



PUTUSAN

Nomo 41/PDT/2022/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**A j a n, Sn**, bertempat tinggal di Dusun Penggilingan RT.004/RW.002, Desa Sibau Hilir, Desa Sibau Hilir, Putussibau Utara, Kab. Kapuas Hulu, Kalimantan Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Carlos Penadur, S.H. Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat/Pengacara "Carlos Penadur, S.H. & Rekan" beralamat di Jalan Purna Jaya BTN Komp. Kodim No 11, Kelurahan Putussibau Kota, Kecamatan Putussibau Utara Kabupaten Kapuas Hulu, email penadurcarlos@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2021, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat;

I a w a n

**Milkianus Naitan**, berkedudukan di jalan lintas utara RT.010/RW.002, Desa Sibau Hilir, Putussibau Utara, Kab. Kapuas Hulu, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fian Wely, S.H., dan Banjier L.H., S.H., Advokat pada Kantor Advokat Fian Wely, S.H. & Rekan yang beralamat di Jl. A. Dogom No. 60. Kelurahan Hilir Kantor, Kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat, e-mail fianwely98@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat I;

**Lasarus Laja**, berkedudukan di Dusun Penggilingan RT.005/RW.002 Desa Sibau Hilir sekarang berdomisili di Desa Selaup Kecamatan Bunut Hulu, Desa Sibau Hilir, Putussibau Utara, Kab. Kapuas Hulu, Kalimantan Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fian Wely, S.H., dan Banjier L.H., S.H., Advokat pada Kantor Advokat Fian Wely, S.H. & Rekan yang beralamat di Jl. A. Dogom No. 60. Kelurahan Hilir Kantor, Kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat, e-mail [fianwely98@gmail.com](mailto:fianwely98@gmail.com) berdasarkan



surat kuasa khusus tanggal 11 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 41/PDT/2022/PT PTK tanggal 09 Mei 2022 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;

Telah membaca berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Putussibau Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts tanggal 2 Maret 2022 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Putussibau pada tanggal 21 Oktober 2021 dalam Register Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya perkara ini telah Para Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Putussibau dengan Nomor Register Perkara : 9/Pdt.G/2021/PN Pts dan telah diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara tersebut, dengan amar putusan dalam pokok perkara, sebagai berikut “menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima”, dengan pertimbangan hukum diantaranya adalah sebagai berikut :
  - Menimbang bahwa berdasarkan gugatan Para Penggugat tersebut, maka objek sengketa di dalam gugatan ini adalah tanah seluas 20 m x 35 m = 700 m<sup>2</sup> milik Tergugat;
  - Menimbang bahwa terkait dengan surat gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana obyek sengketanya berupa sebidang tanah, maka di dalam surat gugatan Penggugat harus disebutkan dengan jelas mengenai batas-batas tanah yang disengketakan, bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Majelis Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) hal ini berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979”.  
(Putusan Perkara Nomor : 9/Pdt.G/2021/PN Pts, halaman 35 – 36);
2. Bahwa dalam hal putusan yang dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard), memungkinkan Para Penggugat masih bisa

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan kembali dengan memperbaiki formalitas yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai dasar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

3. Bahwa telah terjadi peristiwa hukum (perikatan jual-beli tanah secara dibawah tangan dengan Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah pada tanggal 29 April 2020). Antara Penggugat 2 dengan Tergugat sebagai pemilik tanah, dengan objek atau sebagian bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 513, Terdaftar Atas Nama : AJAN SAWING NARANG, yang terletak di Provinsi Kalimantan Barat, Kabupaten Kapuas Hulu, Kecamatan Putussibau Utara, Desa Sibau Hilir, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 14.06.01.05.00447, dan Surat Ukur Nomor : 135/Sibau Hilir/2011, Tanggal 22 Agustus 2011. Dengan rincian ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Ukuran yang disepakati dan diperjual-belikan Panjang 35 Meter dan Lebar 20 Meter dengan total luas ( $P = 35 \text{ M} \times L = 20 \text{ M} = 700 \text{ M}^2$  (Tujuh Ratus Meter Persegi);
- Batas Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Lintas Utara;
- Batas Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Ajan Sawing Narang (masih termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 513);
- Batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Edy/Heny;
- Batas Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Ajan Sawing Narang (masih termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 513);

4. Bahwa peristiwa hukum sebagaimana dimaksud pada Posita Angka 3 tersebut diatas terjadi dengan cara-cara dan telah menimbulkan hubungan hukum sebagai berikut :

- a. Bahwa sekira pada bulan Maret Tahun 2020, Penggugat 2, datang menghadap kepada Penggugat 1, dengan maksud awal hendak meminjam uang sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) karena ia mengeluh dengan permasalahan ekonominya atau keperluan pribadinya, tetapi oleh Penggugat 1 tidak dipinjamkan dikarenakan Penggugat 1 ada keperluan untuk mencari/membeli tanah untuk membangun rumah. Namun kemudian Penggugat 1 mau meminjamkan uang dimaksud kepada Penggugat 2 dengan syarat bahwa Penggugat 2 dapat membantu Penggugat 1 mencari lokasi atau tanah yang rencana hendak dibangun rumah;

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK



- b. Bahwa niat dan maksud Penggugat 1 tersebut yang hendak membangun rumah dan mencari lokasi tanah, meminta tolong kepada Penggugat 2, untuk mencari informasi barangkali atau apabila ada orang yang mau menjual tanah guna keperluan Penggugat 1, dengan memberi komisi kepada Penggugat 2 sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta rupiah);
- c. Bahwa sekira pada bulan April Tahun 2020, Penggugat 2 menginformasikan dan menghubungi Penggugat 1, bahwa Tergugat hendak menjual tanah miliknya dengan ukuran tanah seluas 35 M x 20 M = 700 M2 dengan harga permeter persegi Rp. 160.000,- (Seratus Enam Puluh Ribu Rupiah) dengan Total Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah). Dan Tergugat berjanji akan memberikan komisi sebesar Rp. 4.000.000,- (Empat Juta rupiah), kepada Penggugat 2, apabila tanah tersebut laku terjual;
- d. Bahwa Tergugat, menyampaikan kepada Penggugat 2, apabila Penggugat 1, benar dan bersungguh-sungguh ingin membeli tanah dimaksud, maka Penggugat 1, diminta untuk membayar Down Payment (DP) atau uang panjar tanda jadi pembayaran tanah dimaksud sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah), dan uang tersebut akan digunakan oleh Tergugat untuk menebus atau mengeluarkan Sertipikat Tanah dimaksud yang dijadikan jaminan pelunasan hutang Tergugat di Lembaga atau Koperasi Pembiayaan Credit Union (CU) Lantang Tipe Putussibau;
- e. Bahwa atas dasar permintaan Tergugat tersebut, maka pada Tanggal 28 April 2020 Penggugat 2, datang menghadap kepada Penggugat 1, untuk meminta Down Payment (DP) atau uang panjar pembayaran tanah dimaksud sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah), dan oleh Penggugat 1, uang sejumlah tersebut diserahkan kepada Penggugat 2, secara tunai dengan kwitansi sebagai bukti penerimaan yang sah. Dan segera setelah Penggugat 2 menerima uang dari Penggugat 1 tersebut, maka pada hari dan tanggal itu juga yaitu 28 April 2020, Penggugat 2 menyerahkan uang Down Payment (DP) atau uang panjar pembayaran tanah dimaksud sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat, secara tunai dengan kwitansi sebagai bukti penerimaan yang sah, yang diterima oleh Sdr. ELIYAS TULUNG DAUN sebagai anak dari Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa Pada Tanggal 29 April 2020, sebagai bentuk kesungguhan jual-beli dimaksud maka antara Penggugat 2 dan Tergugat telah membuat perjanjian jual-beli tanah secara dibawah tangan, yang mana dalam perjanjian tersebut telah mengikat hak dan kewajiban para pihak yang ada dalam perjanjian;
  - g. Bahwa Pada Tanggal 30 April 2020, Penggugat 2, atas permintaan Tergugat meminta sisa pelunasan pembayaran pembelian tanah dimaksud sebesar Rp. 52.000.000,- (Lima Puluh Dua Juta Rupiah). Maka dari itu Penggugat 2 datang kembali menghadap dan menginformasikan hal tersebut kepada Penggugat 1, dan oleh Penggugat 1, uang sejumlah tersebut diserahkan kepada Penggugat 2, secara tunai, dan oleh Penggugat 2, uang tersebut langsung diserahkan atau diberikan kepada Tergugat, dan diterima secara tunai dengan kwitansi sebagai bukti penerimaan yang sah dengan jumlah total keseluruhan pembayaran sebesar Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah);
  - h. Bahwa Pada Tanggal 1 Mei 2020, sebagai bentuk kebenaran dan kesungguhan Penggugat 1, telah membeli tanah dimaksud, maka Penggugat 1, melalui Penggugat 2, meminta Sertipikat Asli Tanah tersebut untuk dilakukan Pemecahan Sertipikat dan meminta Tergugat sebagai pemilik tanah untuk ikut mengukur dan mematok lokasi atau bagian tanah yang telah dibeli oleh Para Penggugat;
  - i. Bahwa namun kemudian Tergugat sebagai pemilik tanah tidak mahu menyerahkan Sertipikat Tanah tersebut dan ikut hadir untuk mengukur tanah dimaksud, sehingga Para Penggugat bersama-sama dengan Sdr. ABDULLAH KALION als POKEN sebagai BPD (Badan Permusyawaratan Desa Sibau Hilir) melakukan pengukuran dan pematokan dilokasi tanah tersebut dengan maksud agar perihal tersebut diketahui langsung oleh aparat desa setempat;
  - j. Bahwa Pada Tanggal 2 Mei 2020, Sdr. MARIANA MARIEN DESI RATNA SARI, yaitu anak menantu Tergugat, membongkar dan membuang patok-patok kayu yang telah Para Penggugat pasang dilokasi tanah yang menjadi haknya;
5. Bahwa Pada Tanggal 2 Mei 2020, Penggugat 1, menyuruh atau meminta Sdr. SITI HAWA Als KANYAWAN, sebagai adik kandung dari Tergugat, untuk memberitahukan kepada Tergugat dan mempertanyakan :

Halaman 5 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK



- a. Bahwa apa maksud dan tujuan Sdr. MARIANA MARIEN DESI RATNA SARI, yaitu anak menantu Tergugat, membuang dan membongkar patok-patok kayu yang telah dipasang dilokasi tanah yang menjadi haknya Para Penggugat;
- b. Bahwa apabila Tergugat, tidak mau memberikan hak atas bagian tanah yang telah dibeli kepada Para Penggugat maka Para Penggugat meminta pengembalian uangnya sebesar Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah), sebagai akibat apabila Tergugat hendak membatalkan jual-beli tersebut;
6. Bahwa Pada Tanggal 2 Mei 2020, Para Penggugat mendatangi Sdr. PAULUS DENAN SUHARI dan Sdr. SY. TUMBUNG RK, meminta tolong untuk menyelesaikan masalah jual-beli tanah tersebut diatas, dan Sdr. PAULUS DENAN SUHARI dan Sdr. SY. TUMBUNG RK, menanyakan kepada Tergugat kalau memang tanah tidak jadi dijual kepada Para Penggugat mohon uang dikembalikan, dan oleh Tergugat dijawab uang sudah habis terpakai Tergugat. Atas jawaban tersebut Sdr. PAULUS DENAN SUHARI dan Sdr. SY. TUMBUNG RK pulang dan menyampaikan jawaban Tergugat tersebut ke pada Para Penggugat;
7. Bahwa antara Tergugat dan Penggugat 2 Pada Tanggal 10 Mei 2020, membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang Antara Kedua Belah Pihak, dan surat-surat lainnya berupa Surat Pernyataan dari Penggugat 2 Tanggal 5 Juni 2020, yang dibuat secara dibawah tangan, yang mana dalam Surat Perjanjian Pengembalian Uang Antara Kedua Belah Pihak berisi hal-hal yang melanggar syarat subjektif dan objektif atau cacat hukum dalam perjanjian, diantaranya :
  - a. Bahwa Perjanjian tersebut tidak diuraikan klausul jangka waktu perjanjian selazimnya perjanjian pada umumnya, sehingga hal ini terkesan mengaburkan sifat terang dan nyata suatu perjanjian;
  - b. Bahwa Perjanjian tersebut bersifat tidak objektif terhadap suatu klausula yang halal dan tidak berimbang antara hak dan kewajiban dan terkesan hanya menguntungkan Tergugat dan mengelabui serta membodohi Penggugat 2;
  - c. Bahwa Penggugat 2 tidak diberikan salinan atas perjanjian tersebut;
  - d. Bahwa Penggugat 2 tidak diberikan kesempatan untuk berkoordinasi dengan Penggugat 1, karena senyatanya jual-beli tersebut telah menggunakan uang milik Penggugat 1;



- e. Bahwa Perjanjian tersebut tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan saksi-saksi yang ada dalam perjanjian khususnya saksi Sdr. DAMIANUS DAUN, yang tidak merasa menandatangani perjanjian dimaksud;
- f. Bahwa Perjanjian tersebut bukanlah atas kehendak murni dari Penggugat 2, secara nyata hal tersebut terjadi atas desakan dan tindakan serta tipu daya dari Tergugat dengan memanfaatkan keadaan dan situasi pada saat itu, seperti kurang mengerti atau pahamnya Penggugat 2 terhadap isi dari surat tersebut, karna pada saat itu anak Tergugat Sdr. ELIAS TULUNG DAUN, menyodorkan surat perjanjian tersebut sambil mengatakan bahwa dengan tandatangan di perjanjian ini maka tidak akan terjadi apa-apa dan hal ini memudahkan apabila ada orang lain yang membeli tanah ini, dan uangnya bisa untuk menggantikan uang Penggugat 1;
- g. Bahwa Surat Pernyataan dari Penggugat 2 Tanggal 5 Juni 2020 tersebut dibuat Penggugat 2 dengan cara Penggugat 2 disodorkan kertas dan disuruh menyalin ulang surat pernyataan tersebut yang telah Tergugat persiapkan serta hal tersebut terjadi dan dilakukan pada malam hari, dimana kondisi Penggugat 2 masih dalam pengaruh minuman keras/beralkohol yang telah menurun serta rendahnya daya ingatan dan pikirannya;
8. Bahwa atas sikap Tergugat sebagaimana dimaksud diatas, maka Para Penggugat mencari solusi penyelesaian masalah dengan mengadakan permasalahan tersebut ketingkat Desa dan Perangkat Adat untuk diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan demi mencapai mufakat, akan tetapi Tergugat telah dipanggil secara resmi oleh Pihak Desa namun sampai dengan waktu yang ditentukan Tergugat tidak datang dan tanpa alasan yang jelas;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat I, melalui kami selaku Advokat atau Kuasa Hukumnya pada Tanggal 1 April 2021, telah menyampaikan somasi kepada Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah dan kekeluargaan, namun sampai dengan Gugatan ini diajukan Tergugat hanya membalas somasi dan memberikan klarifikasi yang hanya bersifat ilusionir yang tidak ada penyelesaiannya terhadap pembayaran dan /atau pemenuhan prestasinya kepada Para Penggugat baik sebagian maupun seluruhnya. Dengan demikian perbuatan Tergugat dapatlah dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi dan mengakibatkan kerugian kepada Para Penggugat, oleh karenanya sudah sepantasnya apabila Tergugat dihukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dengan segala akibat hukum yang menyertainya;

10. Bahwa kewajiban pembayaran pembelian tanah dari Para Penggugat telah lunas dan dilaksanakan sepenuhnya, akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga mengakibatkan Para Penggugat telah secara nyata mengalami atau menderita kerugian baik materil maupun imateril;

11. Bahwa guna memperhitungkan kerugian Materil Para Penggugat (kerugian yang nyata), sebesar Rp. 104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan perincian perhitungan sebagai berikut :

a) Jumlah harga tanah yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, sebesar Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran awal Down Payment (DP) = Rp. 60.000.000,-  
- Pembayaran sisa atau pelunasan = Rp. 52.000.000,-

b) Jumlah yang sudah dikembalikan Tergugat, sebesar Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Pengembalian Tanggal 10 Mei 2020 = Rp. 6.000.000,-  
- Pengembalian Tanggal 18 Desember 2020 = Rp. 1.000.000,-  
- Pengembalian Tanggal 5 Januari 2021 = Rp. 500.000,-

c) Jumlah yang belum dikembalikan Tergugat kepada Para Penggugat, yaitu (a - b) sebesar Rp. 104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan perincian perhitungan sebagai berikut :

- (a) Jumlah harga tanah yang telah = Rp. 112.000.000,-  
dibayarkan  
- (b) Jumlah yang sudah dikembalikan = Rp. 7.500.000,-  
= **Rp. 104.500.000,-**

12. Bahwa perbuatan Tergugat juga telah menyebabkan kerugian Imateril bagi Para Penggugat, sebesar Rp. 630.530.000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

I a) Peluang keuntungan apabila uang Rp. = Rp. 35.000.000,-  
104.500.000,- tersebut digunakan oleh Para  
Penggugat untuk Usaha Ternak Sapi dan  
Jual Beli Kratom / Perbulan

b) Tergugat Tidak Membayar ( Mei 2020 – = 17 Bulan  
Oktober 2021)

c) Jumlah (c = a x b) = Rp. 595.000.000,-

II a) Potensi keuntungan apabila sesuai dengan = Rp. 2.090.000,-

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK

#### Disclaimer

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



	suku bunga Deposito bank 2 % Per Bulan	
b)	Tergugat Tidak Membayar ( Mei 2020 – Oktober 2021)	= 17 Bulan
c)	Jumlah (c = a x b)	= Rp. 35.530.000,-
II a)	Total Kerugian Imateril = (I + II)	= Rp. 595.000.000,-
I		= Rp. 35.530.000,- +
		= Rp. 630.530.000,-

13. Bahwa agar kerugian Para Penggugat tidak semakin membesar maka Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian baik materil maupun imateril kepada Para Penggugat;

14. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran yang beralasan, Tergugat akan mengalihkan objek tanah atau bagian tanah tersebut, guna menghindari tanggung jawabnya untuk menyerahkan semua hak-hak Para Penggugat atau ganti kerugian yang timbul akibat perbuatan Tergugat. Oleh karena itu untuk menjamin pemenuhan tuntutan Para Penggugat, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan dari Tergugat, yaitu :

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 513, Atas Tanah yang Terdaftar Atas Nama : AJAN SAWING NARANG, Yang Terletak Di Provinsi Kalimantan Barat, Kabupaten Kapuas Hulu, Kecamatan Putussibau Utara, Desa Sibau Hilir, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 14.06.01.05.00447, Dan Surat Ukur Nomor : 135/Sibau Hilir/2011, Tanggal 22 Agustus 2011;
- Sebuah rumah tinggal pribadi milik Tergugat yang terletak di Dusun Panggilingan RT.004/RW.002, Desa Sibau Hilir, Kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat;
- Sebuah mobil Hilux berwarna putih milik Tergugat;

15. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat akan ingkar janji dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini, dan oleh karena itu Para Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah), setiap hari kepada Para Penggugat, bila ternyata Tergugat lalai memenuhi isi



keputusan hakim yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;

16. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 180 HIR, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan atas segala uraian-uraian yang telah disampaikan diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberi Putusan dengan Amar sebagai berikut :

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Surat Perjanjian Pengembalian Uang Antara Kedua Belah Pihak Tanggal 10 Mei 2020 dan Surat Pernyataan Tanggal 5 Juni 2020;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah Pada Tanggal 29 April 2020, yang dibuat secara dibawah tangan antara Penggugat 2 dan Tergugat. Dan memerintahkan Para Pihak dalam perjanjian untuk melaksanakan segala hak-dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian;
4. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yang menimbulkan kerugian baik materil maupun imateril bagi Para Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat, secara seketika, kontan dan sekaligus, dengan total keseluruhan meliputi sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp. 104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah), dengan perincian sebagaimana dalam posita angka 11;
  - b. Kerugian Imateril sebesar Rp. 630.530.000,- (Enam Ratus Tiga Puluh Juta Lima Ratus Tiga Puluh Ribu Rupiah), dengan perincian sebagaimana dalam posita angka 12;
6. Menyatakan dan menetapkan sebagian bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 513, Terdaftar Atas Nama : AJAN SAWING NARANG, yang terletak di Provinsi Kalimantan Barat, Kabupaten Kapuas Hulu, Kecamatan Putussibau Utara, Desa Sibau Hilir, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 14.06.01.05.00447, dan Surat Ukur Nomor :

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

135/Sibau Hilir/2011, Tanggal 22 Agustus 2011. Dengan rincian ukuran dan batas-batas sebagai berikut :

- Ukuran yang disepakati dan diperjual-belikan Panjang 35 Meter dan Lebar 20 Meter dengan total luas ( $P = 35 \text{ M} \times L = 20 \text{ M} = 700 \text{ M}^2$  (Tujuh Ratus Meter Persegi));
- Batas Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Poros Lintas Utara;
- Batas Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Ajan Sawing Narang (masih termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 513);
- Batas Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Edy/Heny;
- Batas Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Ajan Sawing Narang (masih termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 513);

Adalah milik Para Penggugat dan menghukum Tergugat untuk menyerahkan sertipikat Tanah Asli Nomor : 513 sebagaimana tersebut diatas, kepada Para Penggugat agar Para Penggugat berhak menjual, melakukan pemecahan sertipikat/peralihan hak apa saja tanpa terkecuali terhadap Tanah Objek sengketa dalam perkara ini;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat, berupa :
  - Sertipikat Hak Milik Nomor : 513, Atas Tanah yang Terdaftar Atas Nama : AJAN SAWING NARANG, Yang Terletak Di Provinsi Kalimantan Barat, Kabupaten Kapuas Hulu, Kecamatan Putussibau Utara, Desa Sibau Hilir, dengan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) : 14.06.01.05.00447, Dan Surat Ukur Nomor : 135/Sibau Hilir/2011, Tanggal 22 Agustus 2011;
  - Sebuah rumah tinggal pribadi milik Tergugat yang terletak di Dusun Panggilingan RT.004/RW.002, Desa Sibau Hilir, Kecamatan Putussibau Utara, Kabupaten Kapuas Hulu, Provinsi Kalimantan Barat;
  - Sebuah mobil Hilux berwarna putih milik Tergugat;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai menjalankan isi putusan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dan dilaksanakan terlebih meskipun ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Halaman 11 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK

#### Disclaimer

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



ATAU : Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, maka kami memohon untuk putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukum Para Penggugat yang mana mengajukan perubahan gugatan terkait kesalahan ketik pada penulisan nomor sertifikat tanah, yaitu pada posita angka 3 dan angka 14 a serta pada petitum angka 6 dan 7 yang mana pada gugatan sebelumnya nomor sertifikat tertulis "513" kemudian dengan perubahan gugatan tersebut, menjadi tertulis "613";

Menimbang, terkait dengan perubahan gugatan tersebut, perubahan gugatan adalah hak yang diberikan kepada Penggugat yang diatur di dalam Pasal 127 Rv yaitu "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya." Dan mengenai tata cara pengajuan apakah harus dengan persetujuan Tergugat atau tidak diatur di dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 447 K/Sip/1976 tertanggal 20 Oktober 1976 menyatakan: "Permohonan untuk mengadakan penambahan dalam gugatan pada saat pihak berperkara lawan telah menyampaikan jawabannya, tidak dapat dikabulkan apabila pihak berperkara lainnya tidak menyetujuinya";

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan perubahan gugatan terkait dengan salah ketik/penulisan angka pada nomor sertifikat yang tercantum dalam gugatan yang mana semula tertulis "513" menjadi tertulis "613" dan perubahan gugatan tersebut diajukan pada saat pembacaan gugatan atau sebelum jawaban Tergugat, maka dari itu sesuai dengan aturan hukum yang telah diuraikan di atas, permohonan perubahan gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan;

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

#### **A. DALAM EKSEPSI**



**1. EKSEPSI TENTANG PENGGUGAT I TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGGUGAT. KARENA PENGGUGAT I BUKANLAH SEBAGAI PIHAK DALAM YANG MENGADAKAN PERJANJIAN DENGAN TERGUGAT.**

1. Bahwa Gugatan yang diajukan Para Penggugat *Error In Persona* karena Penggugat I tidak memiliki *Persona Standi In Judicio* yang tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*. Karena Penggugat I bukan merupakan pihak di dalam Perikatan Jual Beli Tanah, senyatanya perikatan Jual Beli Tanah terjadi antara Penggugat II dengan Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 29 April 2020 (**Bukti P-1**) ;

2. Bahwa oleh karena itu Gugatan yang diajukan Para Penggugat sangat jelas telah melanggar tata tertib hukum acara perdata karena Gugatan diajukan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai Penggugat ;

3. Bahwa berdasarkan Putusan MARI No.639 K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1977 yang menyebutkan :

***“Bila salah satu pihak dalam suatu Perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek Perkara. Maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.***

4. Bahwa kemudian berdasarkan Putusan MARI No. 1270 K/Pdt/1991 tertanggal 30 November 1993 yang menyebutkan :

***“Suatu Perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdata, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain”.***

5. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” pada halaman 438 secara tegas mengatakan bahwa orang yang tidak berhak, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dengan kata lain Penggugat I tidak memiliki *“Persona Standi In*



*Judicio*” di depan Pengadilan, yang selengkapnya menyebutkan :

**“ Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berhak sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki Persona Standi In Judicio di depan PN atas perkara tersebut” .**

6. Akibat dari pengajuan Gugatan oleh pihak yang tidak berwenang adalah Gugatan *aquo* harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
7. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah terbukti sah dan meyakinkan bahwa Penggugat I sama sekali tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, karenanya Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

## **2. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena tidak menjelaskan dasar hukum (*recht grond*) dan tidak juga menjelaskan dasar fakta yang mendasari gugatan (*fetelijke grond*) sehingga jelas dan tegas gugatan Para Penggugat kabur, tidak jelas dan tegas (*duidelijke en bapaaide*) ;
2. Bahwa gugatan yang tidak menjelaskan dasar hukum (*recht grond*) dan tidak juga menjelaskan dasar fakta yang mendasari gugatan (*fetelijke grond*) juga bertentangan dengan Putusan MA Nomor 250 K/Pdt/1984 dan Putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984 ;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka jelas dan tegas bahwa Para Penggugat tidak dapat memformulasikan uraian-uraian pada bagian posita gugatannya secara jelas



sehingga hal demikian menyebabkan Gugatan Para Penggugat menjadi Kabur/Tidak Jelas ;

4. Dengan demikian berdasarkan uraian-uraian diatas, sudah terbukti sah dan meyakinkan bahwa Gugatan Para Penggugat Kabur, karenanya Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

#### **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* mohon dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Jawaban ini ;
2. Bahwa Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil - dalil serta pendirian Tergugat ;
3. Bahwa terhadap Posita angka 3 dan 4 atas Gugatan Para Penggugat akan Tergugat tanggapi dengan keadaan senyatanya sebagai berikut :
  - 1.1 Bahwa penggugat II mendatangi kerumah Tergugat menanyakan kepada tergugat masih adakah tanah yang mau dijual jawaban tergugat ada tanah yang mau dijual di sebelah ulu, yang terletak di Desa Sibau Hilir Jalan Lintas Utara, dengan ukuran panjang 35 M2 dan lebar 20 M2 dengan Luas 700 M2 seharga Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah). Hal mana telah diperjanjikan antara Penggugat II dengan Tergugat secara tertulis berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 29 April 2020 (**Vide Bukti T-1**) ;



- 3.1 Hal mana telah diperjanjikan antara Penggugat II dengan Tergugat secara tertulis berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 29 April 2020 (**Vide Bukti T-1**) ;
- 3.2 Bahwa kemudian benar Penggugat II telah membayar Down Payment (DP) atau Uang Panjar atas Pembelian Tanah milik Tergugat kepada Tergugat melalui anak kandung Tergugat yang bernama ELIYAS TULUNG DAUN sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) berdasarkan Bukti Kuitansi penerimaan tertanggal 28 April 2020 (**Bukti T-2**) ;
- 3.3 Bahwa kemudian benar Penggugat II telah melunaskan Pembayaran atas Tanah milik Tergugat seluruhnya dari Penggugat II seluruhnya sebesar Rp. 112.000.000,- (Seratus Dua Belas Juta Rupiah) berdasarkan Kuitansi Pembayaran tertanggal 30 April 2020 (**Bukti T-3**) ;
- 3.4 Bahwa setelah Pembayaran atas Tanah milik Tergugat yang telah dibayar seluruhnya oleh Penggugat II dengan ukuran Panjang 35 M2 dan lebar 20 M2 dengan luas 700 M2. Kurang lebih Sekitar 1 minggu penggugat II mendatangi Kembali kerumah tergugat menyampaikan bahwa penggugat II mau mengukur tanah yang sebelah hilir dan penggugat II menyampaikan tidak jadi membeli tanah sebelah hulu dan tergugat langsung menyampaikan kepada penggugat II karna tanah yang saya jual adalah sebelah hulu dan sebelah hilir tanah tersebut sudah ada pemiliknnya. Namun Penggugat II tetap mematok tanah yang disebelah hilir tanpa membawa si Tergugat dan Penggugat II membuat sket tanah tanpa sepengetahuan tergugat, padahal dalam surat perjanjian jual beli pada point Batas tanah Tergugat sudah mengingatkan kepada Penggugat II bahwa ada kesalahan pada penulisan batas - batas tersebut, akan tetapi penggugat II menyampaikan bahwa hal tersebut tidak menjadi masalah karena surat perjanjian jual beli yang sudah ditandatangani Bersama



akan dibuat Kembali di kantor desa dan diperbaiki kesalahan pada penulisan batas - batas tersebut;

- 3.5 Bahwa kemudian, Penggugat II membatalkan Pembelian Tanah milik Tergugat tersebut dan kemudian meminta kepada Tergugat agar mengembalikan Uang yang telah dibayar oleh Penggugat II kepada Tergugat, dan Tergugat menyetujui pengembalian uang tersebut dengan cara di cicil ;
- 3.6 Maka berdasarkan uraian tersebut diatas terdapat fakta bahwasanya yang membatalkan Jual Beli Tanah milik Tergugat bukanlah Tergugat, melainkan Penggugat II ;
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas Posita angka 7 di dalam Gugatan Para Penggugat, dengan alasan sebagai berikut :
  - 4.1 Bahwa sebagai akibat Pembatalan Jual Beli antara Penggugat II dan Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat II, maka Penggugat II meminta mengembalikan uang. Namun oleh Tergugat sanggup mengembalikan Uang tersebut dengan cara di angsur / di cicil ;
  - 4.2 Bahwa kemudian antara Penggugat II dan Tergugat bersepakat, dengan membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang antara Penggugat II dan Tergugat tertanggal 10 Mei 2020 (**Bukti T-4**). Surat Perjanjian mana dibuat dihadapan Saksi-Saksi yang antara lain saksi tersebut adalah **Penggugat I**. Sehingga dengan demikian Surat Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang menyebutkan :

**“ Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, dan**

Kemudian di Ayat (2) menyebutkan :

**“ Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.**



- 4.3 Bahwa dengan demikian Surat Perjanjian Pengembalian Uang antara Penggugat II dan Tergugat tertanggal 10 Mei 2020 tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak, karena kedua belah pihak telah sepakat dan terhadap Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 10 Mei 2020 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II dan Tergugat telah terpenuhi **Syarat Subjektif dan Syarat Objektif**, sehingga telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Tentang Syarat Sahnya Suatu Perjanjian yang selengkapnya menyebutkan :
- a. Adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya.
  - b. Kecakapan untuk membuat perikatan.
  - c. Suatu pokok persoalan tertentu.
  - d. Suatu sebab yang halal/tidak dilarang Negara.
- 4.4 Bahwa disamping itu, jauh sebelum dibuatnya Surat Perjanjian Pengembalian Uang tertanggal 10 Mei 2020 antara Penggugat II dan Tergugat, Tergugat telah mengembalikan Uang milik Penggugat II sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) berdasarkan Bukti Kuitansi Penerimaan tertanggal 10 Mei 2020 (**Bukti T-5**), kemudian sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) berdasarkan Bukti Kuitansi Penerimaan tertanggal 18 Desember 2020 (**Bukti T-6**) dan selanjutnya sebesar Rp. 5.00.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan Bukti Kuitansi Penerimaan tertanggal 05 Januari 2021 (**Bukti T-7**) ;
- 4.5 Kemudian hal tersebut dikuatkan dengan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II tertanggal 5 Juni 2020 (**Bukti T-8**) yang pada pokoknya **menyatakan Penggugat II bersedia untuk menerima pengembalian uang secara dicicil oleh Tergugat.** Maka dengan demikian, Surat perjanjian



Pengembalian Uang antara Penggugat II dan Tergugat tertanggal 10 Mei 2020 tetap sah dan mengikat ;

5. Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat tidak melakukan Perbuatan Wanprestasi kepada Para Penggugat sebagaimana dimaksud dan diatur dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata ;
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas Posita ke 15 Gugatan Para Penggugat, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 261 Rbg/Pasal 227 Ayat (1) HIR Jo Putusan MARI No. 597 K/Sip/1983 tanggal 8 Mei 1984 ;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas atas Posita ke 16 Gugatan Para Penggugat, oleh karena permohonan Para Penggugat mengenai Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) sangat mengada-ngada dan tidak berdasar hukum karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. Um/282/VI/1136/III/69 tertanggal 2 Juli 1969 Jo SEMA No. 3 Tahun 2000 tertanggal 21 Juli 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil Jo SEMA No. 4 Tahun 2001 tertanggal 20 Agustus 2001 tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil yang ditujukan kepada Ketua / Hakim Pengadilan Negeri dan Ketua / Hakim Pengadilan Agama di seluruh Indonesia ;
8. Bahwa terhadap dalil - dalil Para Penggugat selebihnya, Tergugat menolaknya dengan tegas dan kelak akan Tergugat buktikan dalam agenda sidang pembuktian ;

### **C. DALAM PERMOHONAN**

Berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta, bukti-bukti dan dasar hukum di atas maka dengan ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk memberikan putusan sebagai berikut :

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

#### **Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Terbanding tersebut tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Putussibau telah memutuskannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Putussibau Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts tanggal 2 Maret 2022 yang amarnya adalah sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat, secara seketika, kontan dan sekaligus, sejumlah Rp. 104.500.000,00 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai pada saat ini totalnya sejumlah Rp1.350.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Banding Nomor 21/Pdt.G/2022/PN Pts yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Putussibau yang menerangkan bahwa pada hari Jumat tanggal 18 Maret 2022, Kuasa Hukum Tergugat telah menyatakan banding melalui layanan Pengguna terdaftar secara online/E-Court Mahkamah Agung RI dengan domisili elektronik Penadurcarlos@gmail.com, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Putussibau Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts, tanggal 2 Maret 2022;
2. Pemberitahuan Pernyataan Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat melalui layanan Pengguna terdaftar secara online/E-Court Mahkamah Agung RI, tertanggal 22 Maret 2022 kepada Terbanding I dan II;
3. Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat yang diterima pada tanggal 23 Maret 2022 dan disampaikan diberitahukan

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat 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)



kepada Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding II semula Penggugat II pada tanggal 23 Maret 2022;

4. Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Pembanding semula Tergugat, dan kepada Terbanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Penggugat II, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara banding tersebut melalui layanan Pengguna terdaftar secara online/E-Court Mahkamah Agung RI, tertanggal 28 Maret 2022;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding/Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa menurut Pembanding berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 29 April 2020 (**Vide Bukti P-1**) senyatanya perikatan Jual Beli Tanah terjadi antara Penggugat II dengan Tergugat, bukan antara Penggugat II dengan Tergugat. Hal tersebut juga berdasarkan Putusan MARI No.639 K/Sip/1975 tertanggal 28 Mei 1977 yang menyebutkan : **“Bila salah satu pihak dalam suatu Perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek Perkara. Maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”**. Dan Bahwa kemudian berdasarkan Putusan MARI No. 1270 K/Pdt/1991 tertanggal 30 November 1993 yang menyebutkan : **“Suatu Perjanjian kerjasama sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, hanya mengikat kepada mereka yang membuatnya dan keliru untuk melibatkan pihak-pihak lain”**.
2. Kemudian menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” pada halaman 438 secara tegas mengatakan bahwa orang yang tidak berhak, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dengan kata lain Penggugat I tidak memiliki **“Persona Standi In Judicio”** di depan Pengadilan, yang selengkapnya menyebutkan : **“Yang bertindak sebagai Penggugat, bukan orang yang berjak sehingga orang tersebut tidak mempunyai hak atau kapasitas untuk menggugat. Dalam kuasa**



*yang demikian, Penggugat tidak memiliki Persona Standi In Judicio di depan PN atas perkara tersebut” .*

3. Sehingga berdasarkan uraian tersebut di atas Gugatan Terbanding menimbulkan Persona In Judicio dalam mengajukan gugatan ;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Pembanding keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Putussibau yang menyebutkan Pembanding harus membayar ganti kerugian kepada Para Terbanding secara seketika, kontan dan sekaligus sejumlah Rp. 104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) dengan didasari pertimbangan sebagaimana termuat dalam pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Putussibau halaman 44 paragraph akhir sampai dengan halaman 45 paragraph kesatu, dengan alasan sebagai berikut :

3.1 Bahwa Pembanding tidak melakukan Wanprestasi dan jual beli tanah dalam perkara a quo dinyatakan tidak sah menurut (Vide Pertimbangan Judex Facti halaman 42 pada paragraph ke 4) ;

3.2 Bahwa kemudian antara Penggugat II dan Tergugat bersepakat, dengan membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang antara Penggugat II dan Tergugat tertanggal 10 Mei 2020 (**Vide Bukti T-4**). Surat Perjanjian mana dibuat dihadapan Saksi-Saksi termasuk saksi orang tua tergugat II. Sehingga dengan demikian Surat Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1) yang menyebutkan :

**“Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”, dan**

Kemudian di Ayat (2) menyebutkan :

**“Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.**

3.3 Bahwa kemudian hal tersebut dikuatkan dengan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II tertanggal 5 Juni 2020 (**Vide Bukti T-8**) yang pada pokoknya menyatakan Penggugat II bersedia untuk menerima pengembalian uang secara dicicil oleh Tergugat, serta Penggugat II berjanji tidak akan menggugat dan menuntut di kemudian hari. Maka dengan demikian, Surat perjanjian Pengembalian Uang antara Penggugat II dan Tergugat tertanggal 10 Mei 2020 tetap sah dan mengikat ;



4. Maka dengan demikian tidak ada kewajiban kepada Pembanding untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Para Terbanding secara **seketika, kontan dan sekaligus**, karena berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat II/Terbanding II tertanggal 5 Juni 2020 bahwasanya Penggugat II/Terbanding II menerima pengembalian uang secara dicicil oleh Terbanding;

**DALAM PERMOHONAN**

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pembanding dahulu Tergugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Cq. Para Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan :

1. Menerima Permohonan Banding Pembanding dahulu tergugat di atas ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor : 21/Pdt.G/2021/PN.Pts, Tanggal 02 Maret 2022, selanjutnya mengadili sendiri dengan amar putusan:

**Dalam Eksepsi :**

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

**A t a u :**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak, berpendapat lain, Pembanding dahulu Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding/Tergugat tersebut di atas, Terbanding/Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa terhadap Eksepsi dari Pemohon Banding / Pembanding yang semula sebagai Tergugat yang menyatakan bahwa Terbanding 1 yang semula sebagai Penggugat 1 tidak memiliki Legal Standing dalam menggugat serta tidak dapat dibenarkan, hal tersebut hanya merupakan bentuk opini atau pendapat sepihak yang tidak didasari oleh teori hukum dan fakta hukum. Menurut analisa yuridis kami bahwa pertimbangan hukum sebagaimana termuat pada Putusan Pengadilan Negeri Putussibau



dalam perkara a quo tersebut, sudah sangat tepat dan benar dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan-pertimbangan hukumnya;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa pada pokoknya apa yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Putussibau dalam perkara a quo, adalah sudah benar dan tepat serta memenuhi telah memenuhi rasa keadilan.

**DALAM PERMOHONAN :**

Bahwa berdasarkan atas segala uraian-uraian yang telah disampaikan dalam Kontra Memori Banding di atas, maka Para Terbanding, memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberi Putusan dengan Amar sebagai berikut :

**MENGADILI :**

- Menolak Permohonan Banding dari Pemanding semula sebagai Tergugat untuk seluruhnya.
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Putussibau dalam Perkara Perdata Dengan Register Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts, Tertanggal 02 Maret 2022, yang dimohonkan Banding tersebut.

**MENGADILI SENDIRI :**

**- Dalam Eksepsi :**

Menolak Eksepsi dari Pemohon Banding / Pemanding semula sebagai Tergugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Eksepsi dalam Memori Banding Pemanding, tidak dapat diterima.

**- Dalam Pokok Perkara :**

1. Menerima seluruh Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula sebagai Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pemohon Banding / Pemanding semula sebagai Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka kami memohon untuk putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara teliti keberatan Pemanding/Tergugat dalam Memori Bandingnya dan Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat hanya merupakan pengulangan dan bukan merupakan hal-hal yang baru karena telah diajukan dalam persidangan pada tingkat pertama serta telah pula dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding/Tergugat mengenai Terbanding/Penggugat tidak memiliki *Legal Standing Persona in Judicio dalam perkara a quo* sehingga tidak berhak mengajukan gugatan adalah keberatan yang tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum karena sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan bukti surat (P-1, P-2 dan P-9) serta keterangan saksi Damianus Daun dan Tomba Ribu Sulyamas, bahwa uang untuk pembelian tanah milik Pembanding/Tergugat berasal atau merupakan milik Terbanding/Penggugat, sehingga menurut hukum Terbanding/Penggugat mempunyai kepentingan hukum atas perkara *a quo* atau dengan perkataan lain Terbanding/Penggugat mempunyai *Legal Standing in Judicio* dalam mengajukan gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat keberatan atas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyebutkan Pembanding harus membayar ganti kerugian kepada Para Terbanding secara seketika, kontan dan sekaligus sejumlah Rp. 104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) karena antara Penggugat II dan Tergugat telah bersepakat dengan membuat Surat Perjanjian Pengembalian Uang antara Penggugat II dengan Tergugat tertanggal 10 Mei 2020 (Vide Bukti T-4) dan bukti T-8 dimana Terbanding/Penggugat berjanji tidak akan menggugat dan menuntut dikemudian hari. Bahwa Surat Perjanjian mana dibuat di hadapan saksi-saksi termasuk saksi orang tua Tergugat II. Sehingga dengan demikian Surat Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata ayat (1);

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat keberatan atas kewajiban harus membayar ganti kerugian kepada Para Terbanding secara seketika, kontan dan sekaligus sejumlah Rp104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) kepada Terbanding/Penggugat dan menginginkan agar

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keajiban tersebut dibayar secara mencicil sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya (bukti T-8);

Menimbang, bahwa uang sejumlah Rp104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) merupakan sisa kerugian yang nyata-nyata dialami oleh Terbanding/Penggugat setelah Pembanding/Tergugat sebelumnya mengembalikan sejumlah Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa jika mencermati bukti T-8 yang isinya kesepakatan bahwa sisa uang sejumlah Rp104.500.000,- (Seratus Empat Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) akan dikembalikan oleh Pembanding/Tergugat dengan mencicil Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya, maka menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding kesepakatan tersebut tidak patut dan adil jika tenggang waktu Pembanding/Tergugat menerima uang sejumlah Rp112.000.0000,00 (seratus dua belas juta rupiah) dihubungkan dengan pelunasannya dengan cara mencicil akan membutuhkan waktu yang cukup lama dan hal tersebut tentu sangat merugikan Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karenanya putusan Putusan Pengadilan Negeri Putussibau tanggal 2 Maret 2022 Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding/Tergugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal dari Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Putussibau tanggal 02 Maret 2022, Nomor 21/Pdt.G/2021/PN Pts, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 26 dari 26 Putusan Nomor 41/PDT/2022/PT PTK



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Senin tanggal 13 Juni 2022 oleh kami, MARUDUT BAKARA, S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, DWI WINARKO, S.H., M.H. dan SAIFUL ARIF, S.H., M.H. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak tanggal 09 Mei 2022 Nomor 41/PDT/2022/PT PTK, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 15 Juni 2022 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta APRIANTI, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim Anggota

ttd

Dwi Winarko, S.H., M.H

ttd

Saiful Arif, S.H., M.H

Hakim Ketua Majelis

ttd

Marudut Bakara, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

Aprianti, S.H.

Perincian biaya perkara :

- Materai	Rp. 10.000,00
- Redaksi	Rp. 10.000,00
- Pemberkasan	Rp.130.000,00 +
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).