perkembangan jual beli atas sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor : 1306 berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor : 43 tanggal 15 Desember 2018 dihadapan EDDY DWI PRIBADI., S.H., Notaris & PPAT Kota Pontianak; atas somasi/teguran hukum ke-2 (kedua) yang dilayangkan oleh **PENGGUGAT** dan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** tersebut;

c) Bahwa pasca dilayangkan somasi pertama dan kedua para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** masih tetap tidak mengindahkan maupun menjawab somasi dan/atau teguran hukum yang telah disampaikan dengan arif dan bijaksana oleh **PENGGUGAT** melalui para Kuasa Hukumnya; sehingga atas dasar tersebut **PENGGUGAT** dengan kesabaran dan kebijaksanaannya masih tetap berupaya untuk menguji itikad baik dari para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dalam hal melaksanakan serta pemenuhan kewajibannya kepada **PENGGUGAT** sebagaimana hubungan perikatan yang telah disepakati dalam akta Nomor : 43 tersebut diatas; oleh karena itu pada Tanggal, 03 Maret 2023 **PENGGUGAT** kembali melayangkan somasi dan/atau teguran hukum yang ketiga (ke-3) kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** melalui para kuasa hukumnya yang berkantor pada kantor ADVOKAT/PENGACARA & KONSULTAN HUKUM RECLASEERING INDONESIA; akhirnya setelah dilayangkan 3 (tiga) surat somasi dan/atau teguran hukum kepada para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25**; sebagian **TERGUGAT** memberikan jawaban dan menanggapi somasi-somasi tersebut dengan tanpa beban dan moral yang beritikad baik sebagai penjual atas sebidang tanah sebagaimana termuat dalam akta Nomor : 43 melalui kuasa hukumnya yang berkantor pada kantor "SANEN LAW FIRM" yang hanya mewakili kepentingan hukum dan hak dari **TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvida Marta Nurbaya** tertanggal 10 Maret 2023 dengan mengatakan hal sebagai berikut :

1. *Bahwa benar telah terjadi pengikatan jual beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM*

Halaman 33 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor : 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan EDDY DWI PRIBADI., S.H., Notaris & PPAT Kota Pontianak antara PENGGUGAT (CHEN BUI) selaku pihak kedua dan/atau pembeli dengan para ahli waris GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN selaku pihak pertama atau penjual;

2. Bahwa para klien kami telah menyerahkan proses balik nama SHM tersebut dari nama GOUDENTIUS PASIFIKUS DJAOEN kepada para ahli warisnya melalui EDDY DWI PRIBADI., S.H., Notaris dan PPAT Kota Pontianak sebagaimana diatur dalam pengikatan jual beli;

3. Bahwa keterlambatan pelaksanaan atas pengikatan jual beli telah merugikan para klien kami karena kurang lebih 5 (lima) tahun sejak pengikatan jual beli tentunya harga rumah dan bangunan tersebut telah mengalami kenaikan;

4. Bahwa pengikatan jual beli tersebut sudah tidak relevan lagi karena harga rumah dan bangunan tersebut telah mengalami kenaikan sehingga dipandang perlu untuk melakukan negosiasi ulang;

MAKA KAMI MEMBERIKAN TAWARAN SEBAGAI BERIKUT :

1. PENGGUGAT (selaku pihak kedua atau pembeli) membatalkan jual beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 yang dibuat dihadapan EDDY DWI PRIBADI., S.H. Notaris & PPAT Kota Pontianak sebagaimana diatur dalam pengikatan jual beli tersebut; atau

2. Para pihak yakni PENGGUGAT dan para TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25 melakukan negosiasi ulang harga terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut.(vide bukti tanggapan atas somasi P)

d) Berdasarkan fakta hukum yang telah terungkap dalam tanggapan atas somasi/teguran hukum diatas; tentunya telah mencerminkan itikad tidak baik dari **PARA TERGUGAT** bahkan berusaha untuk lari dari pemenuhan dan pelaksanaan kewajibannya selaku penjual dan/atau pihak pertama yang merupakan hak dan kepentingan hukum dari

Halaman 34 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



PENGUGAT selaku pembeli dan/atau pihak kedua berdasarkan akta pengikatan jual beli Nomor 43 tersebut diatas yang harus dipenuhi oleh **PARA TERGUGAT**; untuk itu; dalam hal ini **PENGUGAT** masih berupaya demi terpenuhinya hak dan kepentingan hukumnya selaku pembeli serta tercapainya kepastian hukum sebagaimana kesepakatan yang berlaku mengikat antara **PENGUGAT** selaku pembeli dan **PARA TERGUGAT** selaku penjual berdasarkan akta pengikatan nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I** Notaris & PPAT Kota Pontianak tertanggal 15 Desember 2018; dengan memberikan tanggapan yang etis secara nalar dan logika hukum serta pertanyaan-pertanyaan yang substantif terkait objek perkara *a quo* melalui kuasa hukumnya tertanggal 23 Maret 2023 terkait hal-hal yang bersifat tendensius; *khususnya tentang dimana para TERGUGAT dan/atau ahli waris yang lain ??; apakah PARA TERGUGAT yang lain juga setuju dan sependapat dengan hal-hal yang telah disampaikan oleh TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya melalui para Kuasa Hukumnya ?? dan apakah sah tindakan dari para kuasa hukumnya tersebut yang hanya mewakili sebagian dari para TERGUGAT ??? apa dasar TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya melalui kuasa hukumnya menyatakan PENGUGAT telah merugikan para TERGUGAT ?? sementara fakta hukum yang telah terungkap PENGUGAT telah memenuhi kewajibannya selaku pembeli dan/atau pihak ke-2 (kedua) dalam akta Nomor : 43 bahkan permintaan-permintaan yang notabene untuk kepentingan pribadi secara berkala dan/atau terus-menerus dari PARA TERGUGAT juga telah dipenuhi oleh PENGUGAT; serta "Apa dasar TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya melalui kuasa hukumnya menyebutkan Pengikatan jual beli Nomor : 43 tersebut sudah tidak relevan lagi sehingga dipandang perlu untuk melakukan negosiasi ulang ? sementara kesepakatan yang mengikat sudah terjadi dengan rasa sadar, jujur, dan tanpa adanya*

Halaman 35 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



paksaan antara **PENGGUGAT** dan **PARA TERGUGAT** dihadapan **TURUT TERGUGAT I** Notaris dan PPAT Kota Pontianak serta “*siapa yang harus bertanggungjawab atas kerugian-kerugian materil yang dialami **PENGGUGAT** selama menjalankan kewajiban dengan itikad baik sebagai pembeli kepada para **TERGUGAT** ??*”; bahkan tanpa rasa beban dan malu serta tanggungjawab moral **TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya** melalui kuasa hukumnya memberikan tawaran kepada **PENGGUGAT** selaku pembeli dan/atau pihak ke-2 (kedua) untuk membatalkan akta Pengikatan jual beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 dan para pihak melakukan negosiasi ulang harga terhadap sebidang tanah dan bangunan sebagaimana termuat dalam poin 1 dan 2 tentang tawaran (negosiasi) halaman 2 perihal; tanggapan somasi; namun tanggapan **PENGGUGAT** melalui kuasa hukumnya tersebut tidak dijawab hingga sampai saat ini oleh Kuasa Hukumnya yang berkantor pada kantor hukum “SANEN LAW FIRM” yang hanya mewakili **TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya**; Oleh karena itu **PENGGUGAT** sebagai Pembeli yang beritikad baik mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Pontianak dalam upaya meraih keadilan dan kepastian hukum;

G.TINDAKAN PARA TERGUGAT 1 S/D 25 MEMENUHI UNSUR WANPRESTASI DAN/ATAU TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

Beritik tolak pada uraian peristiwa hukum sebagai fakta-fakta hukum diatas; antara **PENGGUGAT** dan Para **TERGUGAT 1 s/d 25** khususnya dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I Notaris & PPAT** Kota Pontianak telah terbukti dan tidak terbantahkan; bahwa **PENGGUGAT** dan Para **TERGUGAT 1 s/d 25** telah melakukan Perbuatan Hukum yaitu “perjanjian” dan/atau berupa “akta otentik” (“*Satu Akta, Satu Perbuatan Hukum yang memiliki Hubungan Hukum*”); bahkan perbuatan hukum tersebut berupa Pengikatan Jual Beli telah berlangsung dan memakan waktu kurang lebih 5 (lima) tahun sejak 15

Halaman 36 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Desember 2018; oleh sebab itu, **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d 25** wajib hukumnya melakukan dan/atau melaksanakan perjanjian tersebut sampai tuntas dan selesai. Berdasarkan hal tersebut diatas, sebagaimana dalam perkara *a quo*; akan diuraikan lebih jauh secara eksplisit serta senada menurut Peraturan Perundang-undangan; asas-asas; maupun secara teoritis; yurisprudensi sebagai upaya perlindungan hukum bagi **PENGGUGAT** (Pembeli) serta yang bersesuaian dengan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas; yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa fakta hukum menunjukkan **PENGGUGAT** dan **Para TERGUGAT 1 s/d 25** telah melakukan "Perjanjian" yang dituangkan sebagaimana dalam **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat; ditandatangani dan dihadapan EDDY DWI PRIBADI, S.H selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak**; Hal ini pun selaras dengan amanah *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1)* yang berbunyi :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

oleh sebabnya; Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat oleh **PENGGUGAT** dan **Para TERGUGAT 1 s/d 25** tersebut merupakan "akta otentik" yang pembuktiannya sempurna dan SAH di mata hukum; serta merupakan "perjanjian" yang mengikat hukum diantara pihak yang membuatnya; ditegaskan **Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdata** :

"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka; suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya."

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Halaman 37 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Adapun menurut **M. Yahya Harahap** dalam buku Segi-Segi Hukum Perikatan:

“suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan suatu prestasi”

Menurut **Subekti** mengartikan perjanjian :

“Perjanjian ialah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”

Dalam KUHPerdata secara eksplisit di uraikan pengertian “perjanjian” sebagai tumpuan setiap subjek hukum dalam melakukan perjanjian; yakni pada **Pasal 1313** yang berbunyi :

“Perjanjian adalah suatu perbuatan, yakni satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”

Berdasarkan perjanjian termaksud diatas; antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d 25**; juga telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah dibuat; ditandatangani serta dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak. KUHPerdata menentukan empat syarat yang harus ada pada setiap perjanjian yang senada dengan “Asas Konsensui”; Adapun keempat syarat itu pada **Pasal 1320 KUHPerdata** yang menyebutkan :

1) Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya;

PENGGUGAT (Pembeli) dan **TERGUGAT 1 s/d 25 (Penjual)** sebagai Pihak Kedua maupun Pihak Pertama telah merasakan; menghendaki dan memperoleh kata sepakat dimana perjanjian sudah terjadi dan termuat dalam *Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat; ditandatangani dan dihadapan TURUT TERGUGAT I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak;*

2) Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan/Perjanjian;

Kecakapan yang dimaksud KUHPerdata; ialah mereka yang belum dewasa dan mereka yang berada dalam pengampuan; (Psl 1330 KUHPerdata); **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d 25** dalam melakukan kesepakatan perjanjian telah termuat beserta syarat-

Halaman 38 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



syaratnya telah dipenuhi dan berlaku mengikat sebagaimana dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I**;

3) Suatu Hal Tertentu;

Suatu perjanjian harus memiliki objek atau sedikit-sedikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan;

PENGGUGAT dan TERGUGAT 1 s/d 25 melakukan Perjanjian Jual Beli sebuah Sebidang Tanah beserta segala bangunan di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1306/ Luas : 931 M2, yang terletak di Jln. KHW. Hasyim No. 208, Kel. Sui Jawi, Kec. Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat.

4) Suatu Sebab Yang Halal;

PENGGUGAT dan Para TERGUGAT 1 s/d 25 mengukuhkan serta telah terjadi perjanjian jual beli yaitu Sebidang Tanah di mana telah disepakati pula mengenai harga dan segala yang dibenarkan oleh undang-undang bukan berlawanan;

Berangkat pada dasar perjanjian berupa akta otentik tersebut diatas, serta telah terpenuhinya syarat-syarat SAH perjanjian yang dilaksanakan **PENGGUGAT dan Para TERGUGAT 1 s/d 25** dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selanjutnya melakukan perbuatan hukum yakni berupa "*perjanjian jual beli*". **Subekti** memberikan pengertian tentang Jual beli :

"Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan dari hak milik tersebut"

Jual beli sebagaimana penjelasan diatas; KUHAPerdata memberikan pengertian pada **Pasal 1457** berbunyi :

"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan"

Perjanjian Jual Beli ini sebagaimana dalam perkara a quo sudah terjadi sejak adanya kata "sepakat" mengenai barang dan harga; meskipun



barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian jual beli tersebut; dan kata sepakat diwujudkan dengan kata "setuju". Artinya; **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d 25** telah "sepakat" dan "setuju" yakni mengenai "benda tidak bergerak" berupa Sebidang Tanah SHM : Nomor 1306; yang menjadi objek perjanjian jual beli belum diserahkan oleh **TERGUGAT 1 s/d 25** kepada **PENGGUGAT** dan harganya belum dibayar; Perjanjian jual beli tersebut telah menjadi "Sakral" selayaknya Undang-Undang bagi kedua pihak untuk wajib memenuhi prestasi-prestasinya; dipertegas pada **Pasal 1338 KUHPerdara** :

"semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Sifat konsensual dari Perjanjian Jual beli diperkeras pula pada **Pasal 1458 KUHPerdara** yang berbunyi :

"jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar."

Dengan demikian, sudah secara jelas **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d 25** melakukan perbuatan hukum yaitu menyepakati dan menyetujui "Perjanjian Jual Beli" sebagaimana perkara *a quo* yang dibuat; ditandatangani dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak yang bersesuaian dan selaras dengan peraturan perundang-undangan yang di akui dan ditaati oleh Indonesia;

PERBUATAN DAN TINDAKAN PARA TERGUGAT 1 S/D 25 TER –

KUALIFIKASI

INGKAR JANJI/ WANPRESTASI

Berdiri pada titik Gugatan **PENGGUGAT** ialah bermuara pada Perbuatan dan/atau Tindakan **TERGUGAT 1 s/d 25** terbukti telah memenuhi kualifikasi Cidera Janji dan/atau Wanprestasi sebagaimana

Halaman 40 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



dalam perkara *a quo*. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi menurut

Subekti :

- 1) *"Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;*
- 2) *Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;*
- 3) *Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;*
- 4) *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti HP,1979 : 45)"*

Bentuk-bentuk wanprestasi dipertegas menurut **Wirjono Prodjodikoro** yaitu :

- 1) *"Pihak yang berwajib sama sekali tidak melaksanakan janjinya;*
- 2) *Pihak yang berwajib terlambat melaksanakan kewajibannya;*
- 3) *Melaksanakan tetapi tidak secara semestinya atau tidak sebaik-baiknya (WP "AAHP", 1953 : 44)"*

Berdasarkan bentuk-bentuk wanprestasi diatas; Menurut **A Qirom S. Meliala** memberikan pengertian "wanprestasi" :

"wanprestasi adalah apabila seorang debitur tidak melakukan prestasi sama sekali atau melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi, dalam hal-hal yang demikian inilah yang disebut seorang debitur melakukan wanprestasi."

Definisi yang definitif mengenai pengertian wanprestasi secara terang dijelaskan pada **Pasal 1238 KUHPerdara** :

"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai; dengan lewatnya waktu yang ditentukan."

Wanprestasi dapat timbul dari dual hal :

- a. *Kesengajaan; maksudnya perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur;*
- b. *Kelalaian; maksudnya si debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan timbul.*

Apabila dilihat secara teoritis bentuk-bentuk wanprestasi yang dikemukakan tersebut diatas khususnya dalam perkara *a quo*; terkuak



fakta-fakta hukum yang dilakukan oleh Para **TERGUGAT 1 s/d 25** sebagai Pihak Pertama dan/atau Penjual dengan **PENGUGAT** sebagai Pihak Kedua dan/atau Pembeli yang tertuang dalam Akta Pengikat Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak; Berikut akan diuraikan perbuatan dan/atau tindakan **Para TERGUGAT 1 s/d 25** dalam **bentuk-bentuk cidera janji sebagai unsur-unsur wanprestasi** kepada **PENGUGAT** sebagaimana dalam perkara a quo yaitu :

I. Syarat materill

"Kesengajaan yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain"_____

1. PENGUGAT dan Para TERGUGAT 1 s/d 25 terbukti telah melakukan perikatan yang dituangkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I**; pada Tanggal 15 Desember 2018; artinya --- **Para TERGUGAT** terbukti memenuhi unsur yang kesengajaan serta dikehendakinya bahwa sejak dibuatnya perikatan berupa Perjanjian Jual Beli tersebut tanggal 15 desember 2018 sampai saat ini dan/atau sampai sekarang atau hampir 5 tahun lamanya; bahkan didaftarkan Gugatan ini oleh **PENGUGAT** di Pengadilan Negeri Pontianak tidak memperoleh kepastian hukum, bahkan **PENGUGAT** dapat dikatakan Pembeli yang ditelantarkan berbagai pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli dalam perkara a quo sebab **Para TERGUGAT** mengulur-ulur prestasinya; dan kesegeraan jangka waktu dalam prosedur administratif **TURUT TERGUGAT I** sebagai Pejabat Umum selaku Notaris & PPAT terkesan lamban dalam memenuhi *Agreement* kedua para pihak untuk menyelesaikan Jual Beli dalam perkara a quo; kemana lagi **PENGUGAT** mencari titik terang berupa kepastian hukum dan keadilan dalam perjanjian jual beli yang tenggang waktunya sangat lampau alias tanpa pertanggung jawaban moral para pihak dalam objek perkara a

Halaman 42 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



quo. Dengan demikian, **Para TERGUGAT 1 s/d 25 terbukti telah melakukan perbuatan dan/atau tindakan kesengajaan dan disadari melaksanakan prestasinya tidak sebagaimana mestinya atau tidak sebaik-baiknya**; Mohon Pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini.

"Kelalaian suatu hal yang dilakukan seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian."

2. **Para TERGUGAT 1 s/d 25** telah mengetahui tindakannya dalam perkara *a quo* telah menimbulkan ketidakpastian terhadap **PENGUGAT** selaku *Pihak Pembeli* dalam pengikatan jual beli yang telah beritikad baik; bahkan permintaan-permintaan sejumlah biaya-biaya yang diperuntukkan sebagai satu kesatuan pelunasan dalam perkara *a quo* **para TERGUGAT** selalu dipenuhi oleh **PENGUGAT** dengan iming-iming akan segera cepat ditandatanganinya "akta jual beli" dan segera proses balik nama sertifikat ke atas nama **PENGUGAT**; bahkan **PENGUGAT** tanpa keberatan untuk menyerahkannya yang semata-mata adalah bentuk moral **PENGUGAT** untuk memenuhi prestasinya selaku Pembeli; namun sampai saat ini tindakan dan/atau perbuatan **Para TERGUGAT** selaku Penjual tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya atau tidak sebaik-baiknya yang telah tekuak faktanya sampai sekarang ini yakni :

2.1 Perikatan yang telah disetujui dan telah terjadi; dibuat; disepakati; dan ditandatangani beserta dihadapan **TURUT TERGUGAT I** Selaku Notaris dan PPAT Kota Pontianak menelan waktu yang sangat tidak wajar dan penuh kelalaian serta kejanggalan; dikarenakan telah berjalan hampir 5 (lima) tahun lamanya sejak tanggal 15 desember 2018; Patut **PENGUGAT** pertanyakan dihadapan Persidangan; *Apa yang membuat penyelesaian jual beli ini sangat lama diselesaikan ?*

Halaman 43 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



2.2 Sebuah kelalaian yang telah terbukti maupun tidak terbantahkan bahwa **Para TERGUGAT** selaku Penjual tidak segera menandatangani “Akta Jual Beli” sebagai syarat mutlak peralihan hak atas tanah kepada **PENGUGAT** selaku Pembeli sesuai Peraturan PP No. 24 Tahun 1997 sehingga hal tersebut menimbulkan pertanyaan bagi **PENGUGAT** : “Apa yang menyebabkan penandatanganan AJB tersebut tidak segera dilaksanakan ?” Apakah ada oknum atau ada beberapa pihak yang terlibat merintangi atau menghalang-halangi penyelesaian perikatan dalam perkara a quo ?; Bahkan peralihan hak atas tanah sebagaimana dalam perkara a quo yakni **PENGUGAT** yang nantinya sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik semakin tidak terselesaikan ataupun semakin jauh dari kepastian hukum maupun keadilan; oleh karenanya, **PENGUGAT** sebagai Pembeli yang beritikad baik wajib memperoleh Perlindungan hukum; Mohon pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara ini;

II. Syarat Formil

“Adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi yang dinyatakan dahulu secara resmi; memperingatkan debitur; bahwa kreditur menghendaki pembayaran seketika dalam jangka waktu yang pendek; somasi merupakan teguran keras secara tertulis dari kreditor supaya debitur harus berprestasi dapat juga disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.”

1. **PENGUGAT** sebagai Pembeli yang beritikad baik secara integral telah mengajukan peringatan berupa somasi dan/atau klarifikasi secara tertulis sebagai bentuk itikad baik; mencari titik terang; bertujuan menemukan kebijaksanaan hati nurani **Para TERGUGAT 1 s/d 25** dengan melakukan pendekatan kekeluargaan; maupun koordinasi dari **BEBERAPA PARA TERGUGAT** yang mempunyai itikad baik; bahkan berkoordinasi kepada **TURUT TERGUGAT I**. Somasi/ Klarifikasi tersebut

Halaman 44 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



dilakukan oleh **PENGUGAT** kepada **Para TERGUGAT 1 s/d 25** sebanyak 3 (tiga) kali yaitu sebagai berikut :

1.1. Peringatan maupun klarifikasi secara tertulis oleh **PENGUGAT** diwakili Kuasanya oleh “Kantor Hukum Reclasseering Indonesia” telah selesai dan final disampaikan kepada **Para TERGUGAT** yaitu :

- Surat; dengan perihal : “Somasi/ Klarifikasi Nomor : 3/SK-S/Pdt/REC-IN/II/2023 terkait perkembangan jual beli sebidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 1306; Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43; tanggal 15 desember 2018; dihadapan EDDY DWI PRIBADI, SH Notaris dan PPAT Kota Pontianak” tertanggal 25 Januari 2023. (Pengiriman Kantor Pos Indonesia);

Surat somasi/ klarifikasi pertama tersebut ditembuskan pula kepada : 1). Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Pontianak; 2). Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H, 3). **PENGUGAT/Prinsipal**. Sejak dikirimkan Surat tersebut diberikan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari kepada Ahli Waris selaku Penjual (**Para TERGUGAT 1 s/d 25**); namun selama tenggang waktu yang diberikan; **PENGUGAT** menunggu serta tidak ada tanggapan yang serius maupun itikad baik mengenai penyelesaian jual beli dalam perkara a quo.

1.2. Somasi/ Klarifikasi selanjutnya yang kedua dilakukan oleh **PENGUGAT** dalam upaya mengetahui penyelesaian perikatan yang telah dibuat yaitu:

- Surat; dengan Perihal : “Somasi/ Klarifikasi Kedua Nomor : 4/SK-S/Pdt/REC-IN/II/2023 terkait Perkembangan Jual Beli Sebidang Tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 1306 Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43; tanggal 15 desember 2018; dihadapan EDDY DWI PRIBADI, SH



Notaris dan PPAT Kota Pontianak” tertanggal 9 Februari 2023. (Pengiriman Kantor Pos Indonesia).

1.3. Tanpa ada tanggapan dan jawaban oleh **Para TERGUGAT; PENGUGAT** kembali memberikan somasi/klarifikasi yang ke – tiga :

- **Surat; dengan Perihal : “Somasi/ Klarifikasi ke – tiga Nomor : 5/SK-S/Pdt/REC-IN/II/2023 terkait Perkembangan Jual Beli Sebidang Tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 1306 Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43; tanggal 15 desember 2018; dihadapan EDDY DWI PRIBADI, SH Notaris dan PPAT Kota Pontianak” tertanggal 3 Maret 2023”**

Kesemua surat Somasi/ Klarifikasi dari **PENGUGAT** kepada **Para TERGUGAT** telah kirim dan telah terima; Dengan demikian, syarat formil tersebut dalam upaya bertujuan mencari kebenaran khususnya penyelesaian prestasi dalam perjanjian jual beli sebagaimana dalam perkara *a quo* telah final dan selesai sebagai syarat formil **Para TERGUGAT 1 s/d 25** telah menunjukan perbuatan hukum yakni wanprestasi kepada **PENGUGAT**.

Bertitik tolak terhadap konstruksi hukum sebagai fakta-fakta hukum diatas; Perbuatan **Para TERGUGAT 1 s/d 25** Selaku Pihak Pertama dan/ atau Penjual kepada **PENGUGAT** selaku Pihak Kedua dan/atau Pembeli telah terbukti dan tidak terbantahkan serta melakukan kesengajaan yang disadarinya maupun tindakan kelalaian kepada **PENGUGAT** bahkan tidak mempertanggung jawabkan prestasinya yakni :

1) Para TERGUGAT 1 s/d 25 tidak sebaik-baiknya melaksanakan kewajiban serta terlambat melaksanakan kewajibannya dan tidak menandatangani bahkan menolak menandatangani “Akta Jual Beli” dihadapan TURUT TERGUGAT I; serta menolak pelunasan akhir dengan dipertegas adanya

Halaman 46 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



*jawaban/tanggapan yang sangat serius oleh beberapa **Para TERGUGAT** ialah;*

2) TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya yang dengan menunjuk Kuasanya "SANEN LAW FIRM" dengan mengatakan dan memberikan tawaran :

- **PENGUGAT** agar membatalkan Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I**;
- **PENGUGAT** agar melakukan negosiasi ulang terhadap Sebidang Tanah dan Bangunan tersebut;

Dengan terbuktinya tindakan dan sikap yang dikehendaki oleh **Para TERGUGAT** tidak melaksanakan perjanjian sebaik-baiknya serta terlambat melaksanakan kewajibannya; bahkan berdasarkan jawaban **TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya** melalui kuasanya; mencoba kabur dari kewajibannya serta semakin memperumit penyelesaian Jual Beli dalam perkara a quo terutama tidak menghormati Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang telah disepakati dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** sebagai Pihak Penjual bahkan menciderai usaha-usaha **PENGUGAT** selaku Pembeli yang selama ini telah memenuhi prestasinya dan juga selalu berhati nurani secara kemanusiaan menolong apapun kepentingan keluarga besar **Para TERGUGAT** sebagaimana dalam perkara perikatan yang telah dibuat; Peningkaran perikatan yang dilakukan **Para TERGUGAT 1 s/d 25** sebagaimana perkara a quo menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT** yang hingga sampai sekarang mengakibatkan **PENGUGAT** terkatung-katung; tidak memiliki kepastian hukum serta Keadilan; sebagai Pembeli yang beritikad baik; bahkan tidak dapat memperoleh haknya yang seyogianya dapat menguasai objek sebagaimana perjanjian jual beli tersebut sejak tahun 2018 sampai saat ini; Hal ini serupa sebagaimana **Yurisprudensi Putusan PN**

Halaman 47 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SURAKARTA Nomor 229/Pdt.G/2019/PN Skt Tanggal 26 September 2019; kaidah hukum :

- "Para Tergugat terbukti telah melakukan wanprestasi;
- Pembeli adalah Pembeli yang beritikad baik, maka wajib untuk segera menyelesaikan tahapan-tahapan jual beli dengan menandatangani AJB serta balik nama sertifikat keatas nama Penggugat; serta menerima sisa pelunasan."

Berdasarkan fakta hukum tersebut; dengan demikian, selayak dan sepantasnya menurut Hukum maupun prinsip-prinsip perikatan secara teoritis maupun yuridis; khususnya dalam perkara a quo; Para TERGUGAT 1 s/d 25 telah terbukti dan tidak terbantahkan telah melakukan tindakan kesengajaan dan kelalaian yang dikehendakinya sebagai Pihak Yang Berwajib dan/atau selaku Penjual melakukan Perbuatan Cidera Janji dan/atau Wanprestasi terhadap PENGGUGAT sebagai Pembeli Sebidang Tanah beserta segala di atasnya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1306; yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I;

H. PENGGUGAT ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK; JUJUR SERTA BERTANGGUNG JAWAB DALAM MEMENUHI PRESTASI DALAM PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 43

1. Bertolak pada Perikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh **Para TERGUGAT 1 s/d 25** sebagai Pihak Penjual dan **PENGUGAT** sebagai Pihak Pembeli sebuah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1306 yang secara integral keotentikannya telah dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris dan PPAT Kota Pontianak pada tanggal 15 Desember 2018; Berdasarkan penjelasan yang telah diterangkan sebagaimana diatas; Kedua Pihak adalah Pihak Yang Berwajib yang seyogianya menunaikan kewajibannya untuk melaksanakan apa yang diperjanjikan; Namun, faktanya Pengikatan Jual Beli tersebut dalam perkara a quo; **Para TERGUGAT** selaku

Halaman 48 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjual secara jelas dan terang faktanya telah terbukti melakukan wanprestasi/ingkar janji yang sangat merugikan **PENGUGAT** bahkan menunjukkan Itikad yang buruk yakni :

1.1 Tahapan-tahapan proses pengikatan Jual Beli tersebut sejak tanggal 15 Desember 2018 telah dibuat secara otentik bersama **TURUT TERGUGAT I**; artinya, telah memakan waktu yang sangat janggal dan tidak wajar untuk wajib menandatangani "akta jual beli" sehingga sampai sekarang tidak mempunyai kepastian hukum bagi **PENGUGAT** sebagai pembeli dan selaku Pemegang Sertipikat yang akan diproses oleh kewenangan **TURUT TERGUGAT II**;

1.2 Itikad buruk terus ditunjukkan dengan adanya "tanggapan" melalui Kuasanya SANEN LAW FIRM yang menganjurkan **PENGUGAT** selaku Pembeli agar membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 serta untuk melakukan pengikatan yang baru serta bernegosiasi ulang kepada **Para TERGUGAT** sebagaimana yang telah dijelaskan diatas (*Lihat Halaman : 17-20 dan Halaman 26*)

2. PENGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad baik "*good faith*" telah mengukuhkan komitmennya dengan menyelesaikan kewajiban seluruh biaya-biaya dan/atau administrasi di Kantor Notaris dan PPAT (**TURUT TERGUGAT I**); serta bertanggung jawab dengan pembayaran-pembayaran kepada **Para TERGUGAT** sebagaimana telah diuraikan (*lihat halaman : 7-17*) dengan hasil kesepakatan tersebut persetujuan dan jual beli dalam perkara *a quo* telah terjadi seketika dan dengan itikad baik sebagaimana amanah **Pasal 1338 KUHPerdata**; **PENGUGAT** sebagai "*good faith*" tersebut sejalan dan becermis apa yang diartikan "Pembeli Yang Beritikad Baik :

"party that buys a property for its own use, and is not representing the interests of a third (known or unknown) party" yaitu pihak yang membeli barang untuk digunakan sendiri dan tidak mewakili kepentingan pihak ketiga (yang diketahuinya atau tidak)

Definisi didalam literatur hukum Indonesia; **Ridwan Khairandy** mengartikan :

Halaman 49 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



“pembeli yang beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu, ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Ia adalah seorang pembeli yang jujur.”

Berdasarkan hal tersebut, Fakta hukum terungkap bahwa **PENGGUGAT** sebagai Pembeli telah berusaha dan berupaya dengan melakukan pendekatan-pendekatan kekeluargaan dengan **Para TERGUGAT** serta memberikan surat berupa teguran/somasi atau klarifikasi sebagai syarat formil sebanyak 3 (tiga) kali adanya itikad baik yang berhati nurani untuk melunaskan sisa pembayaran jual beli dalam perkara a quo; namun tidak di sangka-sangka **PENGGUGAT** sebagai Pembeli yang jujur dan beritikad baik dituduh dan diklaim oleh **TERGUGAT (5) Andrias; TERGUGAT (13) Alex Sandra Djaoeng; TERGUGAT (14) Franseda Djaoeng dan TERGUGAT (15) Yuvita Marta Nurbaya** melalui Kuasanya, bahwa **PENGGUGAT** lah sebagai Pembeli dan telah melakukan keterlambatan dalam proses jual beli perkara a quo; Apabila dilihat, bahwa **PENGGUGAT** menyurati peringatan tersebut dikarenakan ada penolakan-penolakan untuk menandatangani “akta jual beli” untuk dan oleh karena itu, **PENGGUGAT** memerintahkan **Para TERGUGAT** sebagai Pihak yang berwajib untuk memenuhi prestasinya; dikarenakan sifat konsensuil yang berpijak pada Perjanjian Jual Beli; sehingga **PENGGUGAT** akan melunaskan sisa pembayaran tersebut; hal ini juga ditegaskan pada **Pasal Pasal 1458 KUHPerdara** yang berbunyi :

“jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Oleh karena itu, Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui definisi itikad baik dalam implementasinya yaitu :

- *“Para pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;*



- Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
- Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian”;

3. Bertolak dari pembeli yang beritikad baik “good faith”, selayak dan sepantasnya **PENGGUGAT** wajib mendapatkan Perlindungan Hukum oleh Negara maupun para Pemangku Keadilan untuk tetap mempertahankan esensi sebuah “perikatan” dikarenakan kenyataannya **Para TERGUGAT** dan berbagai pihak-pihak telah menelantarkan **PENGGUGAT** bahkan seolah-olah meniadakan dan menyembunyikan keberadaan “perjanjian jual beli” yang telah terjadi dan telah dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dan dihadapan **TURUT TERGUGAT I**. Keselarasan **PENGGUGAT** sebagai Pembeli yang jujur dan beritikad baik; Mahkamah Agung membuat terobosan sebagai instrumen dan/atau payung hukum dalam melindungi peran subjektif dari hak-hak Pembeli yang beritikad baik yakni secara eksplisit tertuang pada **Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016** Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan :

a) “Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut



menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

Berdasarkan pedoman tersebut; bertujuan untuk memberikan dasar dan pandangan bagi lingkup peradilan dalam melindungi hak-hak dan/atau perlindungan hukum bagi **PENGUGAT** sebagai Pembeli yang beritikad baik dan memenuhi kriteria klasifikasi sebagai berikut :

3.1 PENGUGAT sebagai Pembeli yang beritikad baik telah melakukan jual beli sebidang Tanah dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan; yaitu Pembelian objek sebidang Tanah bersertipikat; PENGUGAT melakukan pembelian objek tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu TURUT TERGUGAT I (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997); yang dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat, dipersiapkan serta dilengkapi oleh Para TERGUGAT selaku Penjual dihadapan TURUT TERGUGAT I. (pembelian tanah tersebut bukan pelelangan umum dan bukan tanah yang belum terdaftar di desa/lurah atau Badan Pertanahan Agraria)

3.2 PENGUGAT selaku “good faith” telah melakukan kecermatan serta kehati-hatian berkaitan Penjual adalah

Halaman 52 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya dengan objek tanah yang perjanji jual belikan yang sebelumnya pemegang sertifikat atas nama : Gaudentius Pasificus Djaoeng dan sekarang telah berubah pemegang sertifikat ke atas nama Para TERGUGAT sebagai Ahli Waris yang terletak di Jalan KHW. Hasyim Nomor 208 Kel. Sungai Jawi, Kota Pontianak; Kec. Pontianak Kota Propinsi Kalimantan Barat; maupun memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat. (Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan).

Dengan demikian, dibenarkan oleh hukum serta selaras secara integral; bahwa fakta hukumnya PENGUGAT telah mengimplementasikan cita hukum Rumusan Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 berupa **Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016** yang bertujuan memenuhi rasa keadilan dan perlindungan hukum bagi Pembeli yang beritikad baik.

4. Panorama yang merupakan terobosan cita hukum Mahkamah Agung dalam ruang peradilan demi melindungi hak-hak Pembeli yang telah beritikad baik khususnya dalam perkara *a quo*; sebagai penemuan hukum "*recht vinding*" juga ditegaskan dalam **Yurisprudensi Putusan MA RI No : 3201 K/Pdt/ 1991 tanggal 30 Januari 1996 "Pembeli yang beritikad baik"** yang berbunyi:

Kaidah Hukum :

- *"Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (pro-forma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik.*
- *Pembelian yang beritikad baik wajib dilindungi.*

Mohon pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

Halaman 53 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



5. Bertolak dari “perikatan jual beli” khususnya sebagaimana dalam perkara *a quo* yakni fakta hukumnya telah ada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dibuat oleh **TURUT TERGUGAT I** serta telah mengikat secara sah oleh Hukum antara **PENGGUGAT** selaku Pembeli dan **Para TERGUGAT** selaku Penjual; bahkan fakta hukumnya **PENGGUGAT** telah melakukan pembelian jual beli tersebut dengan itikad baik yang telah dibuktikan dengan peristiwa-peristiwa sebagai fakta hukum yang sudah diuraikan diatas; bukan hanya semata secara subjektif namun, **PENGGUGAT** selaku Pembeli secara objektif berfokus kedalam “ikatan yang telah terjadi dan dibuat serta menjadi Undang-Undang” untuk wajib dilaksanakan khususnya kepada **Para TERGUGAT** selaku Penjual; Maka oleh karena itu, dengan kerendahan hati **PENGGUGAT** sebagai Pembeli yang beritikad baik dalam jual beli perkara *a quo*; telah menghabiskan waktu yang sangat lama sejak tahun 2018 sampai sekarang; bahkan status **PENGGUGAT** yang berdiri sebagai Pembeli tidak tentu arah serta tidak memiliki kepastian hukum dalam penyelesaian; *Sampai kapan PENGGUGAT terus menunggu ? Bahkan siapa pihak yang bertanggung jawab dalam Pengikatan jual beli yang secara otentik dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT I ?*; **PENGGUGAT** pada akhirnya mengokohkan tekad sebagai Warga Negara Indonesia yang taat dan patuh dalam ber hukum “*law in action*” berusaha maupun berupaya meraih sebuah keadilan dan kepastian hukum dengan melakukan penyelamatan perikatan jual beli tersebut sebagaimana perkara *a quo* melalui Pengadilan Negeri Pontianak Kelas I A sebagai Benteng terakhir setiap insan hukum masyarakat pencari keadilan dan kebenaran;

I. KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO: 43 AKIBAT PERBUATAN KESENGAAJAN SERTA KELALAIAN WANPRESTASI/CIDERA JANJI PARA TERGUGAT 1 S/D 25.

Bertolak pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 pada tanggal 15 Desember 2018 maupun hal-hal yang telah diuraikan diatas, yaitu akibat dari perbuatan kesengajaan serta kelalaian **PARA TERGUGAT 1 S/D 25**

Halaman 54 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



yang terbukti melakukan wanprestasi/cidera janji; menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** bahkan menciderai perikatan jual beli yang telah dibuat dan disepakati. Sebab-sebab kerugian wanprestasi tersebut; peristiwa **PARA TERGUGAT 1 S/D 25** sebagai Pihak yang berwajib tidak melaksanakan prestasinya baik itu :

- Salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- Salah satu pihak memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian

Pengingkaran perjanjian jual beli tersebut semakin terang sebagaimana fakta hukumnya yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT 1 S/D 25**; tidak memenuhi prestasinya sebagaimana mestinya yakni tidak segera berkewajiban menandatangani “akta jual beli” dihadapan **TURUT TERGUGAT I**; bahkan menolak menandatangani “akta jual beli” serta penyelesaian perjanjian jual beli dalam perkara a quo mengalami keterlambatan dan/atau tidak tepat waktunya sehingga peristiwa buruk tersebut **PARA TERGUGAT 1 s/d 25** ter-kualifikasi wanprestasi/cidera janji kepada **PENGGUGAT** selaku Pembeli sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh **PENGGUGAT** dalam perkara a quo. Wanprestasi sebagaimana diamanahkan dalam **Pasal 1238 KUHPerdara** yang isinya mempertegas :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menerapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Oleh sebab itu, secara patut dan sepantasnya berdasarkan hukum maupun berpegang pada pandangan Yurisprudensi sebagai Kaidah Hukum peradilan; yaitu bertolak pada peristiwa sebagaimana fakta hukum, **PARA TERGUGAT 1 S/D 25** telah melakukan Wanprestasi/Cidera Janji sehingga menimbulkan kerugian materil yang di derita **PENGGUGAT** sebagai Pembeli yang beritikad baik; Ganti kerugian tersebut terdapat 3 (tiga) unsur

Halaman 55 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



sebagaimana termaktub pada **Pasal 1246 KUHPerdara** ialah sebagai berikut :

- a) **"Biaya, yaitu biaya-biaya pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata/tegas telah dikeluarkan oleh Pihak."**
- b) **Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan/kehilangan barang dan/atau harta kepunyaan salah satu pihak yang diakibatkan oleh kelalaian pihak lainnya.**
- c) **Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh/diharapkan oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain tidak lalai dalam melaksanakannya."**

Adapun kerugian riil dan nyata (materiil) yang di derita **PENGUGAT** yang disebabkan oleh **PARA TERGUGAT 1 s/d 25** wanprestasi akibat perbuatan kesengajaan dan kelalaian yaitu sebagai berikut:

1. KERUGIAN BIAYA AKIBAT PERBUATAN PARA TERGUGAT

"Bahwa akibat perbuatan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** yang mengulur-ngulur waktu dan/atau memperlambat bahkan menghalang-halangi proses jual-beli sebagaimana yang telah diuraikan diatas sehingga proses jual beli tersebut telah memakan waktu yang sangat lama pasca dibuat serta disepakatinya akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I** tanggal 15 Desember 2018; artinya; \pm 5 (lima) tahun perikatan tersebut telah diciderai oleh Para **TERGUGAT 1 s/d 25** dan berakibat **PENGUGAT** selaku pembeli ditelantarkan tanpa adanya kepastian hukum terkait penyelesaian jual beli yang merupakan kesepakatan dalam akta nomor : 43; faktanya **PENGUGAT** telah memenuhi kewajibannya dengan membayar bahkan melunasi biaya-biaya proses keontetikan administratif dihadapan **TURUT TERGUGAT I** yakni pembayaran **"pengurusan;akta jual beli; balik nama sertifikat keatas nama PENGUGAT sebesar Rp. 418.000.000,- (empat ratus delapan belas juta); namun faktanya sampai saat PENGUGAT telah menderita karena ketidakpastian tentang penyelesaian jual beli dalam perkara a quo;** yang mana seharusnya perikatan jual beli tersebut; seyogyanya dapat diselesaikan oleh **PENGUGAT** dengan para

Halaman 56 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



TERGUGAT dengan tenggang waktu yang relevan sesuai dengan prosedural administrasi pendaftaran tanah serta instrumen hukum lainnya; sehingga dalam jangka waktu yang lama tersebut

PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya-biaya sebagai berikut :

1.1. Bahwa dalam hal terlaksananya proses jual beli tersebut **PENGGUGAT** telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak perlu dalam artian bukan merupakan kewajiban **PENGGUGAT** yang juga telah diketahui oleh **TURUT TERGUGAT I** namun demi tercapainya penyelesaian jual beli sebagaimana tujuan disepakatinya akta nomor : 43 oleh para pihak dihadapan **TURUT TERGUGAT I**; **PENGGUGAT** telah menanggung biaya jasa nego sebesar Rp. 210.000.000,- (*dua ratus sepuluh juta rupiah*) agar jual beli atas sebidang tanah bersertipikat hak milik Nomor : 1306 seluas : 931 m² (sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Jl. KHW. Hasyim Nomor 208 Kel. Sungai Jawi, Kota Pontianak; Kec. Pontianak Kota Propinsi Kalimantan Barat hingga balik nama sertipikat keatas nama **PENGGUGAT** segera terlaksana.

2. BUNGA AKIBAT KELALAIAN PARA TERGUGAT DALAM MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA

2.1. Bahwa akibat para **TERGUGAT 1 s/d 25** yang telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada **PENGGUGAT** sebagaimana kesepakatan dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I** mengakibatkan **PENGGUGAT** ditelantarkan tanpa adanya kepastian hukum selama ± 5 (lima) tahun terkait proses jual beli tersebut; serta mengakibatkan **PENGGUGAT** tidak bisa mengelola dan memanfaatkan objek jual beli dalam perkara *a quo* tersebut untuk kelangsungan usahanya; sehingga **PENGGUGAT** harus mengeluarkan biaya-biaya untuk menyewa tempat dan/atau ruko di tempat lain demi kelangsungan usahanya dan demi penghidupan yang berkelanjutan; oleh karena itu akibat perbuatan para

Halaman 57 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



TERGUGAT; **PENGUGAT** harus mengeluarkan biaya sewa tempat dan/atau ruko sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per tahun. Maka apabila para **TERGUGAT 1 s/d 25** telah memenuhi kewajibannya dengan itikad baik serta tidak lalai dalam melaksanakan kewajibannya pasca kesepakatan akta pengikatan jual beli Nomor : 43 tanggal 15 Desember 2018; dalam jangka waktu 1 (satu) tahun paling lama proses jual beli hingga balik nama sertifikat keatas nama **PENGUGAT** tersebut sudah selesai yakni tanggal 15 Desember 2019 dan **PENGUGAT** sudah bisa memanfaatkan serta mengelola objek jual beli tanah tersebut untuk usaha; sehingga tidak perlu menyewa tempat dan/atau ruko di tempat lain selama 3 (tiga) tahun; dengan demikian jika dalam 1 (satu) tahun harga sewa tempat dan/atau ruko tersebut sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); maka selama 3 (tiga) tahun **PENGUGAT** telah mengeluarkan biaya sebesar : Rp. 100.000.000,-

_____x3

Sehingga total biaya dikeluarkan **PENGUGAT** = Rp.
300.000.000,-

Berdasarkan biaya kerugian dan bunga akibat perbuatan/tindakan para **TERGUGAT 1 s/d 25** yang telah terbukti tidak beritikad baik dan lalai dalam pemenuhan kewajibannya sebagaimana kesepakatan antara **PENGUGAT** dengan para **TERGUGAT** dalam akta Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I**; mengakibatkan kerugian-kerugian materiil yang diderita **PENGUGAT** sejak dibuat dan disepakatinya perikatan jual beli tertanggal 15 Desember 2018 sampai sekarang hingga didaftarkan gugatan perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Pontianak Klas IA. Oleh sebabnya; *"sangat beralasan secara hukum dan patut dipertimbangkan serta dikabulkan Yang Mulia Majelis hakim Perkara a quo"* jika ditotalkan *"kerugian materiil berupa biaya maupun bunga"* sebagaimana termaksud diatas;

Halaman 58 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah diderita **PENGUGAT** serta wajib ditanggung oleh para **TERGUGAT** apabila di totalkan adalah sebagai berikut :

Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah)

Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) +

Sehingga total secara keseluruhan = **Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah)**

Dengan demikian permintaan kerugian materiil yang dialami dan diderita oleh **PENGUGAT** dimuka Pengadilan juga bersesuaian dengan amanah **Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1503K/PDT/2001 Tanggal 27 Agustus 2003** serta selaras dan senada dengan **Pasal 1250 KUHPerdara** yang menyatakan :

"Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu Wajib Dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum."

J. PERMOHONAN STATUS QUO TERHADAP OBJEK PERKARA A QUO

Bahwa bertolak dari hal-hal yang telah diuraikan diatas khususnya mengenai objek tanah Bersertipikat Hak Milik Nomor : 1306 seluas 931 m² (sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat yang merupakan objek jual beli antara **PENGUGAT** dengan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** sebagaimana termaktub dan termuat dalam *Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43* dihadapan **TURUT TERGUGAT I**. Maka dipandang sangat perlu bagi **PENGUGAT** untuk melakukan permohonan pemblokiran;

Halaman 59 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



status quo; dan sita perkara terhadap sertifikat; buku tanah; surat ukur serta data-data lainnya yang berkaitan dengan objek perkara *a quo* kepada **TURUT TERGUGAT II** demi terwujudnya tertib administrasi melalui Pengadilan Negeri Kota Pontianak Kelas I A dan/atau melalui Majelis Hakim yang memeriksa; mengadili; dan memutus perkara *a quo*; berdasarkan instrumen hukum terkait yang telah mengatur secara eksplisit yakni sebagai berikut :

1. Bahwa hal-hal tersebut diatas selaras sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang tata cara blokir dan sita*; dalam Pasal 1 angka 1 menyatakan :
“Pencatatan Blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut”

Selanjutnya dalam *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang tata cara blokir dan sita*; dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan :

“Status quo adalah keadaan tetap sebagaimana keadaan sekarang”

Selanjutnya dalam *Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang tata cara blokir dan sita* juga menyatakan :

“Sita perkara adalah penyitaan terhadap buku tanah; surat ukur; dan/atau data lainnya yang diajukan oleh juru sita pengadilan atau pihak yang berkepentingan meliputi **PENGUGAT** atau **TERGUGAT** dalam rangka perlindungan terhadap objek perkara”

2. Bahwa Selain itu; hal ini dikuatkan pula dalam *Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang tata cara blokir dan sita* yang menyatakan :

“Pencatatan blokir dilakukan terhadap hak atas tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum; atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan”

Halaman 60 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya pencatatan blokir yang dimaksud tersebut dalam Pasal 3 ayat (2) diajukan dalam rangka :

- a. *perlindungan hukum terhadap kepentingan atas tanah yang dimohon blokir.*

Oleh karena itu bertolak pada hal-hal yang telah diuraikan diatas; sebidang tanah bersertipikat Nomor : 1306 yang menjadi objek jual beli antara **PENGGUGAT** dengan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** sebagaimana telah disepakati dalam akta Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I**; yang dalam hal ini dikarenakan adanya sengketa terhadap objek tanah berserpikat tersebut; maka sangat berdasar dan beralasan untuk dilakukan pencatatan blokir serta sita perkara oleh **TURUT TERGUGAT II** hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

Dengan demikian Selaras dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 Tentang tata cara blokir; serta demi perlindungan hukum bagi **PENGGUGAT** selaku pembeli yang beritikad baik; jujur; dan bertanggungjawab yang selama 5 (lima) tahun ditelantarkan tanpa adanya kepastian hukum mengenai proses jual beli akibat tindakan dan/atau perbuatan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** yang dengan sengaja mengulur waktu atau memperlambat proses jual beli tersebut; serta perlindungan terhadap objek perkara; yakni objek sertipikat yang menjadi obek jual beli antara **PENGGUGAT** dan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** sebagaimana telah disepakati dalam akta pengikatan jual beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I** beserta buku tanah; surat ukur; dan/atau data-data lainnya yang berkaitan dengan objek perkara a quo dapat dilakukan pencatatan blokir serta sita perkara hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*); Mohon hal ini dapat dijadikan pertimbangan hukum oleh majelis hakim yang memeriksa; mengadili; dan memutus perkara a quo.

Bertitktolak sebagaimana dalil – dalil/alasan hukum sebagai *fundamentum petendi* oleh PENGGUGAT maupun segala yang menjadi satu - kesatuan yang telah di uraikan diatas; Dengan Demikian, selayak dan sepatutnya PENGGUGAT memohon dengan kerendahan hati kepada

Halaman 61 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Kelas I A melalui Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili serta Memutus Perkara *a quo*, agar berkenan untuk menjatuhkan dengan amar Putusan sebagai berikut :

DALAM PETITUM :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan **PENGUGAT**;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta berlaku mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat oleh **PENGUGAT** dan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak;
3. Menyatakan sah dan berharaga serta berlaku mengikat seluruh bukti-bukti surat yang timbul dalam pokok perkara *a quo*;
4. Menyatakan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** telah melakukan *wanprestasi dan/atau cidera janji*;
5. Menyatakan **PENGUGAT** merupakan Pembeli Yang Beritikad Baik;
6. Menghukum Para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk menerima sisa uang pembayaran pelunasan jual beli objek sengketa yakni tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor : 1306 beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat sebesar **Rp. 747.139.577 (tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus tiga puluh sembilan lima ratus tujuh puluh tujuh)** sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dan dihadapan **TURUT TERGUGAT I** selaku **Notaris & PPAT** Kota Pontianak; jika para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** tidak bersedia maka pembayaran pelunasan jual beli tersebut wajib dititipkan melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Pontianak sebagai *konsinyasi*;
7. Memerintahkan Para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** serta **TURUT TERGUGAT I** untuk wajib segera melakukan tahapan-tahapan proses jual-beli lebih lanjut yakni menandatangani akta jual beli hingga proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1306 ke atas nama **PENGUGAT** sebagai kewajiban yang mutlak harus dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 62 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



8. Memerintahkan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk menyerahkan objek tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor : 1306 beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat secara sukarela kepada **PENGUGAT** sebagaimana termuat pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan **TURUT TERGUGAT I**;
9. Memerintahkan para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk dengan segera meninggalkan dan mengosongkan rumah yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1306 yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat;
10. Menghukum para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk membayar Kerugian Materil yang dialami dan diderita oleh **PENGUGAT** akibat perbuatan/tindakan Wanprestasi/Cidera Janji sebesar **Rp. 510.000.000,-** (lima ratus sepuluh juta rupiah);
11. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT II** untuk melakukan pemblokiran terhadap objek perkara *a quo* untuk sementara waktu hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Menghukum para **TERGUGAT 1 s/d 25** hingga **TURUT TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT II** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan; serta putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum maupun sarana dan alat dalam melaksanakan tahapan-tahapan akta jual beli sampai proses balik nama sertifikat ke atas nama **PENGUGAT** sebagai pemegang sertifikat;
13. Menghukum para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pokok perkara ini;
14. Menghukum para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) **Rp.1.000.000,-** (satu juta rupiah) setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan;
15. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*); banding; kasasi; maupun upaya hukum luar biasa peninjauan kembali (PK).

SUBSIDAIR :

Atau :

Halaman 63 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara ini Berkehendak Lain, Kami Mohon dengan Kerendahan Hati untuk Putusan Yang Seadil-Adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi hadir Kuasanya, Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV hadir kuasanya, Tergugat Konvensi VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV dan XXV hadir sendiri, Turut Tergugat Konvensi I hadir kuasanya, Turut Tergugat Konvensi II hadir kuasanya, sedangkan Tergugat Konvensi I, II, III, dan IV tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain atau kuasanya yang sah untuk mewakilinya, meskipun Tergugat Konvensi telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan (Surat Tercatat) No : 148/Pdt.G/2023/PN Ptk pada tanggal 7 Juni 2023, tanggal 11 Juli 2023, tanggal 23 Juli 2023 dan tanggal 9 Agustus 2023 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pontianak dan ternyata tidak datangnya Tergugat Konvensi I, II, III dan IV bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka sidang dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I, II, III dan IV;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Johan Hanavy Syarif, S.H., Mediator bersertifikat pada Pengadilan Negeri Pontianak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang ada perubahan pada D poin 2 b, yang semula tertulis Yuvita Maria Nurbaya dirubah menjadi Yulita Maria Maya
Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut **Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 64 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Rumsari, sedangkan isi gugatan tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

I

GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (ECEPTIE DILATORIA)

1. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** Prematur, dengan alasan :

- Bahwa gugatan **PENGGUGAT** adalah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan **TURUT TERGUGAT I** antara **PENGGUGAT** Selaku Pihak Kedua atau Pembeli dengan Ahli Waris **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** yaitu **PARA TERGUGAT** Selaku Pihak Pertama atau Penjual (Selanjutnya disebut Perikatan);
- Berdasarkan Pasal 1 Point b dalam Perikatan tersebut **PARA TERGUGAT** mengikat diri kepada **PENGGUGAT** untuk menjual Objek Perikatan apabila Objek dalam Perikatan telah balik nama keatas nama **PARA TERGUGAT**, namun hingga saat ini **TURUT TERGUGAT I** belum melakukan balik nama sebagaimana dimaksud yang merupakan tugas **TURUT TERGUGAT II**;

Sehingga **PENGGUGAT** belum dapat menggugat ke Pengadilan atas Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena belum ada kelalaian **PARA TERGUGAT** sebagaimana diatur Pasal 1238 KUHPerdata;

II

EKSEPSI ERROR IN PERSONA

2. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** yang menarik **EDDY DWI PRIBADI, S.H; NOTARIS & PPAT KOTA PONTIANAK** sebagai **TURUT TERGUGAT I** adalah keliru, dengan alasan :

- Bahwa yang menjadi Objek dalam Perkara *Aquo* adalah Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas
Halaman 65 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan di atasnya yang dibuat dan dihadapan **TURUT TERGUGAT I** antara **PENGGUGAT** Selaku Pihak Kedua atau Pembeli dengan Ahli Waris **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** yaitu **PARA TERGUGAT** Selaku Pihak Pertama atau Penjual;

- Bahwa proses jual belinya terhambat karena proses balik nama ke atas nama ahli waris **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** yaitu **PARA TERGUGAT** yang belum selesai, dimana proses balik nama pada **TURUT TERGUGAT II** tersebut telah difasilitasi dan merupakan tanggung jawab **TURUT TERGUGAT I**;

- Sehingga **EDDY DWI PRIBADI, S.H; NOTARIS & PPAT KOTA PONTIANAK (TURUT TERGUGAT I)** berkepentingan langsung dalam Perkara *Aquo* karena perbuatannya yang belum menyelesaikan balik nama tersebutlah yang dianggap oleh **PENGGUGAT** telah merugikan haknya sebagai pembeli.

Oleh karena itu seharusnya **EDDY DWI PRIBADI, S.H; NOTARIS & PPAT KOTA PONTIANAK** ditarik sebagai **TERGUGAT**;

III

EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa Gugatan **PENGGUGAT** kurang pihak, yaitu :

3. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada posita halaman 9 s/d 10 huruf d) yang pada pokoknya menyatakan :

“ ... **PENGGUGAT** menggandeng pihak **Bank BRI** dalam hal ini demi kelangsungan dan kelancaran proses jual beli dan uang yang dititipkan serta disimpan di **Bank BRI** tersebut tidak boleh diambil sampai pengurusan jual beli tersebut selesai. Atas dasar tersebut pihak **Bank BRI** pun langsung datang ke kantor Notaris (**TURUT TERGUGAT I**) dan mengundang ALEX SANDRA DJAOENG (**TERGUGAT 13**) selaku kuasa jual dalam rangka menandatangani kesepakatan kredit dengan **Bank BRI** terkait kesepakatan tersebut juga telah dijelaskan kepada **TERGUGAT 13** sembari menunggu proses tersebut selesai untuk sementara waktu buku tabungan beserta ATM dititipkan kepada pihak **Bank BRI** dan **TERGUGAT 13** setuju akan hal tersebut; Namun

Halaman 66 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

faktanya, pada bulan Desember 2019 uang yang dititipkan tersebut hangus alias “**hilang tanpa kasat mata**” yang notabenenya uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan kewajiban Penggugat sebagai pembeli terhadap jual beli perkara aquo.”

Berdasarkan dalil tersebut ada keterlibatan **Bank BRI** dalam proses jual beli, bahkan **PENGGUGAT** menyatakan uang yang dititipkan serta disimpan di **Bank BRI** telah hangus alias “**hilang tanpa kasat mata**”, sehingga sudah sepatutnya **Bank BRI** ikut ditarik sebagai pihak;

4. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada posita halaman 10 huruf yang pada pokoknya menyatakan :

“... Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh sebagai perwakilan resmi Bank BRI Kabupaten Mempawah menyatakan : “surat keterangan dari sdri **ATIK (Karyawan TURUT TERGUGAT I)** tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan surat tersebut hanyalah surat keterangan biasa”.

Berdasarkan dalil tersebut ada keterlibatan Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh dan **ATIK (Karyawan TURUT TERGUGAT I)** sehingga sudah sepatutnya Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh dan **ATIK (Karyawan TURUT TERGUGAT I)** ikut ditarik sebagai pihak;

5. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada posita halaman 10 huruf yang pada pokoknya menyatakan :

“... **PENGGUGAT** mengambil kebijakan sebagai langkah untuk tetap mempertahankan serta melanjutkan proses jual beli tersebut dengan arif yang khususnya berpegang teguh dalam memenuhi kewajiban kepada **PARA TERGUGAT** selaku penjual, dengan menanggung secara perasaan hati nurani untuk menyelesaikan bahkan menebus sejumlah uang tersebut yang diambil oleh **TERGUGAT 13** secara pihak bahkan mengorbankan salah satu karyawan Bank BRI atas nama **SADAM** agar tidak terjerat dari sanksi maupun pemecatan.”

Berdasarkan dalil tersebut ada keterlibatan **SADAM** selaku Karyawan Bank BRI dalam perkara Aquo karena yang bersangkutan dikorbankan oleh **TERGUGAT 13** namun **PENGGUGAT** mengambil kebijakan agar tidak

Halaman 67 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



terjerat dari sanksi maupun pemecatan, sehingga **SADAM** selaku Karyawan Bank BRI memiliki tanggung jawab hukum atas hilangnya uang yang disimpan di **Bank BRI** tersebut oleh karena itu sudah sepatutnya **SADAM** ikut ditarik sebagai pihak.

IV

EKSEPSI OBSCUUR LIBEL

Bahwa gugatan **PENGUGAT** KABUR, dengan alasan :

6. Bahwa gugatan **PENGUGAT** pada petitium angka 3 yang memohon “sah dan berharga serta berlaku mengikat seluruh bukti-bukti surat yang timbul dalam Perkara *Aquo*” adalah kabur karena mekanisme dan prosedur pembayaran yang harus dilakukan oleh **PENGUGAT** sudah diatur sebagaimana dalam Pasal 1 Perikatan, bukan seperti yang disampaikan **PENGUGAT** dalam Posita pada huruf E Halaman 11 s/d 17 mengenai “Fakta-Fakta Hukum tentang Permintaan-Permintaan Para tergugat 1 s/d Tergugat 25 kepada Penggugat yang Notabaenya untuk kepentingan Pribadi yang dibebankan Kepada Penggugat sebagai kewajiban dalam Pembayaran sisa uang yang telah disepakati sebagaimana termuat dalam Akta Nomor : 43”;

7. Bahwa gugatan **PENGUGAT** pada petitium angka 4 yang memohon “Menyatakan **PARA TERGUGAT** telah Cidera Janji (*Wanprestasi*) namun dalam Posita tidak diterangkan ketentuan dalam Perikatan yang mana diingkar oleh **PARA TERGUGAT**, sehingga gugatan tersebut tidak jelas/kabur;

8. Bahwa gugatan **PENGUGAT** pada petitium angka 7 yang “Memerintahkan **PARA TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** serta **TURUT TERGUGAT I** untuk wajib segera melakukan tahapan-tahapan proses jual-beli lebih lanjut yakni menandatangani akta jual beli hingga proses balik nama” adalah kabur karena terhadap Objek dalam Perkara *Aquo* belum balik nama dari **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** ke atas nama ahli warisnya yaitu **PARA TERGUGAT** sehingga belum ada kewenangan **PARA TERGUGAT** untuk melakukan Perbuatan Hukum atas Objek dalam Perikatan;

Halaman 68 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



9. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada petitium angka 8 yang “Memerintahkan Para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk menyerahkan Objek tersebut” adalah kabur karena belum ada kewenangan **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** jika belum dibalik namanya;

10. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada petitium angka 10 yang memohon “Menghukum Para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk membayar kerugian Materil yang dialami oleh **PENGGUGAT** sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) adalah Kabur karena **PENGGUGAT** tidak menyampaikan secara rinci yang harus dibayar oleh masing-masing **PARA TERGUGAT**;

11. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada petitium angka 14 yang memohon “Menghukum Para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan adalah Kabur karena **PENGGUGAT** tidak menyampaikan secara rinci yang harus dibayar oleh masing-masing **PARA TERGUGAT**;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa **KEEMPAT TERGUGAT** menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh **PENGGUGAT**, kecuali untuk hal-hal yang telah diakui dan dibenarkan secara tegas oleh **KEEMPAT TERGUGAT**. Selain itu, dalil-dalil Gugatan **PENGGUGAT** yang tidak ditanggapi oleh **KEEMPAT TERGUGAT** bukan karena serta merta diakui oleh **KEEMPAT TERGUGAT** melainkan karena dalil-dalil tersebut tidak ada relevansinya dengan **KEEMPAT TERGUGAT**;

2. Bahwa dalil-dalil yang telah **KEEMPAT TERGUGAT** sampaikan pada bagian EKSEPSI diatas, mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban DALAM BAGIAN POKOK PERKARA;

I

**TANGGAPAN TERHADAP POSITA HURUF C MENGENAI :
HAK DAN KEWAJIBAN ANTARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT
BESERTA TURUT TERGUGAT I MAUPUN TURUT TERGUGAT II**

3. Bahwa benar gugatan **PENGGUGAT** pada posita Huruf C angka 2 yang menyatakan “**PENGGUGAT** telah melaksanakan kewajibanya dengan

Halaman 69 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



membayar uang muka (*down payment*) sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) kepada **PARA TERGUGAT**, namun untuk sisa pembayaran sebesar Rp 3.950.000.000,- (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar oleh **PENGGUGAT** kepada **PARA TERGUGAT** setelah balik nama dari balik nama dari **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** ke atas nama ahli warisnya yaitu **PARA TERGUGAT** (Vide : Pasal 1 Perikatan) bukan seperti yang disampaikan **PENGGUGAT** yaitu setelah balik nama kepada **PENGGUGAT**;

4. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada posita Huruf C angka 4 yang menyatakan Para **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** Selaku Pembeli adalah salah dan keliru karena **TERGUGAT 1 s/d TERGUGAT 25** adalah Penjual;

II

TANGGAPAN TERHADAP POSITA HURUF D MENGENAI :

FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DALAM PEMENUHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR : 43 ANTARA PENGGUGAT DAN PARA TERGUGAT 1 S/D 25 SERTA TURUT TERGUGAT I

5. Bahwa Tidak benar Posita Huruf D angka 1 yang menyatakan Objek Perikatan yaitu SHM Nomor 1306 ada pada **KEEMPAT TERGUGAT**, sepengetahuan **KEEMPAT TERGUGAT** SHM tersebut ada pada **TURUT TERGUGAT I**, karena **TURUT TERGUGAT I** yang memfasilitasi balik nama;

III

TANGGAPAN TERHADAP POSITA HURUF E MENGENAI :

FAKTA-FAKTA HUKUM TENTANG PERMINTAAN-PERMINTAAN PARA TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 25 KEPADA PENGGUGAT YANG NOTABANENYA UNTUK KEPENTINGAN PRIBADI YANG DIBEBAHKAN KEPADA PENGGUGAT SEBAGAI KEWAJIBAN DALAM PEMBAYARAN SISA UANG YANG TELAH DISEPAKATI SEBAGAIMANA TERMUAT DALAM AKTA NOMOR : 43

6. Berdasarkan Pasal 1 huruf a dalam Perikatan sisa pembayaran sebesar Rp 3.950.000.000,- (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh **PENGGUGAT** kepada **PARA TERGUGAT** jika sudah balik



nama dari **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** ke atas nama ahli warisnya yaitu **PARA TERGUGAT**, namun hingga saat ini proses balik nama tersebut belum selesai yang merupakan tanggung jawab **TURUT TERGUGAT I**;

7. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada Posita Huruf E yang menyatakan seluruh biaya yang dikeluarkan oleh **PENGGUGAT** merupakan pembayaran atas sisa pembayaran adalah tidak berdasar karena mekanisme pembayaran sudah diatur dalam Pasal 1 dalam Perikatan bukan seperti yang **PENGGUGAT** sampaikan kemudian apa yang **PENGGUGAT** sampaikan tidak ada relevansinya dengan Prestasi dalam Perikatan;

IV

TANGGAPAN TERHADAP POSITA HURUF F MENGENAI :

FAKTA TENTANG TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK DARI PARA TERGUGAT 1 S/D TERGUGAT 25 UNTUK DENGAN SEGERA MELAKSANAKAN PRESTASINYA PASCA PENGGUGAT MELAYANGKAN SOMASI/TEGURAN HUKUM

8. Bahwa tidak benar **KEEMPAT TERGUGAT** beritikad tidak baik, justru **KEEMPAT TERGUGAT** telah merespon Somasi yang telah disampaikan oleh **PENGGUGAT** bahkan **KEEMPAT TERGUGAT** menyampaikan tawaran untuk segera di Mediasikan oleh **PARA PIHAK** dalam Perikatan;

9. Bahwa mengenai tidak semua **PARA TERGUGAT** memberikan Kuasa kepada **FIRMA HUKUM SANEN** merupakan hak masing-masing **PARA TERGUGAT** yang tidak boleh dipaksakan;

V

ANGGAPAN TERHADAP POSITA HURUF G MENGENAI :

TINDAKAN PARA TERGUGAT 1 S/D 25 MEMENUHI UNSUR WANPRESTASI DAN/ATAU TIDAK BERITIKAD BAIK DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

10. Bahwa gugatan **PENGGUGAT** pada Posita Huruf G pada pokoknya menyatakan **PARA TERGUGAT** telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) namun tidak disebutkan ketentuan mana yang diingkar oleh **PARA TERGUGAT**;

Halaman 71 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



11. Bahwa mengenai balik nama dari **GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG** ke atas nama ahli warisnya yaitu **PARA TERGUGAT** prosesnya sudah diserahkan kepada **TURUT TERGUGAT I**;

<p style="text-align: center;">VI</p> <p style="text-align: center;">TANGGAPAN TERHADAP POSITA HURUF I MENGENAI :</p> <p>KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NO : 43 AKIBAT PERBUATAN KESENGAJAAN SERTA KELALAIAN WANPRESTASI/CIDERA JANJI PARA TERGUGAT 1 S/D 25</p>
--

12. Bahwa Kerugian yang disampaikan oleh **PENGGUGAT** pada Posita Hiruf I tidak mendasar dan tidak ada relasi serta relevansinya dalam Perikatan;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa untuk selanjutnya dalam Rekonsensi ini :

a.	TERGUGAT 5 disebut sebagai ----- PENGGUGAT REKONPENSI 1
b.	TERGUGAT 13 disebut sebagai ----- PENGGUGAT REKONPENSI 2
c.	TERGUGAT 14 disebut sebagai ----- PENGGUGAT REKONPENSI 3
d.	TERGUGAT 15 disebut sebagai ----- PENGGUGAT REKONPENSI 4
e..	KEEMPAT TERGUGAT disebut sebagai --- PARA PENGGUGAT REKONPENSI
f.	PENGGUGAT disebut sebagai ----- TERGUGAT REKONPENSI
g.	TURUT TERGUGAT I disebut sebagai --- TURUT TERGUGAT REKONPENSI 1
h.	TURUT TERGUGAT II disebut sebagai -- TURUT TERGUGAT REKONPENSI 2



2. Bahwa seluruh uraian-uraian dan dalil-dalil yang telah dikemukakan **PARA PENGGUGAT REKONPENSİ** dalam Eksepsi dan Jawaban secara mutatis-mutandis sudah termasuk dalam bagian Rekonpensi ini;

I

TERGUGAT REKONPENSİ TELAH INGKAR JANJİ

3. Bahwa Perbuatan **TERGUGAT REKONPENSİ** yang menyatakan **PARA PENGGUGAT REKONPENSİ** menghambat proses balik nama dan tidak beritikad baik dalam perikatan merupakan perbuatan yang tidak pantas dan etis serta tidak mendasar, hal tersebut sebenarnya menunjukkan **TERGUGAT REKONPENSİ** ingin membatalkan Perikatan tersebut;

4. Bahwa perbuatan **TERGUGAT REKONPENSİ** yang tidak pantas dan etis serta tidak mendasar kepada **PARA PENGGUGAT REKONPENSİ** seharusnya tidak boleh dilakukan dalam Perikatan tersebut;

5. Bahwa menurut **Ahmadi Miru dan Sakka Pati**, dalam Buku Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW (hal. 8) menerangkan, seseorang dikatakan *Wanprestasi* jika:

- Tidak melakukan apa yang dijanjikan.
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- Melakukan apa yang dijanjikan, tapi tidak sebagaimana mestinya.
- **Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian.**

6. Bahwa perbuatan **TERGUGAT REKONPENSİ** yang lebih mengarah pada pembatalan Perikatan merupakan perbuatan yang tidak beritikad baik sebagai pembeli oleh karena itu perbuatan tersebut dapat dikategorikan perbuatan *Wanprestasi* (ingkara janji);

II

AKIBAT TERGUGAT REKONPENSİ TELAH INGKAR JANJİ

7. bahwa oleh karena **TERGUGAT REKONPENSİ** telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* (ingkara janji) maka Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan **TURUT TERGUGAT REKONPENSİ I** batal demi hukum;



8. Bahwa **TERGUGAT REKONPENSİ** telah membayar uang muka (*down payment*) sebesar Rp 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), namun oleh karena **TERGUGAT REKONPENSİ Wanprestasi** (ingkar janji) maka sebagaimana diatur dalam Pasal 1 dalam Perikatan Penjual (**PARA TERGUGAT KONPENSİ**) mengembalikan uang muka (*down payment*) **TERGUGAT REKONPENSİ** sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);

III

**KERUGIAN AKIBAT PERBUATAN INGKAR JANJI
YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT REKONPENSİ**

9. Bahwa perbuatan *Wanprestasi* (ingkar janji) yang dilakukan oleh **TERGUGAT REKONPENSİ** menimbulkan kerugian imateriil yaitu membuat Penjual (**PARA TERGUGAT KONPENSİ**) kecewa dan pencemaran nama baik karena **TERGUGAT REKONPENSİ** menyatakan Penjual yang menghambat proses jual beli padahal itu tidak benar justru **TERGUGAT REKONPENSİ** yang ragu untuk membeli objek tersebut, kerugian tersebut menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara, menurut **PARA PENGGUGAT REKONPENSİ** sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar);

10. Bahwa oleh karena Gugatan Rekonsensi ini diajukan dengan urgensial yaitu Penjual (**PARA TERGUGAT KONPENSİ**) akan membagikan Waris atas Obek tersebut, maka **PARA PENGGUGAT REKONPENSİ** mohon agar Pengadilan Negeri Pontianak menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voraad*), walaupun **TERGUGAT REKONPENSİ** mengajukan upaya hukum banding, kasasi, dan perlawanan;

Berdasarkan uraian-uraian dan dalil-dalil tersebut diatas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Ekspesi dari Keempat Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 74 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta berlaku mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1s/d Tergugat 25 dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak;
2. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat Rekonsensi I selaku NOTARIS dan PPAT Kota Pontianak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* (ingkar janji);
4. Menyatakan oleh karena Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* maka Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat Rekonsensi I batal demi hukum;
5. Menghukum Penjual (Para Tergugat Konpensi) untuk mengembalikan uang muka (*down payment*) Tergugat Rekonsensi sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah);
6. Menghukum Pembeli (Tergugat Rekonsesi) untuk membayar kerugian imateriil kepada Penjual (Para Tergugat Konpensi) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar);
7. Menyatakan terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*Uitvoerbaar bij Voorrad*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Membebaskan kepada Penggugat/Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 75 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, **Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Kami (tergugat 1 – 25) dalam hal ini mengakui adanya kesepakatan jual beli dengan pihak penggugat atas nama Chen Bui, berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berada di jalan Kyai Haji Wahid Hasyim no. 208, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, kota Pontianak, Kalimantan Barat (Sertifikat Hak Milik Nomor 1306) seluas 931 m2 dengan nilai jual sebesar Rp.6.050.000 (enam miliar lima puluh juta rupiah) berdasarkan Pengikatan Jual Beli tanggal 15 Desember 2018.

Berdasarkan gugatan wanprestasi yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Pontianak dengan Nomor Pendaftaran Perkara 148 / Pdt.G/2023 / PN Ptk tanggal 31 Mei 2023 yang ditujukan pada kami (tergugat 1 – tergugat 25) halaman 12, bahwa pembuatan Akta Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang berada di jalan Kyai Haji Wahid Hasyim no. 208, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, kota Pontianak, Kalimantan Barat (Sertifikat Hak Milik Nomor 1306) seluas 931 m2 dengan nilai jual sebesar Rp. 6.050.000 (enam miliar lima puluh juta rupiah) menurut pihak penggugat belum terealisasi.

Namun faktanya pada tanggal 18 November 2021 Akta Jual Beli terhadap obyek tersebut diatas telah selesai ditandatangani oleh seluruh ahli waris di hadapan Notaris Eddy Dwi Pribadi, beserta pengacara pihak tergugat (18,20,21,22,25) yaitu R Sakuriyanto SH dan tergugat 11, artinya telah terjadi jual beli yang sah antara pihak tergugat dan penggugat tetapi pihak penggugat dalam hal ini Chen Bui belum melunasi sisa pembayaran yang seharusnya menjadi kewajibannya sebagai pembeli.

Pada akhir tahun 2022 kami (tergugat 1 – tergugat 25) diminta oleh staff notaris Eddy Dwi Pribadi, SH, menandatangani lagi Akta Jual Beli (baru) terhadap obyek dan substansi yang menurut kami sama dengan Akta Jual Beli yang telah ditandatangani tergugat 1 – 25 tertanggal 18 November 2021.

Halaman 76 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut **Turut Tergugat Konvensi I** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi Persona Standi In Judicio

Bahwa gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I sebagai Notaris adalah salah dan keliru karena Turut Tergugat I sudah pensiun menjadi Notaris sejak Pebruari 2023.

Seharusnya gugatan ditujukan kepada Protokol Notaris.

Bahwa oleh sebab itu, sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. (niet onvankelijke verklaard).

DALAM KONVENSI

1. Bahwa apa yang didalilkan Turut Tergugat I dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai didalilkan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan keras dan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas sebagai suatu yang sah dan benar.
3. Bahwa memang benar Penggugat dan Para Tergugat telah membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43 atas sebidang tanah berdasarkan SHM Nomor 1306 yang terletak di Jalan KHW Hasyim Nomor 208/ Kelurahan Sungai Jawi Dalam Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak ditempat Turut Tergugat I dengan harga yang telah disepakati yaitu sebesar Rp 6.050.000.000 (Enam Milyar lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 2.100.000.000; (Dua Milyar seratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 3.950.000.000 (Tiga Milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) pada saat telah terjadi balik nama waris.
4. Bahwa Turut Tergugat I telah mengikuti kehendak para pihak baik Penggugat dan Para Tergugat. Turut Tergugat I hanya bersifat pasif dan untuk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43 telah disepakati dan disetujui bahkan telah ditandatangani oleh para pihak baik Penggugat maupun Para Tergugat.
5. Bahwa berdasarkan kesepakatan yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43 tanggal 15 Desember 2018, mengenai harga yang

Halaman 77 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



belum lunas sibayar oleh Penggugat, bukan menjadi tanggung jawab dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat I hanya mengurus segala proses jual beli bahkan mengurus turun waris.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat I setidak-tidaknya dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

DALAM KONVENSI :

- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43 tanggal 15 Desember 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat sudah tepat dan benar.

Atau :

Jika Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut **Turut Tergugat Konvensi II** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat di luar konteks tugas, wewenang dan tanggung jawab Turut Tergugat II;
3. Bahwa sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak, terhadap objek perkara *a quo* dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) dapat disampaikan sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam, Kutipan Surat Ukur Tanggal 4 Februari 1981 Nomor: 276/1967, luas 931 m², berasal dari pemberian Hak Atas Tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kdh.Prop.Kal-Barat Tanggal 2 Mei 1981 Nomor: 251/M/1981, yang diterbitkan pada tanggal 25 Juli 1981 atas nama GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN;

Halaman 78 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan SK Walikota Pontianak Nomor: 05/2002 Tentang Pemekaran Wilayah Kelurahan, Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam diubah menjadi Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor: 14812 tanggal 16 April 2018;
- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan peralihan hak (waris) kepada 1) HERRY DJAUNG; 2) NECODEMUS; 3) ANASTASIA; 4) PAULUS R. DJAOENG; 5) ANDRIAS, B.Sc; 6) MARKUS MARJONI DJAOENG; 7) AGUS AGUSTINUS DJAOENG; 8) DRA. YULITA MARIA MAYA RUMSARI; 9) ALEX SANDRA DJAOENG, S.H.; 10) IR. FRANSEDA DJAOENG; 11) YUVITA MARTA NURBAYA, S.H; 12) YOSEPHA DOMINIKA, S.P; 13) YULIANA CHRISTIANA EMMA, S.H., M.H, karena meninggalnya GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOENG tanggal 21 April 2011 berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 27 Maret 2017 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Sungai Jawi dengan register Nomor: 145/22/SJ/2017 tanggal 29 Maret 2017, serta dikuatkan oleh Camat Pontianak Kota dengan register Nomor: 145/75/KPK/2017 tanggal 30 Maret 2017;
- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan peralihan hak (waris) kepada 1) YULINE MARHAENI, S.Sos., M.St; 2) TIRSA ELFIRA; 3) RICKY FERDINANDA; 4) YUNITA CLAUDIA LARASATIE, karena meninggalnya HERRY DJAUNG tanggal 3 Oktober 2009 berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Tahun 2018 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Akcaya dengan register Nomor: 451.5/13/AC.C/IV/2018 tanggal 6 April 2018, serta dikuatkan oleh Camat Pontianak Selatan dengan register Nomor: 451.5/36/IV/2018 tanggal 10 April 2018;
- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan peralihan hak (waris) kepada 1) AIDAWATI; 2) PRADHITYA; 3) ADELINA DWI PUTRI; 4) MEIGELA TRINANDA karena meninggalnya NECODEMUS tanggal 4 September 2013 berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 26 Oktober 2017, yang disaksikan dan

Halaman 79 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



dibenarkan oleh Kepala Desa Sungai Raya dengan register Nomor: 451.5/366/Kesra tanggal 26 Oktober 2017, serta dikuatkan oleh Camat Sungai Raya dengan register Nomor: 451.5/315/Kesra tanggal 1 November 2017;

- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan peralihan hak (waris) kepada 1) YULINE MARHAENI, S.Sos., M.St; 2) TIRSA ELFIRA; 3) RICKY FERDINANDA; 4) YUNITA CLAUDIA LARASATIE, karena meninggalnya HERRY DJAUNG tanggal 3 Oktober 2009 berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Tahun 2018 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Akcaya dengan register Nomor: 451.5/13/AC.C/IV/2018 tanggal 6 April 2018, serta dikuatkan oleh Camat Pontianak Selatan dengan register Nomor: 451.5/36/IV/2018 tanggal 10 April 2018;

- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan peralihan hak (waris) kepada 1) AIDAWATI; 2) PRADHITYA; 3) ADELINA DWI PUTRI; 4) MEIGELA TRINANDA karena meninggalnya NECODEMUS tanggal 4 September 2013 berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 26 Oktober 2017, yang disaksikan dan dibenarkan oleh Kepala Desa Sungai Raya dengan register Nomor: 451.5/366/Kesra tanggal 26 Oktober 2017, serta dikuatkan oleh Camat Sungai Raya dengan register Nomor: 451.5/315/Kesra tanggal 1 November 2017;

- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan peralihan hak (waris) kepada 1) NENI TRI KURNIATI; 2) HANS BOBBY CHRISTIAN; 3) THOMAS BILLY FEBRIAN; 4) MAUREEN ISABELLA CHRISTY; 5) BERNARDUS BIYANTAMA karena meninggalnya MARKUS MARJONI DJAOENG tanggal 23 Januari 2019 berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 13 Mei 2019 yang disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Tanjung Hulu dengan register Nomor: 469.1/08/PM/2019 tanggal 16 Mei 2019, serta dikuatkan oleh Camat

Halaman 80 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pontianak Timur dengan register Nomor: 451.5/52/PM/V/2019 tanggal 16 Mei 2019;

- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah dilakukan pencatatan blokir karena adanya perkara Nomor: 148/Pdt.G/2023/PN.Ptk.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat halaman 4 Angka 2 yang menyatakan:

"Bahwa sebidang tanah bersertifikat hak milik Nomor: 1306 tertanggal 25 Juli 1981 seluas 931 m2 yang diuraikan dalam surat ukur Nomor 14812/2018 tertanggal 16 April 2018 yang terdaftar atas nama GOUDENTIUS PASIFICUS DJAOEN...."

Terhadap dalil Penggugat di atas, dapat Turut Tergugat II sampaikan bahwa **Sertipikat Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam bukan tercatat dengan Surat Ukur Nomor: 14812/2018 tanggal 16 April 2018, melainkan tercatat dengan Kutipan Surat Ukur tanggal 4 Februari 1981 Nomor: 276/1967**, yang kemudian berdasarkan SK Walikota Pontianak Nomor: 05/2002 Tentang Pemekaran Wilayah Kelurahan, **Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam diubah menjadi Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor: 14812 tanggal 16 April 2018.**

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka **Penggugat telah salah dalam menuliskan objek perkara a quo** yang menjadikan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan **gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel).**

5. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat pada halaman 7 huruf D Angka 1, yang menyatakan:

"Bahwa Penggugat dan Para Tergugat 1 s/d 25 telah mengukuhkan perjanjiannya serta menyepakati jual-beli kepada Penggugat atas sebidang tanah bersertifikat Nomor: 1306 atas nama "GOUDENTIUS PACIFIKUS DJAOEN" dan sekarang pemegang Sertipikat tersebut atas nama Tergugat 1 s/d 25 selaku ahli waris."

Terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, **Turut Tergugat II secara tegas membantahnya.** Bahwa sebagaimana data pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak yang telah diuraikan pada Angka 2 di atas, **Sertipikat Hak Milik**

Halaman 81 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi

Dalam) saat ini terakhir tercatat atas nama :

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1) Anastasia; | 13) Ricky Ferdinanda; |
| 2) Paulus R. Djaoeng; | 14) Yunita Claudia Larasatie; |
| 3) Andrias, B.Sc; | 15) Aidawati; |
| 4) Agus Agustinus Djaoeng | 16) Pradhitya; |
| 5) Dra. Yulita Maria Maya Rumsari; | 17) Adelina Dwi Putri; |
| 6) Alex Sandra Djaoeng, S.H; | 18) Meigela Trinanda; |
| 7) Ir. Franseda Djaoeng; | 19) Neni Tri Kurniati; |
| 8) Yuvita Marta Nurbaya, S.H; | 20) Hans Bobby Christian; |
| 9) Yosepha Dominika, S.P; | 21) Thomas Billy Febrian; |
| 10) Yuliana Christiana Emma, S.H.,M.H; | 22) Maureen Isabella Christy; |
| 11) Yuline Marhaeni, S.Sos.,M.Si; | 23) Bernardus Biyantama. |
| 12) Tirsia Elfira; | |

Dengan demikian, maka telah jelas dan tidak dapat terbantahkan lagi, bahwa **pemegang hak terakhir** Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) **bukanlah Tergugat 1 s/d 25, mengingat nama HENRIETTE EVY (Tergugat 1), VERESTYKO KEVIN P.R (Tergugat 2), IVANDER JORDY PAURESSY VILLIARDO (Tergugat 3), dan OLIVIA WENDY PALAUVIE NANDA DERBIA (Tergugat 4) sebagaimana data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Pontianak tidak tercatat sebagai pemegang hak atas SHM dimaksud.**

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat diketahui bersama bahwa **Penggugat tidak cermat dan telah salah dalam merumuskan posita gugatan, sehingga dalil yang disampaikan tidak mempunyai dasar hukum yang kuat serta tidak sesuai dengan fakta**, oleh karena itu terhadap **dalil posita gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak.**

6. Bahwa terhadap dalil posita Penggugat pada halaman 34 huruf J alinea pertama, yang menyatakan:

"... Maka dipandang sangat perlu bagi Penggugat untuk melakukan pemblokiran; status quo; dan sita perkara terhadap Sertipikat; buku tanah; surat ukur serta data-data lainnya yang berkaitan dengan objek perkara a

Halaman 82 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo kepada Turut Tergugat II demi terwujudnya tertib administrasi melalui Pengadilan Negeri Pontianak Kelas 1A dan/atau Majelis Hakim...."

Terhadap dalil Penggugat di atas, dapat Turut Tergugat II sampaikan bahwa sebagaimana ketentuan yang termuat dalam :

- Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang menyatakan:

"Pencatatan blokir dilakukan terhadap Hak Atas Tanah atas perbuatan hukum atau peristiwa hukum, atau karena adanya sengketa atau konflik pertanahan."

- Pasal 27 Ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir dan Sita, yang menyatakan:

"Dalam hal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kantor Pertanahan merupakan pihak dalam perkara, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus mencatatkan adanya perkara dalam buku tanah mengenai obyek perkara tersebut."

- Pasal 27 Ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyatakan:

"Setiap Perkara menyangkut Sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan Kementerian, Kantor Wilayah dan/atau Kantor Pertanahan sebagai pihak, wajib dicatat pada buku tanah dan dalam daftar umum lainnya serta dientri dalam sistem informasi Penanganan Kasus."

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka setelah menerima Relaas Panggilan (Surat Tercatat) Perkara Nomor: 148/Pdt.G/2023/PN.Ptk beserta salinan gugatan perkara *a quo* dari Pengadilan Negeri Pontianak, Kantor Pertanahan Kota Pontianak melakukan pencatatan blokir karena adanya perkara pada buku tanah Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak

Halaman 83 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) yang merupakan objek perkara a quo.

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat menyatakan prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam) telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku pada saat itu, serta peralihan hak (Waris) atas objek tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, **tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II** baik mengenai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain maupun perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.

Berdasarkan uraian Jawaban tersebut di atas maka cukup alasan Hukum bagi Turut Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan pengetahuan, keyakinan, hati nurani dan agama yang dianut, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat II;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

Atau : Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan Repliknya di Persidangan pada tanggal 29 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I. Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV /

Halaman 84 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi III, Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV, Turut Tergugat Konvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II mengajukan Dupliknya pada tanggal 12 September 2023;

Menimbang, bahwa **Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi** untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Chen Bui, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43; tertanggal 15 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Penetapan Perwalian Anak No : 481/Pdt.P/2019/PN Ptk, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi/Teguran/Klarifikasi (1), selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Somasi/Teguran/Klarifikasi (2) , selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Somasi/Teguran/Klarifikasi (3) Terakhir, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Jawaban Dan Tanggapan Tergugat (5), (13), (14), & (15) Terhadap Somasi (1), (2), & (3) Dari Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Tanggapan Penggugat Terhadap Jawaban Tergugat (5), (13), (14), & (15) Tertanggal 23 Maret 2023 Atas Somasi Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Daftar Tanda Terima Dan Bukti Resi Pengiriman Surat Somasi (1), (2), (3) & Surat Tanggapan Atas Jawaban Tergugat (5), (13), (14), & (15) , selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Lembar Halaman 11 Pada Pasal (1) Huruf (A) Akta Pengikatan Jual Beli No. 43, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Bukti Transfer Penggugat No. 639849; Sebesar Rp. 1.000.000.000 Melalui Bank Artha Graha Ke Bank Bca Dengan Rekening Atas Nama Kepada Alex Sandra Djaoeng (T-13)" Tanggal 14 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

Halaman 85 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Bukti Transfer Penggugat No. 639849; Sebesar Rp. 1.000.000.000 Melalui Bank Artha Graha Ke Bank Bca Dengan Rekening Atas Nama Kepada Alex Sandra Djaoeng (T-13)" Tanggal 14 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kwitansi Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H" No : 01129, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Kwitansi Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H" No : 01090, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Kwitansi Notaris Eddy Dwi Pribadi, S.H No. 01089; Dan Salinan Kwitansi kepada Tergugat (13) Alex Sandra Djaoeng, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Slip Setoran Artha Graha No. 438648 a.n. Penggugat sebesar Rp. 900.000.000,- tertanggal 23 Desember 2019, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi "Kwitansi Pembayaran Yang Diminta Oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng sejumlah Rp. 12.500.000,- tertanggal 6 November 2020, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Yang Diminta Oleh Tergugat (17) Yuliana Christiana Emma sejumlah Rp. 50.000.000; Tertanggal 18 desember 2020, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 11 Januari 2021 dan serta Kwitansi Pembayaran kepada Ahli Waris a.n Alm. Herry Djaoeng dan Alm. Nicodemus Djaoeng tertanggal 18 november 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Yang Diminta Oleh Ahli Waris, sebesar Rp. 30.000.000,- tertanggal 25 Januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi Nota Kwitansi dalam hal Pembayaran dan perbaikan dan/atau permintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat KB : 1230 MS atas permintaan Agus Agustinus Djaoeng (Tergugat 11) kepada PENGGUGAT ; sebesar Rp. 3.925.000; tertanggal 25 januari 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Fotokopi Nota Kwitansi dalam hal Pembayaran dan perbaikan dan/atau permintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat

Halaman 86 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KB : 1230 MS atas permintaan Agus Agustinus Djaoeng (TERGUGAT 11) kepada PENGUGAT ; sebesar Rp. 1.200.000; tertanggal 28 Maret 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;

23. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Yang Diminta Oleh Ahli Waris, sebesar Rp. 20.000.000,- tertanggal 09 april 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;

24. Fotokopi Nota Kwitansi dalam hal Pembayaran dan perbaikan dan/atau permintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat KB : 1230 MS atas permintaan Agus Agustinus Djaoeng (Tergugat 11) kepada Penggugat sebesar Rp. 8.375.000, tertanggal 23 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

25. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Yang Diminta Oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng; Kepada Penggugat; sebesar Rp. 10.000.000,- tertanggal 24 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;

26. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Pbb (Pajak Bumi & Bangunan) Yang Diminta Oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng Kepada Penggugat; sebesar Rp. 30.000.000,- tertanggal 26 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;

27. Fotokopi Kwitansi Pinjaman Uang Yang Diminta Oleh Tergugat (5) Andrias; Kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- tertanggal 16 Oktober 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-27;

28. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Untuk (10) Sepuluh Ahli Waris, sebesar Rp. 500.000.000,- tertanggal 18 November 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-28;

29. Fotokopi Kwitansi Dalam Perihal : Biaya Operasional Keluarga, yang pengambilannya diwakilkan oleh Sdr. Agus Djaoeng, serta Pinjaman ini akan Dipotong saat pelunaasan; (Sertifikat Hak Milik No. 1306/14377 - Sui Jawi) " sebesar Rp. 10.000.000,- diterima dan ditandatangani oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng tertanggal 23 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-29;

30. Fotokopi Kwitansi Pinjaman Uang Oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng kepada Penggugat Sebesar RP. 10.000.000,- yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng Tertanggal 27 Januari 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-30;

Halaman 87 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



- 31.** Fotokopi Penggugat Melakukan Pembayaran *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)*, selanjutnya diberi tanda bukti P-31;
- 32.** Fotokopi Penggugat Melakukan Pembayaran Perihal Ahli Waris Paulus R. Djaoeng; Melalui Tergugat (1) Henriette Evy; Tergugat (2) Verestyko Kevin P.R; Tergugat (3) Ivander Jordy Pauressy Villiardo; Tergugat (4) Olivia Wendy Paluvie Nanda Debria, selanjutnya diberi tanda bukti P-32;
- 33.** Fotokopi Kwitansi Pinjaman Uang Perihal Untuk Biaya Rumah Sakit Istri Tergugat (5) Andrias; Kepada Penggugat, Sebesar RP. 15.000.000,- yang pengambilannya diwakilkan oleh Agus Agustinus Djaoeng, Pinjaman ini akan Dipotong saat pelunaasan; (Sertifikat Hak Milik No. 1306/14377 - Sui Jawi) yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng tertanggal 14 November 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P-33;
- 34.** Fotokopi Nota Kwitansi yang diminta oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng kepada Penggugat, dalam perihal" pembelian wiper bosh belakang sebesar Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah); tertanggal 14 November 2022; yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng, selanjutnya diberi tanda bukti P-34;
- 35.** Fotokopi Kwitansi Pinjaman Uang Perihal Untuk Biaya Rumah Sakit Istri Tergugat (5) Andrias kepada Penggugat Sebesar RP. 10.000.000,- yang pengambilannya diwakilkan oleh Agus Agustinus Djaoeng, Dipotong saat pelunaasan dan penyelesaian AJB dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1306/14377 - Sui Jawi; yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat (11) Agus Agustinus Djaoeng tertanggal 15 November 2022; , diberi tanda bukti P-35;
- 36.** Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Paulus R.Djaoeng; Tergugat (1) Henriette Evy; Tergugat (2) Verestyko Kevin P.R; Tergugat (3) Ivander Jordy Pauressy Villiardo; Tergugat (4) Olivia Wendy Paluvie Nanda Debria; Tertanggal 30 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-36;
- 37.** Fotokopi Kolase Album Foto Dokumentasi Penerimaan Dan Penandatanganan Kwitansi Sejumlah Uang Yang Diminta Oleh Tergugat 1 S/D 25 Kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-37;



38. Fotokopi Foto Lokasi Objek Sengketa Sertifikat Hak Milik NO. 1306; seluas 931 m² yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat, selanjutnya diberi tanda bukti P-38;

39. Fotokopi Yurisprudensi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor : 229/Pdt.G/2019/PN Skt; Tanggal 26 September 2019, selanjutnya diberi tanda bukti P-39;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti bertanda P-1 sampai dengan bukti P-38 berupa fotokopi telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai, kecuali bukti bertanda P-19, P-31, P-32 dan P-36 berupa fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti bertanda P-39 berupa fotokopi dari Web MA dan semua bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi selain mengajukan bukti surat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli yang dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi Abdul Hamid ;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi selaku perantara dalam jual beli objek berupa tanah dan bangunan;
- Bahwa tanah dan bangunan yang saksi bantu jual kepada pembeli berada di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;
- Bahwa Saksi diminta tolong oleh sdr. Paul untuk bantu jualkan tanah dengan menyerahkan fotocopy Sertifikat yang berada di di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar kepada saksi;
- Bahwa tanah dan bangunan yang berada di di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar milik peninggalan waris orang tuanya yaitu Bapak Djaoeng;
- Bahwa yang meminta saksi untuk mencari pembeli adalah sdr. Paul, sdr. Eka dan sdr.Jon dan meminta tolong jualkan tanah dan bangunan tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya saksi menawarkan tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar kepada sdr. Chen Bui selaku pembeli;
- Bahwa Saksi menunjukan fotocopy sertifikat tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar kepada sdr. Chen Bui (Penggugat) selaku pembeli;
- Bahwa saksi dan sdr. Chen Bui (Penggugat) ada melihat lokasi tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;
- Bahwa Saksi menawarkan harga jual tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar seharga Rp.7.000.000.000,-(tujuh milyar rupiah);
- Bahwa saksi dan sdr. Paul beserta Isterinya serta sdr. Chen Bui (Penggugat) bertemu di warung kopi dan menawar harga tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar seharga Rp.6.050.000.000,- (enam milyar lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak ada bertemu dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi ada bertemu dengan sebagian Para Tergugat di kantor Notaris Eddy Dwi Pribadi,SH, untuk melakukan pengikatan jual beli terhadap objek tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;
- Bahwa objek tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar dipanjar oleh sdr. Chen Bui (Penggugat) sebesar Rp.2.100.000.000,-(dua milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar telah dipanjar berdasarkan informasi dari sdri. Ibu Atie staf Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH;
- Bahwa Saksi ada bertanya kepada sdri. Ibu Atie staf Notaris Eddy Dwi Pribadi,SH dan pada istri sdr. Paul kenapa belum selesai akta jual beli dan dijawab karena ada ahli waris yang belum tanda tangan akta jual beli dan ada masalah dengan mengenai pembagian uang pada ahli waris;
- Bahwa saksi mengetahui salah satu ahli waris tinggal di rumah di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;

Halaman 90 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertempat tinggal dibelakang rumah di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;
- Bahwa saksi bertemu dengan sdr. Paul Djaoeng karena beliau anak tertua dari ahli waris dari Pak Djaoeng;
- Bahwa sdr. Paul Djaoeng meminta saksi menjualkan tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar karena utuh biaya untuk pengobatan orang tuanya yang sedang sakit;
- Bahwa sdr. Chen Bui (Penggugat) bertemu dengan sebagian waris di kantor Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH pada tanggal 5 Desember 2018 untuk membuat pengikatan jual beli;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti transfer uang dari sdr. Chen Bui (Penggugat) kepada Alex Sandra Djaoeng (diperlihatkan bukti P-11);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar antara sdr. Chen Bui (Penggugat) dengan Ahli waris;
- Bahwa saksi hanya mengetahui akta jual beli belum ditanda tangani oleh Frans Seda Djaoeng dan Alex Sandra Djaoeng;
- Bahwa saksi tidak pernah menyampaikan kepada Para Tergugat mengenai tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar yang akan dijual;
- Bahwa alasan saksi ke kantor Notaris Eddy Dwi Pribadi,SH untuk menyaksikan pengikatan jual beli antara sdr. Chen Bui (Penggugat) dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembayaran awal sebesar Rp.2.100.000.000,-(dua milyar seratus juta rupiah) oleh sdr. Chen Bui (Penggugat) berdasarkan cerita dari Sdr. Paul;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah sekarang sudah ada Akta Jual Beli (AJB) antara sdr. Chen Bui (Penggugat) dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Bapak Djaoeng selaku pemilik tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang sdr. Paul Djaoeng dan Jon Djaoeng sudah meninggal dunia;

Halaman 91 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



- Bahwa saksi mengetahui ada sisa uang dari pembelian tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar yang belum dibayarkan kepada ahli waris dan akan dibayar jika Akta Jual Beli (AJB) sudah ditanda tangani seluruh Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada sebagian Para Tergugat yang sudah ambil uang pembayaran dan ada juga sebagian Para Tergugat yang tidak mengambil uang dengan sdr. Chen Bui (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memegang sertifikat asli tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar hanya satu nama saja yaitu Djaoeng;
- Bahwa pajak dan proses balik nama tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar dibayar Pembeli dan Penjual;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika objek tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar tidak dibayar lunas akan ada konsekuensinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar akan dilunasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sertifikat tanah dan bangunan di Jalan K.H. Wahid Hasyim samping Gg. Gemar telah dibalik nama atau belum;

2. Ahli Dr. SITI ROHANI, S.H., M.Hum;

- Bahwa ahli menerangkan yang dimaksud dengan perjanjian dalam hukum perdata adalah perbuatan yang mengikat diri antara 1 (satu) orang atau lebih;
- Bahwa ahli menerangkan subjek hukum ada 2 (dua) yaitu manusia dan badan usaha;
- Bahwa ahli menerangkan subjek hukum harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata :
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;

Halaman 92 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



4. Suatu sebab yang halal;

- Bahwa ahli menerangkan bentuk wanprestasi jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi maka sudah sah dianggap wanprestasi;
- Bahwa ahli menerangkan jika dalam perjanjian salah satu pihak kedua tidak sepakat maka sudah disebut Wanprestasi;
- Bahwa ahli menerangkan jika pihak penjual sudah menyepakati nilai jual objek pada 6 tahun yang lalu, jika sekarang nilai jual objek lebih tinggi sekarang maka pihak penjual tidak bisa membatalkan perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara;
- Bahwa ahli menerangkan jika Debitur telah memberikan teguran tetapi tidak ditanggapi oleh Kreditur sebagaimana memenuhi isi perjanjian itu berarti sengaja bukan kelalaian;
- Bahwa ahli menerangkan perjanjian batal demi hukum jika memenuhi syarat objektif tetapi jika tidak memenuhi syarat subjektif maka dapat dibatalkan;
- Bahwa ahli menerangkan jangka waktu perjanjian yang dibuat oleh Pejabat Publik daluarsa selama 30 tahun secara kepastian, untuk Pidana selama 12 tahun sebagaimana Pasal 1963 KUHPerdara hal mana tidak bisa dibatalkan secara sembarangan;
- Bahwa ahli menerangkan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat berwenang tidak dapat dibatalkan dengan alasan yang tidak berdasar;
- Bahwa ahli menerangkan Akta dibuat dihadapan Notaris sudah 3 tahun belum selesai maka pertanggung jawaban Notaris akan hilang;
- Bahwa ahli menerangkan perjanjian yang dibuat secara tertulis dan diucapkan secara lisan secara umum dianggap sah;
- Bahwa ahli menerangkan perkataan dibuat secara akta otentik dan perkataan dibawah tangan secara tertulis keduanya memiliki kekuatan bukti bahwa terjadi perikatan, tapi akta otentik lebih memiliki kekuatan secara formil untuk pembuktian dipersidangan sedangkan dibawah tangan tidak;
- Bahwa ahli menerangkan kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat perjanjian hampir mirip yakni Notaris dapat membuat akta seperti perjanjian/perikatan sedangkan PPAT hanya terkait dengan tanah

Halaman 93 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja, akan tetapi seorang Notaris juga punya kewenangan sebagai PPAT jadi kewenagannya lebih besar;

- Bahwa ahli menerangkan dalam proses jual beli tanah harus dimulai dari perjanjian perikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh pejabat khusus yang ditunjuk membuat surat jual beli sehingga memiliki kekuatan hukum dan isi perjanjian dibuat oleh pejabat tersebut atas kehendak Penjual dan Pembeli untuk menetapkan nilai jual beli tanpa paksaan;
- Bahwa ahli menerangkan bentuk-bentuk ingkar janji/cidera janji Pasal 1320 KUHPerdara sudah terpenuhi dan mengikat kedua belah pihak sampai dengan selesai, jika salah satu pihak tidak melaksanakan maka dianggap melakukan wanprestasi;
- Bahwa ahli menerangkan perjanjian yang memenuhi akta otentik memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dihadapan persidangan;
- Bahwa ahli menerangkan perbedaan perjanjian biasa dan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian yang dibuat secara biasa seperti janji temu saja, sedangkan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dibuat didepan Pejabat yang berwenang;
- Bahwa ahli menerangkan perjanjian bersyarat dibuat dengan syarat tertentu yang harus dipenuhi dalam waktu 1 tahun;
- Bahwa ahli menerangkan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) termasuk perjanjian bersyarat yang mengikat para pihak tidak boleh menyalahi Undang-Undang dan disepakati para pihak;
- Bahwa ahli menerangkan isi perjanjian tergantung dari para pihak dan boleh saja para pihak mengatur syarat-syarat yang harus dipenuhi para pihak;
- Bahwa ahli menerangkan sebuah perjanjian ditentukan waktunya tapi para pihak dapat tidak menentukan batas waktu dan akan dilihat daluarsa dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa ahli menerangkan perjanjian dapat ditunda /batal tergantung syarat-syarat yang tertuang dalam isi perjanjian;
- Bahwa ahli menerangkan kedua belah pihak mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang wajib diikuti lebih dari 1 orang maka

Halaman 94 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



tergantung semua pihak bersepakat akan mengikat semuanya tidak bisa dibebankan hanya 1 orang saja;

- Bahwa ahli menerangkan jika salah satu pihak penjual meminta dahulu pembayaran sebagaimana persyaratan yang disepakati dan ada beberapa pihak belum menerima pembayaran apakah pihak yang menerima pembayaran disebut wanprestasi, selama tidak merugikan tidak apa-apa akan tetapi jika para pihak yang tidak menerima bisa dikatakan wanprestasi;
- Bahwa ahli menerangkan bagi pihak yang merasa dirugikan karena dilakukan tidak sesuai yang diperjanjikan bisa dikatakan wanprestasi dan terhadap pihak yang telah menerima pembayaran dan yang yang membayar hal itu dianggap melanggar;
- Bahwa ahli menerangkan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) disebutkan waktu untuk menjadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan tetapi pembeli belum membayar lunas kepada pihak penjual maka harus melihat : 1. Waktu sebelum diperjanjikan, 2 tidak dihadapan Notaris dan 3. Tidak diketahui pihak lain sehingga dianggap maka wanprestasi pembeli ada batas waktu pelunasan yang ditentukan akan tetapi tidak membatalkan perjanjian dan para pihak terkait harus memenuhi sebagaimana perjanjian;
- Bahwa ahli menerangkan setelah 1 pihak yang meninggal dunia sebelum akta perijinan selesai maka akan mengikat ahli warisnya;
- Bahwa ahli menerangkan jika ahli waris menginginkan perubahan yang dibuat diperbolehkan tapi dengan persetujuan para pihak lain yang terikat dalam perjanjian;
- Bahwa ahli menerangkan pemenuhan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) tergantung kesepakatan dari para pihak jika semua pihak menyetujui maka mengikat semua pihak;
- Bahwa ahli menerangkan jika terjadi masalah dari pihak penjual maka kewajiban penjual yang menyelesaikan bukan pihak pembeli;
- Bahwa ahli menerangkan jika ada pembatalan perjanjian harus ada kesepakatan para pihak baik penjual dan pembeli semuanya harus sepakat untuk membatalkan perjanjian tersebut;

Halaman 95 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Tergugat Konvensi VI - XII dan Tergugat Konvensi XII – XXV** tidak mengajukan bukti surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya **Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV** mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Harga Tanah dan Rumah di sekitar JL. K.H. Wahid Hasyim (Kawasan Objek dalam perikatan), selanjutnya diberi tanda bukti T.5/13/14/15 – 1;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda T.5/13/14/15 – 1 berupa fotokopi telah dicocokkan dari fotokopi dan bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa **Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV** tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya **Turut Tergugat Konvensi I** mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43 tanggal 15 Desember 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Surat Kuasa dari Ricky Ferdiana dibawah tangan bermaterai cukup yang dilegalisasi oleh Notaris Eddy Dwi Pribadi, SH No 1.868/Not/2018 tanggal 18 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Surat Kuasa dari Pradhitya dibawah tangan bermaterai cukup yang dilegalisasi oleh Notaris Hernawan Wangdana, SH No 16/.LEG/X//2018 tanggal 01 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Surat Kuasa dari dokter Adelina Dwi Putri, dibawah tangan bermaterai cukup yang dilegalisasi oleh Notaris Merry Susanti Siaril, SH No 1151/.L/X//2018 tanggal 01 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4;

Halaman 96 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Penetapan Nomor 481/Pdt.P/2019/PN.PTK tanggal 28 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotokopi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 112.500.000 (Seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) , selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotokopi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 10.845.417 (Sepuluh juta delapan ratus empat puluh lima ribu empat ratus tujuh belas rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotokopi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 237.000.000 (Dua ratus tiga puluh tujuh juta ratus ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 14377/Kel. Sungai Jawi Surat Ukur tanggal 16 April 2018 seluas 931 meter persegi, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9;
10. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 HM Nomor 14377, terletak di Jalan KH Wahid Hasyim, RT.001/RW.003, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota Kota Pontianak, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-10;
11. Fotokopi Kwitansi tanggal November 2019 berupa pengembalian dana sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Alex Sandra Djaeng, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-11;
12. Fotokopi Akta Jual beli yang sudah ditandatangani oleh Para Tergugat, namun belum ditandatangani Penggugat karena pada saat itu harga NJOP tanah naik, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-12;
13. Fotokopi Akta Jula beli yang belum diberi Nomor dan tanggal karena ada beberapa pihak dari Tergugat yang belum tanda tangan, demikian pula dengan Penggugat, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-13;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda TT.I – 1 sampai dengan TT.I - 13 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti bertanda TT.I - 6 dan TT.I – 8 berupa fotokopi dari fotokopi dan semua bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi I tidak mengajukan saksi;

Halaman 97 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya **Turut Tergugat Konvensi II** mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 14377/Sungai Jawi, Surat Ukur Nomor: 14812/2018 Tanggal 16 April 2018 (dahulu Hak Milik Nomor: 1306/Sungai Jawi Dalam, Kutipan Surat Ukur Tanggal 4 Februari 1981 Nomor: 276/1967), luas 931 M2, terakhir tercatat atas nama :

- 1) Anastasia;
- 2) Paulus R. Djaoeng;
- 3) Andrias, B.Sc;
- 4) Agus Agustinus Djaoeng;
- 5) Dra. Yulita Maria Maya Rumsari;
- 6) Alex Sandra Djaoeng, S.H;
- 7) Ir. Franseda Djaoeng;
- 8) Yuvita Marta Nurbaya, S.H;
- 9) Yosepha Dominika, S.P;
- 10) Yuliana Christiana Emma, S.H.,M.H;
- 11) Yuline Marhaeni, S.Sos.,M.Si;
- 12) Tirsia Elfira;
- 13) Ricky Ferdinanda;
- 14) Yunita Claudia Larasatie;
- 15) Aidawati;
- 16) Praditya;
- 17) Adelina Dwi Putri;
- 18) Meigela Trinanda;

Halaman 98 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19) Neni Tri Kurniawati;
- 20) Hans Bobby Christian;
- 21) Thomas Billy Febrian;
- 22) Maureen Isabella Christy;
- 23) Bernardus Biyantama.

Selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;

Menimbang, bahwa surat bukti bertanda TT.II – 1 berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dan bukti surat telah diberi materai cukup yang telah disahkan oleh pejabat pos, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi II tidak mengajukan saksi

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek perikatan yaitu sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat No 1306 / Kelurahan Sungai Jawi Dalam, pada tanggal 4 Oktober 2023, dengan hasil sebagai berikut :

1. Lokasi obyek perikatan :

Jalan KHW. Hasyim No.208, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

2. Luas : 931 M2

3. Batas- batas :

- Utara : Jalan Raya;
- Selatan : Rumah warga;
- Barat : Rumah Rahmat Syahudin;
- Timur : Rumah yang tidak diketahui pemiliknya;

4. Kondisi obyek perikatan :

Terdapat 3 (tiga) bangunan difungsikan sebagai rumah, kios dan bengkel;

5. Penguasaan obyek perikatan :

Dikuasai oleh Tergugat Konvensi XV (Yuvita Marta Nurbaya) dan Tergugat Konvensi XVI (Yosepha Dominika);

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III

Halaman 99 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV, Turut Tergugat Konvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II menyampaikan kesimpulannya pada tanggal 31 Oktober 2023;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut **Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV** memberikan jawaban dengan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat **Prematur (Eceptie Dilatpria)**, dengan alasan:

- Bahwa gugatan Penggugat adalah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I antara Penggugat Selaku Pihak Kedua atau Pembeli dengan Ahli Waris Goudentius Pasificus Djaoeng yaitu Para Tergugat Selaku Pihak Pertama atau Penjual (Selanjutnya disebut Perikatan);
- Berdasarkan Pasal 1 Point b dalam Perikatan tersebut Para Tergugat mengikat diri kepada Penggugat untuk menjual Objek Perikatan apabila Objek dalam Perikatan telah balik nama keatas nama Para Tergugat, namun hingga saat ini Turut Tergugat I belum melakukan balik nama sebagaimana dimaksud yang merupakan tugas Turut Tergugat II;

Sehingga Penggugat belum dapat menggugat ke Pengadilan atas Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena belum ada kelalaian Para Tergugat sebagaimana diatur Pasal 1238 KUHPerdara;

Halaman 100 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



2. Bahwa gugatan Penggugat yang menarik Eddy Dwi Pribadi, S.H; Notaris & Ppat Kota Pontianak sebagai Turut Tergugat I adalah keliru (**Error In Persona**), dengan alasan :

- Bahwa yang menjadi Objek dalam Perkara *Aquo* adalah Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I antara Penggugat Selaku Pihak Kedua atau Pembeli dengan Ahli Waris Goudentius Pasificus Djaoeng yaitu Para Tergugat Selaku Pihak Pertama atau Penjual;
- Bahwa proses jual belinya terhambat karena proses balik nama ke atas nama ahli waris Goudentius Pasificus Djaoeng yaitu Para Tergugat yang belum selesai, dimana proses balik nama pada Turut Tergugat II tersebut telah difasilitasi dan merupakan tanggung jawab Turut Tergugat I;
- Sehingga Eddy Dwi Pribadi, S.H; Notaris & Ppat Kota Pontianak (Turut Tergugat I) berkepentingan langsung dalam Perkara *Aquo* karena perbuatannya yang belum menyelesaikan balik nama tersebutlah yang dianggap oleh Penggugat telah merugikan haknya sebagai pembeli.
- Oleh karena itu seharusnya Eddy Dwi Pribadi, S.H; Notaris & Ppat Kota Pontianak ditarik sebagai Tergugat;

3. Bahwa Gugatan Penggugat **kurang pihak (Plurium Litis Consortium)** yaitu :

1) Bahwa gugatan Penggugat pada posita halaman 9 s/d 10 huruf d) yang pada pokoknya menyatakan :

“ ... Penggugat menggandeng pihak Bank BRI dalam hal ini demi kelangsungan dan kelancaran proses jual beli dan uang yang dititipkan serta disimpan di Bank BRI tersebut tidak boleh diambil sampai pengurusan jual beli tersebut selesai. Atas dasar tersebut pihak Bank BRI pun langsung datang ke kantor Notaris (Turut Tergugat I) dan mengundang Alex Sandra Djaoeng (Tergugat 13) selaku kuasa jual dalam rangka menandatangani kesepakatan kredit dengan Bank BRI terkait kesepakatan tersebut juga telah dijelaskan kepada Tergugat 13 sembari menunggu proses tersebut selesai untuk sementara waktu buku tabungan beserta ATM dititipkan kepada pihak Bank BRI dan

Halaman 101 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 13 setuju akan hal tersebut; Namun faktanya, pada bulan Desember 2019 uang yang dititipkan tersebut hangus alias “hilang tanpa kasat mata” yang notabenenya uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan kewajiban Penggugat sebagai pembeli terhadap jual beli perkara aquo.”

Berdasarkan dalil tersebut ada keterlibatan Bank BRI dalam proses jual beli, bahkan Penggugat menyatakan uang yang dititipkan serta disimpan di Bank BRI telah hangus alias “hilang tanpa kasat mata”, sehingga sudah sepatutnya Bank BRI ikut ditarik sebagai pihak;

2) Bahwa gugatan Penggugat pada posita halaman 10 huruf yang pada pokoknya menyatakan :

“... Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh sebagai perwakilan resmi Bank BRI Kabupaten Mempawah menyatakan : “surat keterangan dari sdri Atik (Karyawan Turut Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum dikarenakan surat tersebut hanyalah surat keterangan biasa”;

Berdasarkan dalil tersebut ada keterlibatan Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh dan Atik (Karyawan Turut Tergugat I) sehingga sudah sepatutnya Pihak Notaris yang berdomisili Hukum di Kecamatan Sui Pinyuh dan Atik (Karyawan Turut Tergugat I) ikut ditarik sebagai pihak;

3) Bahwa gugatan Penggugat pada posita halaman 10 huruf yang pada pokoknya menyatakan :

“... Penggugat mengambil kebijakan sebagai langkah untuk tetap mempertahankan serta melanjutkan proses jual beli tersebut dengan arif yang khususnya berpegang teguh dalam memenuhi kewajiban kepada Para Tergugat selaku penjual, dengan menanggung secara perasaan hati nurani untuk menyelesaikan bahkan menebus sejumlah uang tersebut yang diambil oleh Tergugat 13 secara pihak bahkan mengorbankan salah satu karyawan Bank BRI atas nama Sadam agar tidak terjerat dari sanksi maupun pemecatan.”

Berdasarkan dalil tersebut ada keterlibatan Sadam selaku Karyawan Bank BRI dalam perkara Aquo karena yang bersangkutan dikorbankan oleh Tergugat 13 namun Penggugat mengambil kebijakan agar tidak

Halaman 102 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



terjerat dari sanksi maupun pemecatan, sehingga Sadam selaku Karyawan Bank BRI memiliki tanggung jawab hukum atas hilangnya uang yang disimpan di Bank BRI tersebut oleh karena itu sudah sepatutnya Sadam ikut ditarik sebagai pihak.

4. Bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), dengan alasan :

- 1)** Bahwa gugatan Penggugat pada petitium angka 3 yang memohon “sah dan berharga serta berlaku mengikat seluruh bukti-bukti surat yang timbul dalam Perkara *Aquo*” adalah kabur karena mekanisme dan prosedur pembayaran yang harus dilakukan oleh Penggugat sudah diatur sebagaimana dalam Pasal 1 Perikatan, bukan seperti yang disampaikan Penggugat dalam Posita pada huruf E Halaman 11 s/d 17 mengenai “Fakta-Fakta Hukum tentang Permintaan-Permintaan Para tergugat 1 s/d Tergugat 25 kepada Penggugat yang Notabanya untuk kepentingan Pribadi yang dibebankan Kepada Penggugat sebagai kewajiban dalam Pembayaran sisa uang yang telah disepakati sebagaimana termuat dalam Akta Nomor : 43”;
- 2)** Bahwa gugatan Penggugat pada petitium angka 4 yang memohon “Menyatakan Para Tergugat telah Cidera Janji (*Wanprestasi*) namun dalam Posita tidak diterangkan ketentuan dalam Perikatan yang mana diingkar oleh Para Tergugat, sehingga gugatan tersebut tidak jelas/kabur;
- 3)** Bahwa gugatan Penggugat pada petitium angka 7 yang “Memerintahkan Para Tergugat 1 S/D Tergugat 25 Serta Turut Tergugat I untuk wajib segera melakukan tahapan-tahapan proses jual-beli lebih lanjut yakni menandatangani akta jual beli hingga proses balik nama” adalah kabur karena terhadap Objek dalam Perkara *Aquo* belum balik nama dari Goudentius Pasificus Djaoeng ke atas nama ahli warisnya yaitu Para Tergugat sehingga belum ada kewenangan Para Tergugat untuk melakukan Perbuatan Hukum atas Objek dalam Perikatan;
- 4)** Bahwa gugatan Penggugat pada petitium angka 8 yang “Memerintahkan Para Tergugat 1 S/D Tergugat 25 untuk menyerahkan Objek tersebut” adalah kabur karena belum ada kewenangan Tergugat 1 S/D Tergugat 25 jika belum dibalik namakan;

Halaman 103 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



5) Bahwa gugatan Penggugat pada petitium angka 10 yang memohon "Menghukum Para Tergugat 1 S/D Tergugat 25 untuk membayar kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah) adalah Kabur karena Penggugat tidak menyampaikan secara rinci yang harus dibayar oleh masing-masing Para Tergugat;

6) Bahwa gugatan Penggugat pada petitium angka 14 yang memohon "Menghukum Para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan adalah Kabur karena Penggugat tidak menyampaikan secara rinci yang harus dibayar oleh masing-masing Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menyampaikan **Repliknya** yang pada pokoknya menolak dengan sekeras-kerasnya tentang eksepsi Prematur, Error In Persona, Plurium Litis Consortium dan Obscur Libel dan memohon kepada Majelis Hakim agar mengesampingkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV mengajukan **Dupliknya** yang pada pokoknya tetap pada eksepsi yang termuat dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut **Turut Tergugat Konvensi I** memberikan jawaban dengan eksepsi sebagai berikut:

Eksepsi Persona Standi In Judicio

- Bahwa gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I sebagai Notaris adalah salah dan keliru karena Turut Tergugat I sudah pensiun menjadi Notaris sejak Pebruari 2023.
- Seharusnya gugatan ditujukan kepada Protokol Notaris.
- Bahwa oleh sebab itu, sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. (niet onvankelijke verklaard).

Halaman 104 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi I tersebut, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menyampaikan **Repliknya** sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap jawaban / eksepsi Turut Tergugat I yang mendalilkan mengenai Eksepsi Standi in Judicio dengan alasan bahwa ketiadaan persona atau hubungan keterikatan hukum karena masa jabatannya sebagai Notaris telah berakhir dan/ telah Pensiun; adalah dalil yang tidak berlandaskan hukum dan keliru oleh karenanya haruslah ditolak dan dikesampingkan; bahwa perlulah dicermati dalam kerangka hukum positif yakni pada Undang-undang (UU) No. 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) terhadap berakhirnya masa jabatan seorang notaris/ Werda “(*notaris yang telah pensiun atau telah memasuki usia 65 tahun*)” tidaklah mengakhiri tanggung jawab seorang Notaris terhadap akta yang dibuatnya; sebab merujuk pada Pasal 65 UUJN yang berbunyi :

“Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”

2. Oleh sebab itu telah jelas dan terang bahwa Seorang Werda Notaris (Pensiun) akan tetap bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, sebagaimana telah jelas dan terang termuat dalam penjelasan Pasal 65 UUJN yang juga tidak pernah atau memuat dan menyebutkan mengenai batasan waktu dari tanggung jawabnya sebagai seorang Notaris terhadap akta yang pernah dibuatnya; oleh sebab itu sudah tepat dan benar bahwa Turut Tergugat I memiliki Persona atau keterikatan dan hubungan hukum yang jelas dalam perkara ini sebab terhadap akta yang dibuatnya merupakan alat bukti otentik yang sempurna meskipun Notaris yang membuatnya telah pensiun; oleh sebab itu dalil Turut Tergugat I yang menyatakan Gugatan Penggugat tidak memiliki hubungan atau keterikatan dan/atau *Eksepsi Standi in Judicio* haruslah ditolak dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Tergugat Konvensi I menyampaikan **Dupliknya** tetap pada eksepsi yang termuat dalam jawabannya;

Halaman 105 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



1. Bahwa Turut Tergugat I bertetap pada pendiriannya menolak dan membantah terhadap semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas;
2. Bahwa Turut Tergugat I bertetap pada dalilnya sebagaimana semula yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (obscure libel) dengan dasar dan alasan sebagaimana yang telah dalilkan dalam eksepsi tertanggal 14 Februari 2023 pada eksepsi angka 2 huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d. oleh karena itu Turut Tergugat I bertetap berpendapat gugatan Penggugat sudah sewajarnya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur, tidak jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV dan Turut Tergugat Konvensi I tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 115);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV mengenai gugatan Penggugat **Prematur (Eceptie Dilatori)**, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan dikatakan prematur apabila gugatan yang diajukan masih terlampau dini, yang mana sifat atau keadaan prematur melekat pada : 1. Batas waktu untuk menggugat sesuai dengan jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian, belum sampai atau 2. Batas waktu untuk menggugat belum sampai, karena telah dibuat penundaan pembayaran oleh kreditur atau berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur (M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, Halaman 457);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV /

Halaman 106 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi IV mendalilkan Para Tergugat mengikatkan diri kepada Penguat untuk jual beli objek perikatan apabila objek perikatan telah balik nama keatas nama Para Tergugat, namun hingga saat ini Turut Tergugat I belum melakukan balik nama sebagaimana yang dimaksud yang merupakan tugas Turut Tergugat II, sehingga belum ada kelalaian dari Para Tergugat;

Menimbang , bahwa untuk mengetahui mengetahui apakah Para Tergugat telah melakukan kelalaian sesuai jangka waktu yang disepakati dalam perikatan jual beli antara Penguat dan Tergugat, diperlukan pembuktian lebih lanjut dalam persidangan, dengan demikian maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi XIII / Penguat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penguat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penguat Rekonvensi IV mengenai **Eksepsi Error In Persona**, dengan mendalilkan bahwa Pengikatan Jual Beli dalam perkara Aquo dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan terhambatnya proses jual beli karena proses balik nama ke atas nama Para Tergugat belum selesai, yang mana menyelesaikan proses balik nama tersebut merupakan tanggung jawab Turut Tergugat I sehingga Turut Tergugat I berkepentingan langsung dengan perkara Aquo sehingga harus ditarik menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa exceptio in persona dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang/ pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah orang atau pihak yang dianggap telah merugikan hak orang atau pihak lain (Penguat), sedangkan Turut Tergugat adalah orang atau pihak yang tidak berkepentingan langsung dalam perkara tersebut, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak atau obyek perkara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek” (hal. 3) menyatakan “Penguat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim.” Dengan demikian Penguat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penguat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat maupun Turut Tergugat, akan tetapi untuk membuktikan

Halaman 107 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



peristiwa, kedudukan dan peran masing-masing pihak maka perlu memeriksa pembuktian dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV mengenai **Eksepsi Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak)**, yang mendalilkan bahwa untuk kelancaran proses jual beli uang akan dititipkan di Bank BRI sampai pengurusan jual beli selesai akan tetapi pada bulan Desember 2019 uang hangus, dan Penggugat menyelesaikan dengan menebus sejumlah uang yang telah diambil oleh Tergugat 13 agar karyawan Bank BRI atas nama Sadam tidak terjerat sanksi maupun pemecatan dan adanya surat keterangan dari sdr Atik (karyawan Turut Tergugat I), sehingga Bank BRI, Sdri Atik (karyawan Turut Tergugat I) dan Sadam (karyawan Bank BRI) haruslah ditarik sebagai pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat dapat memilih siapa saja yang akan dijadikan Tergugat, akan tetapi untuk membuktikan peristiwa, kedudukan dan keterlibatan masing-masing pihak maka perlu memeriksa pembuktian dalam pokok perkara, dengan demikian maka eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV mengenai **Eksepsi Obscuur Libel (Kabur)**, dengan mendalilkan bahwa

1. Petitum angka 3 kabur, karena mekanisme dan prosedur telah diatur dalam Pasal 1 Perikatan bukan seperti dalam posita huruf E halaman 1 sampai dengan 17;
2. Pada Petitum angka 4, Penggugat dalam posita tidak menerangkan ketentuan perikatan mana diingkari Para Tergugat;
3. Petitum angka 7 kabur, karena terhadap obyek dalam perkara Aquo belum dibalik nama dari Goundentius Pasificius Djaoeng keatas nama Para Tergugat, sehingga belum ada kewenangan Para Tergugat untuk melakukan Perbuatan hukum atas objek dalam perikatan;
4. Petitum angka 8 kabur, karena belum ada kewenangan Para Tergugat jika belum balik nama;

Halaman 108 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



5. Petitum angka 10 kabur, karena Penggugat tidak menyampaikan secara rinci yang harus dibayar oleh masing-masing Para Tergugat;
6. Petitum angka 14 kabur, karena Penggugat tidak menyampaikan secara rinci yang harus dibayar oleh masing-masing Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) yaitu surat gugatan yang tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dapat memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas (*duidelijk*), dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi tentang gugatan yang kabur yaitu :

1. Tidak jelasnya dasar-dasar gugatan (*posita*) atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) berupa kejadian atau peristiwa yang menjadi dasar gugatan;
2. Tidak jelasnya Objek Sengketa;

Selain itu gugatan kabur (*Obscuur Libel*) juga dapat disebabkan adanya kontradiksi antara *Posita* dan *Petitum*, atau antara posita dengan petitum tidak saling mendukung yang disebabkan karena hal-hal yang dituntut dalam petitum, tidak didukung atau tidak didalilkan dalam posita, atau tidak ada *sinkronisasi* dan *konsistensi* antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan setelah Majelis Hakim memeriksa surat gugatan Penggugat Konvensi ternyata telah mencantumkan identitas para pihak yaitu Penggugat Konvensi, Para Tergugat Konvensi, Turut Tergugat Konvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II, terdapat alasan-alasan/ posita gugatan mengenai peristiwa yang melatarbelakangi adanya jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat terhadap sebidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor 1306 seluas 1306 yang terletak di Jalan KHW Hasyim No.208, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 43 dihadapan Turut Tergugat I Selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak, akan tetapi proses jual beli tersebut belum selesai sampai sekarang karena Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga jelas yang menjadi obyek sengketa adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah dengan Hak Milik Nomor 1306 / Kelurahan Sungai Jawi Dalam. Oleh karenanya menurut hemat Majelis Hakim surat gugatan perlawanan perkara a quo telah terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan sudah jelas;

Halaman 109 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa dalam posita Penggugat Konvensi telah menuangkan peristiwa yang mendasari gugatan mengenai wan prestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat Konvensi dan posita tersebut mendukung petitum gugatan, sehingga ada *sinkronisasi* dan *konsistensi* antara posita dengan petitum;

Menimbang, bahwa mengenai apakah Para Tergugat Konvensi telah melakukan wan prestasi dan apakah petitum Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga petitumnya dikabulkan atau tidak sudah memasuki pokok perkara yang membutuhkan pembuktian di persidangan, oleh karenanya eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat Konvensi I mengenai **Eksepsi Persona Standi In Judicio**, dengan mendalilkan bahwa gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I sebagai Notaris adalah salah dan keliru karena Turut Tergugat I sudah pensiun menjadi Notaris sejak Pebruari 2023, seharusnya gugatan ditujukan pada protokol Notaris;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan persona standi in judicio (the concept of locus standi), yaitu seseorang yang mengajukan gugatan harus mempunyai wewenang hak dan kualitas sebagai penggugat;

Menimbang, bahwa meskipun Turut Tergugat Konvensi mengajukan eksepsi persona standi in judicio, akan tetapi dalam uraiannya menyampaikan tentang Turut Tergugat Konvensi I yang sudah pensiun bukan mengenai kewenangan Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris;

Menimbang, bahwa dengan demikian meskipun Turut Tergugat Konvensi I telah berakhir masa jabatannya dan telah menyerahkan Akta yang dibuatnya kepada protokol Notaris akan tetapi Turut Tergugat Konvensi I tetap bertanggungjawab terhadap Akta yang telah dibuatnya, dengan demikian maka eksepsi ini tidaklah beralasan menurut hukum dan harus di tolak;

Halaman 110 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pertimbangan-pertimbangan tersebut maka eksepsi dari Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III, Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV dan eksepsi dari Turut Tergugat Konvensi I patut untuk ditolak secara keseluruhan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 31 Mei 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat Konvensi selaku pembeli dan Para Tergugat Konvensi selaku penjual atas sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertipikat Hak milik Nomor 1306, seluas 931 M2, yang terletak di Jalan KHW Hasim No.208, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dengan harga Rp6.050.000.000,00 (enam milyar lima puluh juta rupiah);
- Bahwa telah dibuat Perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 15 Desember 2018, dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris dan PPAT Kota Pontianak;
- Bahwa Penggugat Konvensi telah membayar uang muka (down payment) sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah sebagai berikut :

1. Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merasa Para Tergugat mengingkari perjanjian jual beli tersebut karena tidak segera bahkan menolak menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat Konvensi I sehingga penyelesaian perjanjian jual beli dalam perkara Aquo mengalami keterlambatan / tidak tepat waktu;
2. Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV merasa seluruh ahli waris telah menandatangani Akta Jual Beli pada tanggal 18 November 2021 dihadapan Turut Tergugat Konvensi I;

Halaman 111 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



3. Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV merasa sisa pembayaran yang dilakukan Penggugat tidak sesuai dengan mekanisme dalam Pasal 1 Perikatan sehingga tidak ada relevansinya dengan prestasi dalam perikatan;

4. Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV menganggap belum selesainya proses balik nama merupakan tanggung jawab Turut Tergugat Konvensi I;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan Jawaban Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV, Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV, Turut Tergugat Konvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II dapatlah disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya membayar sisa pembayaran sebagaimana dalam Perikatan Akta Jual Beli No 43 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I ?;

2. Apakah Para Tergugat Konvensi melakukan perbuatan Wanprestasi?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat yang bertanda P-39 sampai dengan P-28 dan 1 (satu) orang saksi yaitu Saksi Abdul Hamid Ibrahim dan 1 (satu) orang ahli yaitu Dr. Siti Rohani, SH, M.Hum;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XIV – XXV tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi;



Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV untuk menguatkan dalil jawabannya mengajukan bukti surat yang bertanda T-5/13/14/15 -1 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi I untuk menguatkan dalil jawabannya mengajukan bukti surat yang bertanda TT. I – 1 sampai TT.I -13 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi II untuk menguatkan dalil jawabannya mengajukan bukti surat yang bertanda TT. II -1 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap pertanyaan pertama mengenai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya membayar sisa pembayaran sebagaimana dalam Perikatan Akta Jual Beli No 43 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat Konvensi selaku pembeli dan Para Tergugat Konvensi selaku penjual atas sebidang tanah berikut bangunan dengan Sertipikat Hak milik Nomor 1306, seluas 931 M2, yang terletak di Jalan KHW Hasim No.208, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dengan harga Rp6.050.000.000,00 (enam milyar lima puluh juta rupiah), selajutnya jual beli tersebut telah dibuat Perjanjian Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 15 Desember 2018, dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris dan PPAT Kota Pontianak;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti P-2 yang bersesuaian dengan bukti TT.I -1 berupa Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No 43, tanggal 15 Desember 2018, ternyata jual beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan para Tergugat konvensi disepakati pembayaran pertama sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dan sisa sebesar Rp3.950.000.000,00 (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan setelah sertipikat atas

Halaman 113 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Goundentius Pasificus Djaden dibaliknama atas nama ahli warisnya yaitu Para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa Penetapan Perwalian Anak, bukti TT.I -2 berupa surat kuasa dari Ricky Ferdiana dan bukti TT.I-3 berupa surat kuasa dari Pradhitya, diketahui bahwa seluruh ahli waris dari Goundentius Pasificus Djaden (Para Tergugat) telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, diterangkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No 43, tanggal 15 Desember 2018 dibuat oleh Turut Tergugat Konvensi I yang merupakan Notaris dan PPAT Kota Pontianak, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan akta otentik;

Menimbang, bahwa Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, Formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa para Tergugat Konvensi tidak membantah mengenai Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, oleh karenanya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 15 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris dan PPAT Kota Pontianak tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan sejak adanya kesepakatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43 telah mengeluarkan biaya-biaya kepada Para Tergugat Konvensi sebagai berikut :

1. Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus jura rupiah);
2. Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
3. Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
4. Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
5. Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 114 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



6. Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
7. Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
8. Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
9. Rp. 3.925.000,- (tiga juta sembilan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
10. Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);
11. Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
12. Rp. 8.375.000,- (delapan juta tiga ratus tujuh lima ribu rupiah);
13. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
14. Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
15. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
16. Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
17. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
18. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
19. Rp. 62.500.000,- (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
20. Rp. 9.290.423,- (sembilan juta dua ratus sembilan puluh empat ratus dua tiga puluh rupiah);
21. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
22. Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah);
23. Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

TOTAL PEMBAYARAN = Rp. 5.302.860.423,-

HARGA JUAL SHM 1306 = Rp. 6.050.000.000,-

SISA PEMBAYARAN MENJADI = Rp. 747.139.577,-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat yaitu :

- Bukti P-11 berupa bukti transfer Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi XIII sebesar **Rp1.000.000.000,00** (satu milyar rupiah), pada tanggal 14 Desember 2018;
- Bukti P-12 berupa bukti transfer Penggugat Konvensi kepada Tergugat Konvensi XII sebesar **Rp1.100.000.000,00** (satu milyar seratus juta rupiah), pada tanggal 14 Desember 2018;
- Bukti P-15 berupa kwitansi Notari Eddy Dwi Pribadi SH yang menerangkan Tergugat Konvensi XIII telah menerima uang dari Penggugat

Halaman 115 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi sebesar **Rp650.000.000,00** (enam ratus lima puluh juta rupiah) untuk keperluan pinjaman untuk kepengurusan waris, sertifikat Hak Milik No 1306 Sungai Jawi;

- Bukti P-17 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah memberikan uang sejumlah **Rp. 12.500.000,00** kepada Tergugat Konvensi XI tanggal 6 November 2020, dengan keperluan pembangunan kuburan;
- Bukti P-18 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah memberikan uang kepada Tergugat XVII sejumlah **Rp. 50.000.000,00** tanggal 18 desember 2020, dengan keperluan untuk tanah SHM No.1306 Sui Jawi;
- Bukti P-19 berupa Surat Pernyataan tertanggal 11 Januari 2021 dan serta Kwitansi Pembayaran Penggugat Konvensi kepada Ahli Waris a.n Alm. Herry Djaoeng dan Alm. Nicodemus Djaoeng tertanggal 18 November 2021, sebesar **Rp700.000.000,00** (tujuh ratus juta rupiah);
- Bukti P-20 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Agus, Paulus dan Adrian sebesar **Rp. 30.000.000,00** tertanggal 25 Januari 2021, yang pengambilannya diwakili oleh Tergugat Konvensi XI;
- Bukti P-21 berupa Nota Kwitansi dalam hal Pembayaran dan perbaikan dan/ataupermintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat KB : 1230 MS atas permintaan Agus Agustinus Djaoeng (Tergugat XI) kepada Penggugat, sebesar **Rp. 3.925.000,00** tertanggal 25 januari 2021;
- Bukti P-22 berupa Nota Kwitansi dalam hal Pembayaran dan perbaikan dan/ataupermintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat KB : 1230 MS atas permintaan Agus Agustinus Djaoeng (Tergugat XI) kepada Penggugat, sebesar **Rp. 1.200.000,00** tertanggal 28 Maret 2021;
- Bukti P-23 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang sebesar **Rp. 20.000.000,00** tertanggal 09 april 2021, dengan keperluan untuk pelunasan tanah dan rumah No.208 Sui Jawi;
- Bukti P-24 berupa Nota Kwitansi dalam hal Pembayaran dan perbaikan dan/ataupermintaan aksesoris mobil avanza berwarna putih dengan plat KB

Halaman 116 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 1230 MS atas permintaan Agus Agustinus Djaoeng (Tergugat XI) kepada Penggugat sebesar **Rp. 8.375.000**, tertanggal 23 Juni 2021;

- Bukti P-25 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng, sebesar **Rp. 10.000.000,00** tertanggal 24 Juni 2021, dengan keperluan pinjaman yang nantinya untuk pelunasan rumah No 208 Sui Jawi;
- Bukti P-26 berupa Kwitansi menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng sebesar **Rp. 30.000.000,00** tertanggal 26 Agustus 2021, dengan pinjaman untuk membayar PBB s/d tahun 2021 Rumah Sui Jawi 208;
- Bukti P-27 berupa Kwitansi menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat V Andrias sebesar **Rp. 10.000.000,00** tertanggal 16 Oktober 2021, dengan keperluan pinjaman yang akan dipotong saat pelunasan rumah no 208 Sui Jawi;
- Bukti P-28 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng sebesar **Rp. 500.000.000,00** tertanggal 18 November 2021, dengan keperluan titipan untuk rumah SHM 14377 – Sei Jawi kepada 10 ahli waris masing-masing **Rp10.000.000,00** (sepuluh juta rupiah);
- Bukti P-29 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng sebesar **Rp. 10.000.000,00**, tertanggal 23 Desember 2021, dengan keperluan untuk biaya operasional keluarga dan akan dipotong saat pelunasan SHM No.14377;
- Bukti P-30 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng sebesar **Rp10.000.000,00**, tertanggal 27 Januari 2022, dengan keperluan untuk pinjaman;
- Bukti P-31 berupa cetakan code ID Billing yang menerangkan Penggugat Konvensi telah melakukan Pembayaran *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)* sebesar **Rp62.500.000,00** (enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 117 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-32 berupa cetakan code ID Billing yang menerangkan Penggugat Konvensi melakukan pembayaran pajak waris sebesar **Rp9.290.423,00**, tertanggal 14 Februari 2022;
- Bukti P-33 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng sebesar **Rp15.000.000,00**, tanggal 14 November 2022, dengan keperluan pinjaman uang untuk biaya Rumah Sakit Istri Tergugat V Andrias dan pinjaman ini akan dipotong saat pelunasan pembelian rumah SHM No. 14377 - Sui Jawi;
- Bukti P-34 berupa Nota Kwitansi yang diminta oleh Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng kepada Penggugat, dalam perihal" pembelian wiper bosh belakang sebesar **Rp. 70.000,-** (tujuh puluh ribu rupiah), tertanggal 14 November 2022;
- Bukti P-35 berupa Kwitansi yang menerangkan Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang kepada Tergugat XI Agus Agustinus Djaoeng sebesar **Rp10.000.000,00**, tanggal 15 November 2022, dengan keperluan pinjaman uang perihal untuk biaya rumah sakit istri Tergugat V Andrias dan akan dipotong saat pelunasan dan penyelesaian AJB dan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 14377 - Sui Jawi;

Menimbang, bahwa dari bukti surat Penggugat Konvensi dapat diketahui keseluruhan uang yang sudah dibayarkan Penggugat Konvensi kepada Para Tergugat Konvensi totalnya sebesar **Rp5.142.860.423,00** (lima milyar seratus empat puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu empat ratus dua puluh tiga rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena harga jual tanah dan bangunan telah disepakati Rp6.050.000.000,00 (enam milyar lima puluh juta rupiah) sehingga masih ada selisih sebesar **Rp907.139.577,00** (Sembilan ratus tujuh juta seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah) yang menjadi kewajiban Penggugat Konvensi untuk melunasinya;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV membantah dengan mendalilkan bahwa seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat merupakan pembayaran atas sisa pembayaran adalah tidak

Halaman 118 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasar karena mekanisme pembayaran sudah diatur dalam Pasal 1 dalam perikatan;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1 Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Penggugat Konvensi dengan Para Tergugat Konvensi dijelaskan bahwa sisa pembayaran sebesar Rp3.950.000.000,00 (tiga milyar Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak kesatu setelah sertipikat tersebut selesai balik nama waris ke atas nama para ahli waris;

Menimbang, bahwa didalam Pasal 1 tersebut tidak ditentukan cara pembayaran / pelunasannya seperti apa dan tidak pula ditentukan jangka waktunya. Oleh karenanya pembayaran yang dilakukan Penggugat Konvensi secara bertahap tidaklah menyalahi kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dan didalam setiap kwitansi Penggugat Konvensi diberikan catatan untuk pelunasan pembelian rumah No. 208 Sungai Jawi yang merupakan obyek dari jual beli perkara Aquo;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mampu membuktikan jika telah melakukan melaksanakan kewajibannya membayar sisa pembayaran / pelunasan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1306 / Kelurahan Sungai Jawi Dalam;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pertanyaan apakah Para Tergugat Konvensi melakukan Wan Prestasi?

Menimbang, bahwa Menurut Abdul R Saliman (Saliman : 2004, hal. 15), wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur;

Menimbang, bahwa Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), berbunyi: *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*. Sehingga unsur-unsur wanprestasi

Halaman 119 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



adalah: 1. Ada perjanjian oleh para pihak, 2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati, 3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalilnya jika telah terjadi perjanjian Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Nomor 1306, seluas 931 M2, yang terletak di Jalan KHW Hasim No.208, Kelurahan Sungai Jawi Dalam, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, dengan harga Rp6.050.000.000,00 (enam milyar lima puluh juta rupiah), yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 43, tanggal 15 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa sudah 5 (lima) tahun sejak 15 Desember 2018 Para Tergugat belum melaksanakan perjanjian tersebut sampai tuntas dan selesai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengajukan bukti surat berupa :

- Bukti P-4 berupa Somasi / klarifikasi terkait perkembangan jual beli sebidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 1306 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 15 Desember 2018 dihadapan Edy Dwi Pribadi, SH Notaris dan PPAT Kota Pontianak, tertanggal 25 Januari 2023;
- Bukti P-5 berupa Somasi / klarifikasi kedua terkait perkembangan jual beli sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1306 berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 15 Desember 2018 dihadapan Edy Dwi Pribadi, SH Notaris dan PPAT Kota Pontianak, tertanggal 9 Februari 2023;
- Bukti P- 6 berupa Somasi / klarifikasi ketiga terkait perkembangan jual beli sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1306 berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tanggal 15 Desember 2018 dihadapan Edy Dwi Pribadi, SH Notaris dan PPAT Kota Pontianak, tertanggal 3 Februari 2023;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut dapat diketahui Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengirimkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali agar Para

Halaman 120 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Konvensi menyelesaikan perjanjian jual beli dengan menyelesaikan balik nama Sertipikat No.1306 atas nama Goudentius Pasificus Djaoen ke atas nama ahli waris (selaku pihak pertama), karena Para Tergugat Konvensi telah secara terus menerus mengambil sisa pembayaran jual beli tersebut kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi, jika ditotalkan Rp5.392.625.423,00, sehingga sisa pembayaran sebesar Rp657.374.577,00;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 berupa tanggapan atas somasi dapat diketahui bahwa Kuasa hukum Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV memberikan jawaban atas somasi ketiga Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada tanggal 10 Maret 2023, dengan memberikan tawaran yaitu : 1. Penggugat Konvensi / Pembeli membatalkan Pengikatan Jual Beli Nomor 43, tertanggal 15 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Eddy Dwi Pribadi, SH Notaris dan PPAT Kota Pontianak, 2. Para Pihak melakukan negoisasi ulang harga terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut, karena harga rumah dan bangunan telah mengalami kenaikan;

Menimbang, bahwa dari bukti P-8 berupa tanggapan dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi atas jawaban Kuasa hukum Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV, tertanggal 23 Maret 2023, dapat diketahui bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tetap meminta agar Para Tergugat Konvensi menyelesaikan proses pengikatan jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dapat diketahui Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah melakukan upaya agar Para Tergugat Konvensi menyelesaikan kewajibannya yaitu memproses balik nama sebidang tanah dan bangunan tersebut dari Goudentius Pasificus Djaoen menjadi atas nama ahli waris (Para Tergugat Konvensi);

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV dalam jawabannya menyangkal dengan mendalilkan telah merespon somasi

Halaman 121 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Penggugat Konvensi dan telah menyampaikan tawaran untuk segera di mediasikan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV mengajukan bukti T.5/13/14/15 – 1 berupa daftar harga jual rumah Jalan KH. Wahid Hasyim pada hari Jumat, 22 September 2023, dapat diketahui harga tanah dan tanah Rp13.768.116 / M2 dan Rp22.916.667 / M2;

Menimbang, bahwa jika menilik dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 43, tanggal 15 Desember 2015 antara Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi, didalam Pasal 1 berbunyi kedua belah pihak telah bermufakat dan setuju bahwa jual beli ini telah terjadi dan diterima dengan harga Rp6.050.000.000,00 (enam milyar lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karenanya para pihak haruslah tunduk pada isi dari perjanjian yang telah disepakati, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdota bahwa suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya (*asas pacta sun servanda*);

Menimbang, bahwa ahli Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum menerangkan jika pihak penjual sudah menyepakati nilai jual objek pada 6 tahun yang lalu, jika sekarang nilai jual objek lebih tinggi sekarang maka pihak penjual tidak bisa membatalkan perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV dalam jawabannya menyangkal bahwa pada tanggal 18 November 2021 Akta Jual Beli terhadap obyek tersebut telah selesai ditandatangani oleh seluruh ahli waris dihadapan Notaris Eddy Dwi Pribadi, beserta pengacara Pihak Tergugat XVIII, XX, XXI, XXII, XXV dan Tergugat XI, tetapi Penggugat Konvensi belum melunasi sisa pembayarannya, dan pada akhir tahun 2022 Para Tergugat Konvensi diminta tanda tangan lagi Akta Jual Beli (baru) terhadap obyek dan substansinya menurut kami sama dengan Akta Jual Beli tanggal 18 November 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV tidak mengajukan alat bukti untuk menguatkan dalilnya tersebut,

Halaman 122 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



akan tetapi dari bukti TT.I – 12 berupa Akta Jual Beli yang telah ditanda tangani oleh para Tergugat Konvensi namun untuk hari dan tanggal belum diisi dan bukti TT.I – 13 berupa Akta Jual Beli Tanah yang telah ditandatangani sebagian dari Tergugat Konvensi dan untuk hari dan tanggal belum diisi;

Menimbang, bahwa fakta-fakta persidangan tersebut dapat diketahui bahwa Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV tidak melaksanakan kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian yaitu menyelesaikan proses jual beli atas sebidang tanah dan bangunan SHM 1306 / Kelurahan Sungai Jawi Dalam dengan menandatangani akta jual beli, sehingga perbuatan Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV tersebut sudah memenuhi unsur dari wan prestasi yakni tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;

Menimbang, bahwa sedangkan perbuatan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV yang tidak menyelesaikan proses jual beli karena ingin negoisasi ulang harga terhadap sebidang tanah dan bangunan tersebut, sudah memenuhi unsur wan prestasi yaitu melanggar isi perjanjian yang sudah disepakati;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mampu membuktikan jika telah Para Tergugat Konvensi telah melakukan wan prestasi yakni sebagian melanggar isi perjanjian yang sudah disepakati dan sebagian tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing petitum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum pertama** Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi mohon agar mengabulkan seluruh gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum yang lain perlu dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mengabulkan petitum pertama tersebut, sehingga setelah semua petitum dipertimbangkan Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum pertama tersebut;

Halaman 123 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua** Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang mohon agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum serta berlaku mengikat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 S/D Tergugat 25 dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi dibuat dihadapan Notaris dan PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang sehingga Akta tersebut merupakan Akta Otentik dan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ketiga** Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang mohon agar dinyatakan sah dan berharga serta berlaku mengikat seluruh bukti-bukti surat yang timbul dalam pokok perkara a quo, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa akta , surat somasi, kwitansi dan bukti transfer yang semuanya telah dibubuhi materai sehingga telah memenuhi persyaratan untuk menjadi bukti surat di persidangan sebagaimana diamanatkan dalam Undang- Undang Materai;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mampu mendukung dalil-dalil gugatannya. Dengan demikian maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keempat** Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi yang mohon agar para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 telah melakukan *wanprestasi dan/atau cidera janji*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah mampu membuktikan jika telah Para Tergugat Konvensi telah melakukan wan prestasi yakni Tergugat Konvensi VI – XII dan Tergugat Konvensi XVI – XXV tidak melaksanakan isi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang sudah disepakati dan Tergugat Konvensi V / Penggugat Rekonvensi I, Tergugat Konvensi XIII / Penggugat Rekonvensi II, Tergugat Konvensi XIV / Penggugat Rekonvensi III dan Tergugat Konvensi XV / Penggugat Rekonvensi IV melanggar isi perjanjian yang sudah disepakati dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.43, tertanggal 15 Desember 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kelima** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar dinyatakan pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam SEMA No. 4 Tahun 2016 menjelaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati - hatian dengan meneliti hal - hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

c. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

d. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Halaman 125 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



e. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

f. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam fakta persidangan bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melakukan pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Turut Tergugat Konvensi I, pembelian dilakukan dengan harga yang layak yang mana menurut keterangan saksi Abdul Hamid Para Tergugat Konvensi menawarkan dengan harga Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar rupiah) dan ditawarkan dengan harga Rp6.050.000.000,00 (enam milyar lima puluh juta rupiah) dan dilakukan pembayaran secara terang dihadapan PPAT;

Menimbang, bahwa sebidang tanah dan bangunan yang dijual tersebut bersertipikat Hak Milik atas nama Goudentius Pasificus Djaoeng dan penjualnya adalah Para Tergugat Konvensi yang merupakan ahli waris Goudentius Pasificus Djaoeng dan sertifikat tanah tersebut tidak sedang disita atau dibebani hak tanggungan (vide bukti TT.I -9 / bukti TT.II -1);

Menimbang, bahwa oleh karenanya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi masuk dalam kriteria pembeli yang beritikad baik. Dengan demikian maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum keenam** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar menghukum Para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 untuk menerima sisa uang pembayaran pelunasan jual beli objek sengketa yakni tanah Bersertifikat Hak Milik Nomor : 1306 beserta bangunan diatasnya yang terleretak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat sebesar Rp. 747.139.577 (tujuh ratus empat puluh tujuh juta seratus tiga puluh sembilan lima ratus tujuh puluh tujuh) sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak, jika para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 tidak bersedia maka pembayaran pelunasan jual beli tersebut wajib dititipkan melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Pontianak sebagai konsinyasi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 126 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat Konvensi telah melakukan wan prestasi dan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan pembeli beritikad baik maka sudah seharusnya apabila pelaksanaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi diselesaikan;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mampu membuktikan telah membayar sisa pembayaran secara bertahap sampai total Rp5.142.860.423,00 (lima milyar seratus empat puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu empat ratus dua puluh tiga rupiah) sehingga masih kurang **Rp907.139.577,00** (Sembilan ratus tujuh juta seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah), maka telah menjadi kewajiban Penggugat Konvensi / Rekonvensi untuk melunasi kekurangannya tersebut dan kewajiban dari Para Tergugat Konvensi menerima pelunasan tersebut. Dengan demikian maka petitum ini beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum ketujuh** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar diperintahkan kepada Para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 serta Turut Tergugat I untuk wajib segera melakukan tahapan-tahapan proses jual-beli lebih lanjut yakni menandatangani akta jual beli hingga proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1306 ke atas nama Penggugat sebagai kewajiban yang mutlak harus dilaksanakan sebagaimana kesepakatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan Turut Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 43, tanggal 15 Desember 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I sah menurut hukum sehingga sudah menjadi kewajiban bagi Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi untuk memenuhi kesepakatan yang telah ditentukan yakni setelah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melunasi sisa pembayaran maka Para Tergugat Konvensi harus melakukan tahapan proses jual beli hingga proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 1306 menjadi atas nama Penggugat. Dengan demikian maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi seperlunya;

Halaman 127 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedelapan** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar diperintahkan para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 untuk menyerahkan objek tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1306 beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat secara sukarela kepada Penggugat sebagaimana termuat pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 dihadapan Turut Tergugat I, dan **petitum kesembilan** mengenai pengosongan rumah, saling berkaitan Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersama-sama sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim pada tanggal 4 Oktober 2023 dapat diketahui bahwa rumah yang menjadi objek jual beli perkara Aquo dikuasai oleh Tergugat Konvensi XV (Yuvita Marta Nurbaya) dan Tergugat Konvensi XVI (Yosepha Dominika);

Menimbang, bahwa sebidang tanah dan rumah yang menjadi obyek jual beli ini merupakan benda yang tidak bergerak, maka beralihnya hak milik sebuah benda tidak bergerak ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/akta tanah yang didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karenanya ketika Sertipikat Hak Milik Nomor 1306 / Kelurahan Sungai Jawi telah beralih menjadi atas nama Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, maka Para Tergugat Konvensi harus menyerahkan secara suka rela sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kesepuluh** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat 25 untuk membayar Kerugian Materil yang dialami dan diderita oleh Penggugat akibat perbuatan/tindakan Wanprestasi/Cidera Janji sebesar Rp. 510.000.000,- (lima ratus sepuluh juta rupiah), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagi berikut :

Menimbang, bahwa selama persidangan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan bukti apapun baik bukti surat maupun saksi mengenai kerugian yang dideritanya secara terperinci untuk mendukung dalilnya tersebut, sehingga Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak

Halaman 128 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membuktikan jumlah kerugian yang dideritanya, dan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 menyatakan bahwa: "Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak", dengan demikian maka petitum ini tidak beralasan menurut hukum, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kesebelas** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar diperintahkan Turut Tergugat II untuk melakukan pemblokiran terhadap objek perkara *a quo* untuk sementara waktu hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi II dalam jawabannya menyangkal dengan mendalilkan bahwa setelah menerima Relas Panggilan (Surat Tercatat) Perkara Nomor 148/ Pdt.G/2023/PN Ptk beserta Salinan perkara Aquo dari Pengadilan Negeri Pontianak, Turut Tergugat Konvensi II melakukan pencatatan blokir karena adanya perkara pada buku tanah Hak Milik Nomor 14377/Sungai Jawi (dahulu Hak Milik Nomor : 1306/ Sungai Jawi Dalam) yang merupakan obyek perkara Aquo;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat Konvensi II mengajukan bukti TT.II-1 berupa buku tanah SHM No. 14377/Sungai Jawi dahulu SHM No.1306/Sungai Jawi, dapat diketahui buku tanah ini telah dilakukan pemblokiran pada tanggal 15 Juni 2023 karena ada perkara di Pengadilan Negeri Pontianak;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat yang menjadi sengketa dalam perkara Aquo telah dilakukan pemblokiran maka petitum ini tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum kedua belas** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar menghukum Tergugat 1 s/d 25 hingga Turut Tergugat I Dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan; serta putusan ini dapat dijadikan sebagai dasar hukum maupun sarana dan alat dalam melaksanakan tahapan-tahapan akta jual beli sampai proses balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat sebagai pemegang sertifikat, Majelis Hakim akan memperimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan

Halaman 129 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Praktek” mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim;

Menimbang, bahwa kedudukan dari Turut Tergugat Konvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II harus tunduk dan patuh pada putusan pengadilan, sedangkan untuk Para Tergugat Konvensi telah dipertimbangkan dalam petitum ketujuh. Dengan demikian maka petitum kedelapan ini beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perubahan redaksi seperlunya;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum tiga belas** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar menghukum para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pokok perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena dalam perkara ini ada gugatan rekonvensi, maka mengenai biaya perkara akan di pertimbangkan dalam Konvensi dan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum empat belas** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar menghukum para Tergugat 1 s/d Tergugat 25 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam Pasal 606a RV menyebutkan: “sepanjang suatu putusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhitung tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam putusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

Menimbang, bahwa dalam perkara Aquo hukuman Para Tergugat Konvensi untuk melaksanakan tahapan proses jual beli hingga proses balik nama Sertipikat dan bukan mengenai hukuman membayar sejumlah uang. Dengan demikian maka petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum lima belas** Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang memohon agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan

Halaman 130 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(verzet); banding; kasasi; maupun upaya hukum luar biasa peninjauan kembali (PK), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 menjelaskan bahwa Para Hakim Pengadilan Negeri untuk mempertimbangkan, memperhatikan dan mentaati dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
- b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
- e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
- f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
- g. Pokok sengketa mengenai bezits recht.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi bukan didasarkan atas salah satu hal-hal tersebut diatas, sehingga petitum kesepuluh tersebut tidak beralasan menurut hukum maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, berdasarkan pertimbangan sebagaimana diatas maka terhadap **Petitum kesatu** Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian;

Halaman 131 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian dari petitum gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang dikabulkan maka gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi selebihnya haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV dalam jawabannya mengajukan gugatan Rekonvensi, maka untuk selanjutnya Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV disebut juga sebagai Penggugat Rekonvensi I, II, III dan IV / Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Rekonvensi mengajukan Keempat Turut Tergugat Konvensi I sebagai Turut Tergugat Rekonvensi 1 dan Turut Tergugat Konvensi II sebagai Turut Tergugat Rekonvensi 2, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa didalam Pasal 244 Rbg dijelaskan bahwa gugatan rekonvensi ditujukan sebagai gugatan lawan (counter claim) kepada Penggugat Konvensi. Sehubungan dengan hal itu yang dapat dan yang boleh ditarik sebagai Tergugat Rekonvensi terbatas pada diri Penggugat Konvensi, mereka yang sama kedudukannya sebagai Tergugat Konvensi tidak dapat dijadikan Tergugat Rekonvensi. Oleh karenanya gugatan rekonvensi hanya sah sepanjang diri Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian hanya Penggugat Konvensi yang dapat dijadikan sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV pada pokoknya adalah mengenai Wan Prestasi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap **petitum pertama** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum-petitum yang lain perlu dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mengabulkan petitum pertama tersebut, sehingga



setelah semua petitum dipertimbangkan Majelis akan mempertimbangkan Petitum pertama tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kedua** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang memohon yang memohon agar menyatakan Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi I selaku NOTARIS dan PPAT Kota Pontianak adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi telah dinyatakan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 1306 / Kelurahan Sungai Jawi Dalam yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris dan PPAT Kota Pontianak adalah sah menurut hukum. Dengan demikian petitum ini beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketiga** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang memohon Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *Wanprestasi* (ingkar janji), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah dapat membuktikan bahwa Para Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV telah melakukan wanprestasi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I, sedangkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi mampu membuktikan dalilnya bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka petitum ini tidak beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keempat** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang memohon agar dinyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan *Wanprestasi*

Halaman 133 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018 atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 1306 dan bangunan diatasnya yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat Rekonpensi I batal demi hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa petitum keempat ini berkaitan dengan petitum ketiga Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV, oleh karena petitum ketiga telah ditolak maka petitum keempat ini harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum kelima** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang memohon agar menghukum Penjual (Para Tergugat Konpensi) untuk mengembalikan uang uang muka (*down payment*) Tergugat Rekonpensi sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum ini merupakan klausul dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 tertanggal 15 Desember 2018, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Konvensi I dan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik maka petitum ini tidaklah beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum keenam** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang memohon agar Pembeli (Tergugat Rekonpensi) untuk membayar kerugian imateriil kepada Penjual (Para Tergugat Konpensi) sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar), Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang dinyatakan melakukan wan prestasi, sehingga tidak ada kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV. Dengan demikian petitum ini tidaklah beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum ketujuh** Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang memohon agar terhadap putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*Uitvoerbaar bij Voorrad*), Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena petitum mengenai

Halaman 134 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/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)



penghukuman terhadap Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah ditolak, maka sudah seharusnya petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV untuk menerima dan mengabulkan gugatannya untuk seluruhnya, berdasarkan pertimbangan sebagaimana diatas maka terhadap **Petitum kesatu** Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena hanya sebagian dari petitum gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV yang dikabulkan maka gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV selebihnya haruslah ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 192 Rbg bahwa pihak yang dikalahkan dengan keputusan akan dihukum membayar biaya perkara. Oleh karena Para Tergugat Konvensi adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka Para Tergugat Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1338, Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 283 dan Pasal 192 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV / Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menolak eksepsi Turut Tergugat Konvensi I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43, tanggal 15 Desember 2018 yang dibuat oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat

Halaman 135 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



Konvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak;

3. Menyatakan sah menurut hukum bukti-bukti surat yang berkaitan dengan pokok perkara *a quo*;

4. Menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan wanprestasi (cidera janji);

5. Menyatakan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi merupakan Pembeli yang beritikad baik;

6. Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk menerima sisa uang pembayaran pelunasan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1306 yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat sebesar Rp907.139.577,00 (Sembilan ratus tujuh juta seratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh tujuh rupiah) sebagaimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 43 yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak. Apabila Para Tergugat Konvensi tidak bersedia maka pembayaran pelunasan jual beli tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri Kelas IA Pontianak sebagai konsinyasi;

7. Memerintahkan Para Tergugat Konvensi untuk segera melakukan tahapan-tahapan proses jual-beli hingga proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1306/Kelurahan Sungai Jawi Dalam menjadi atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi I, setelah Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi melunasi sisa pembayaran;

8. Memerintahkan Para Tergugat Konvensi untuk menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1306 yang terletak di Jl. KHW. Hasyim, No. 208, Kel. Sungai Jawi Dalam, Kec. Pontianak Kota, Kota Pontianak, Kalimantan Barat kepada Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi secara suka rela dan dalam keadaan kosong;

9. Menghukum Turut Tergugat Konvensi I dan Turut Tergugat Konvensi II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Halaman 136 dari 138 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk



10. Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan;

11. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV untuk sebagian;

2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 43, tanggal 15 Desember 2018 yang dibuat oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi dihadapan Turut Tergugat Konvensi I selaku Notaris & PPAT Kota Pontianak;

3. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi V, XIII, XIV dan XV untuk selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.284.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pontianak, pada hari Selasa tanggal 21 November 2023, oleh kami, Narni Priska Faridayanti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wuryanti, S.H.,M.H, dan Deny Ikhwani, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 148/Pdt.G/2023/PN Ptk tanggal 5 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 28 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dihadiri oleh Syahrir Riza, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



Wuryanti, S.H., M.H.

Narni Priska Faridayanti, S.H., M.H.

Deny Ikhwan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syahrir Riza, S.H.

RINCIAN BIAYA PERKARA :

1. PNBP Pendaftaran	:	Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	:	Rp	50.000,00;
3.....P	:	Rp	919.000,00;
anggihan	:		
4.....P	:	Rp	280.000,00;
NBP Panggilan	:		
5.....B	:	Rp	975.000,00;
iaya PS	:		
6.....P	:	Rp	10.000,00;
NBP PS	:		
7.....M	:	Rp	10.000,00;
aterai	:		
8.....R	:	Rp	10.000,00
edaksi	:		
Jumlah	:		<u>Rp2.284.000,00;</u>

(dua juta dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah)