



PUTUSAN

Nomor 57/Pdt.G/2023/PT PTK

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Perseroan Komanditer CV. SINAR ARTHAVEST yang Direktur dan Komanditernya yang Anggaran Dasarnya dimuat dalam Akta Nomor: 6 tertanggal 19 Juli 2018 adalah Nona Putri Wenny Siswanty, lahir di Jakarta pada tanggal 02-07-1993, Warga Negara Indonesia, Pelajar / Mahasiswa, bertempat tinggal di Kabupaten Mempawah, Jalan Raya, RT 002, RW 002, Desa Jungkat, Kecamatan Siantan dan Nona Ayu Mardaningsih, lahir di Jungkat pada tanggal 09-03-1993, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Mempawah, Parit Haji Usman, RT 001, RW 014, Desa Jungkat, Kecamatan Siantan, yang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 022.1/SKK./JFL&FLF/Corp./Ptk/Kal-Bar/VI/2022/. Tanggal 22 Juni 2022 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak dibawah register Nomor 609/SK/HK/09/2022/PN Ptk. pada tanggal 26 September 2022 memberikan kuasa kepada Dr. (CD) Fahrizal Siregar, S.H.,M.H., Ridho Fathant, S.H.,M.H., Desy Ratna Sari, S.H., M.H., Fenaris P. Nasrullah, S.H., Kesemuanya merupakan Advokat atau Pengacara dan Penasehat (konsultan) Hukum yang tergabung dalam team kuasa hukum dan rekan or associates pada kantor Advocate and Law (Consultation) Office. FAHRIZAL & PARTNERS, serta memilih domisili Hukum kantor kuasanya tersebut,

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya di sebut PEMBANDING/ semula TERGUGAT

Lawan:

1. Ir. NINA RAHAYUNINGSIH, Tempat / Tanggal lahir, Pontianak, 15 Mei 1967, jenis Kelamin perempuan, Agama Islam. Pekerjaan, Pegawai Negeri Sipil, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. Danau Sentarum, Gang Suka Mulya, Nomor 2, RT 003, RW 027, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada ARRY SAKURIANTO, S.H, EKA AMIRZA, S.H, dan NORMA NOVITA, S.H. Pekerjaan Advokat / Pengacara, PERADI, kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia beralamat di Kantor Hukum Advokat / Pengacara ARRY SAKURIANTO, S.H. & Rekan Jl. Tanjung Raya II No 88 Lantai 2, Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2022 yang telah didaftarkan kepanitera pada Pengadilan No 88 Lantai 2, Kelurahan Parit Mayor, Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2022 yang telah didaftarkan kepanitera pada Pengadilan Nomor 658/SK.Pdt/2022/PN Ptk, tanggal 17 Oktober 2022, sebagai TERBANDING / semula PENGGUGAT ;

2. M. FADIL, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 1, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya di sebut TURUT TERBANDING I / semula Turut Tergugat I ;

3. IKHSAN LUTVI, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia alamat Jl. Suka Mulia Gg.

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya di sebut TURUT TERBANDING II / semula Turut Tergugat II ;

4. **RUSDI**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 3, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, selanjutnya di sebut TURUT TERBANDING III / semula Turut Tergugat III ;

5. **REREN RAMANDA**, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 10, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mita Andriyani, Amd.Keb. berdasarkan Surat Izin Kuasa Insidentil dari Ketua Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 644/SK.Insidentil/2022/PN Ptk., tanggal 10 Oktober 2022 selanjutnya disebut TURUT TERBANDING IV/semula Turut Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 187/Pdt.G/2022/PN.Ptk tanggal 17 April 2023, memori banding dan kontra memori banding ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 187/Pdt.G/2022 tanggal 17 April 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian
- 2) Menyatakan Surat Akta Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT, BASUKI RAHARJO, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat
- 3) Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi / Ingkar janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat
- 4) Menghukum Tergugat untuk segera melakukan prestasi / pembayaran terhadap Penggugat sejumlah Rp1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah)
- 5) Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
- 6) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.312.000,00 (Tiga juta tiga ratus dua belas ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pontianak diucapkan pada tanggal 17 April 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan tanpa dihadiri Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV pada tanggal 3 Mei 2023, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pontianak tersebut Kuasa Pembanding, semula Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :023.1/SKK/JFL&FLF/Corp/Ptk/Kal-Bar/IX/2022 tertanggal 21 September 2022, telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor : 11/Akta.Pdt/2023/PN Ptk Jo No.187/Pdt.G/2022/PN.Ptk tanggal 17 April 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pontianak ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding, semula Tergugat tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pontianak tanggal 9 Mei 2023 dan telah disampaikan kepada Terbanding , semula Tergugat dan Turut Terbanding I, semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding IV semula Turut Tergugat IV secara elektronik pada tanggal 10 Mei 2023 :

Menimbang, bahwa terhadap memori banding Pembanding, semula Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan kontra Memori Banding pada tanggal 16 Mei 2023, sedang Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dan Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing- masing pada tanggal 5 Juni 2023, dalam waktu 14 hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa terhadap putusan *aquo*, Pembanding dahulu Tergugat sangatlah berkeberatan, baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun pada amar putusnya. Namun sebelum masuk pada pokok-pokok keberatan, perkenankan kami mengajukan inti permasalahan dalam perkara ini sebagai *Chronologisch (Overzicht) / peristiwa fakta- fakta yang sejatinya (feitelijk)*, sehingga perlu menjadi bahan pertimbangan terhadap *Historsche Rechten*, tersebut sebagai berikut :

Bahwa Pembanding dahulu Tergugat sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 187/Pdt.G/2022/PN.PTK tertanggal 17 April 2023 karena putusan tersebut sangat tidak adil (*onrechtvaardig*) dan telah salah dalam menerapkan hukumnya, yakni dengan kurang cukupnya

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan pertimbangan hukum (*Onvoldoende gemotiveerd*) sehingga cacat hukum dan putusan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Adapun Keberatan dari permohonan banding terhadap pertimbangan hukum *judex factie* terhadap putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 187/Pdt.G/2022/PN.PTK tertanggal 17 April 2023 sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding dahulu Tergugat menolak / tidak sependapat terhadap Putusan *Judex facti*/ Pengadilan Tingkat Pertama terhadap Pertimbangan Hukum dalam Pokok Perkara
2. Bahwa Pembanding dahulu Tergugat tidak sependapat dengan pertimbangan *judex factie* dalam eksepsi yang Menyatakan Menolak Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat
3. Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan Pembanding dahulu Tergugat telah menguraikan dengan sangat jelas dalil-dalinya bantahan eksepsi dan jawabannya yang didukung dengan bukti dan saksi-saksi sehingga seyogianya Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat diterima
4. Bahwa dasar dan alasan keberatan Pembanding dahulu Tergugat terhadap pertimbangan *judex factie* adalah sebagai berikut:
Bahwa *Judex Factie* Telah Salah Menerapkan Hukum Karena Tidak Memberikan Pertimbangan Yang Cukup Dan Memadai Terhadap Eksepsi Gugatan Kabur (*Exceptio Obscuur Libel*);

1. Bahwa gugatan Penggugat Kabur/Keliru/Tidak Jelas (**obscure libel**);

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukum dalil gugatan. Bahwa *posita* atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum gugatan (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Gugatan tidak menjelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*) sehingga tidak memenuhi syarat formil

Bahwa didalam Gugatan Penggugat hanya menyebutkan objek atau dasar gugatannya yang berkenaan Akta Perjanjian kerja sama Nomor: 02 Tanggal 4 Januari 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Basuki Raharjo, S.H tetapi ada Penggugat tidak menyebutkan

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara **terperinci** mengenai addendum Akta Perjanjian kerja sama Nomor: 02 Tanggal 4 Januari 2019 yaitu nomor: 11 tanggal 27 Februari 2020 dan Kuasa Menjual Nomor: 03 tanggal 01 Januari 2019 dan Kuasa Menjual Nomor: 01 tanggal 01 Februari 2021

Bahwa didalam Gugatan Penggugat hanya menyebutkan objek atau dasar Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 4 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat dalam Pembagian 15 Unit Rumah yaitu di bagi 60% (9 unit rumah) milik Tergugat dan 40% (6 unit rumah) untuk Penggugat, **akan tetapi alasan Penggugat menghitung sisa pembayaran Tergugat sebesar Rp. 970.000.000,- ialah dengan membagi 13 Unit di bagi 60% milik Tergugat dan 40 % milik Penggugat, sehingga 40% milik Penggugat Rp. 600.000.000 ditambah Rp. 970.000.000,- menjadi total Rp. 1.570.000.000,-**, dan yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar **Rp. 600.000.000,-** sama dengan nilai akhir dalam gugatan Penggugat yaitu **Rp. 970.000.000,-** bahwa 13 unit tersebut masuk didalam hitungan Penggugat dikarenakan Penggugat beranggapan 2 unit bangunan rumah yang belum di bangun tersebut telah lewat waktu perjanjian sehingga 2 unit rumah yang belumdibangun tersebut menjadi 2 kapling tanah no 13 dan 14 menjadi milik pribadi Penggugat yang tidak dimasukan di dalam perjanjian awal akta notaris nomor 2 tersebut; Bahwa hal tersebut sangatlah jauh menyimpang dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu 15 Unit Rumah yang dimana terdapat 2 Unit Rumah yang belum di bangun oleh Tergugat tidak termasuk dalam hitungan dalam Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 04-12-2019

Bahwa jika berdasarkan Posita Gugatan Penggugat terhadap 6 Unit rumah milik Penggugat sebesar 1.570.000.000,- sangatlah tidak sesuai dengan Akta Perjanjian kerja sama Nomor: 02 Tanggal 4 Januari 2019 sehingga apa yang di dalilkan oleh Penggugat dalam Posita dan Petitumnya yang menjadi Pokok permasalahan dalam Perkara ini sangatlah Keliru dan mengada-ngada sehingga

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Penggugat berusaha menghilangkan peristiwa/fakta hukum yang sebenarnya terjadi

Bahwa menurut Defenisi dan dasar hukum Addendum, Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, adendum adalah sebuah istilah serapan dari Bahasa Belanda yang artinya lampiran atau jilid tambahan. Makna lain adendum adalah pasal tambahan dan ketentuan tambahan yang dilampirkan pada sebuah perjanjian. Karena sudah ditambahkan, maka isi adendum sepenuhnya menjadi bagian dari kontrak sehingga isinya diakui sebagai bagian dari kontrak itu sendiri. aturan mengenai adendum tertera dalam Pasal 1338 KUHP yang bunyinya :

“Semua persetujuan yang dibuat berdasarkan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan hanya bisa ditarik kembali setelah ada kesepakatan dari kedua belah pihak atau karena alasan lain yang tertera dalam undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan niat yang baik”

Bahwa menurut Defenisi dan dasar hukum Addendum, Berdasarkan Kamus

Bahwa apa yang di dalilkan Penggugat tersebut Gugatan yang diajukan atas dasar itikad buruk tidak dibenarkan dan pengadilan harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, **sehingga gugatan tidak dapat terima dan di nyatakan di Tolak ;**

2. Bahwa didalam gugatan Isi Posita dan Petitum gugatan tidak jelas dan atau rinci

Bahwa, didalam Gugatan Penggugat didalam Posita dan Petitumnya menyebutkan dan memohon untuk agar meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek berupa :

- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 1, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14950)

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14949)
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 3, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14948).
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 10, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14941)

Bahwa objek objek tersebut yang di sebutkan dan dimohonkan oleh Penggugat didalam Posita dan Petitumnya tidak menjelaskan asal usul milik siapa dan perolehannya berdasarkan kronologis fakta yang sebenarnya, akan tetapi Penggugat dengan semena-mena meminta untuk sah dan berharga sita jaminan terhadap objek tersebut diatas. Bahwa berdasarkan Bukti surat Tergugat T-4 dan T-5 jelas Tergugat diberikan Kuasa menjual sehingga Tergugat telah menjual 4 unit rumah yaitu Unit Rumah No. 1, No. 2, No. 3, No. 10 yang diketahui dan disetujui oleh Penggugat dengan cara Cash Tempo, sehingga sampai saat ini Para Konsumen tersebut yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV telah melakukan Down Payment (DP) dan angsuran kepada Tergugat sehingga Tergugat telah menerima pembayaran dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV dengan cara menyicil (Cash Tempo) yang diketahui dan disetujui oleh Penggugat, sehingga Penggugat merujuk pada perjanjian Addendum No. 11 tanggal 27 Februari 2020 pada point 3 (3) hal 3-4 berbunyi :

3- Untuk menjamin kepentingan semua pihak sertifikat yang belum diikat secara notaris dan/atau belum lunas pembayarannya kepada pihak pertama, sertifikat tetap disimpan oleh saya, Notaris, sesuai dengan kesepakatan pada perjanjian tersebut diatas, yaitu pihak

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/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)



kedua menyelesaikan pembayaran 1 (satu) Unit, maka pihak kedua berhak untuk mengambil haknya 1 (satu) unit demikian seterusnya, hingga 6 (enam) unit milik pihak pertama selesai terbayarkan semua.

Bahwa pada saat terjadi permasalahan ini muncul dikarenakan Turut Tergugat I – IV belum melakukan pelunasan pembayaran (cash tempo) sehingga Tergugat belum bisa melakukan pembayaran kepada Penggugat dan mengambil haknya (SHM) tersebut.

Bahwa Penggugat tidak berhak meminta meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek berupa :

- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 1, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14950)
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14949)
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 3, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14948)
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 10, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14941)

Yang dimana Penggugat telah menerima sejumlah dana dari Tergugat sebesar Rp. 600.000.000,- yang mana dana tersebut adalah Tergugat dapatkan dari Down Payment (DP) dan angsuran (Cash Tempo) dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV, sehingga jika Penggugat meminta meletakkan sita jaminan terhadap 4 Unit rumah tersebut bagaimana pertanggungjawaban Penggugat terhadap Tergugat dan Para Turut Tergugat I – IV yang dananya telah di nikmati oleh Penggugat sebesar Rp.600.000.000,-tersebut. Bahwa sehingga

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (unlawful act) terhadap para Turut Tergugat I – IV, sehingga Permohonan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut akan menjadi ketimpangan hukum yang berdampak ketidakadilan bagi para pihak terutama Tergugat dan para Turut Tergugat I – IV

Bahwa Tergugat jelaskan pada Perjanjian Kerjasama No. 02 tanggal 02 Desember 2019 pada pasal 5 tentang Pembagaian Hasil Kerja Sama point 2 yaitu:

2- Pihak pertama akan mendapat hasil penjualan dari rumah type 50 sebanyak 5 unit dengan patokan harga bersih @ Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) per unit, dan type 60 sebanyak 1 unit dengan harga bersih @ Rp. 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) per unit. Dan point 9 yaitu:

9- Pembayaran sebagaimana dimaksud dalam poin 2 pasal ini tersebut diatas, **akan dilakukan setiap selesai akad di bank**, akan penerimaan tersebut akan dikeluarkan tanda terima tersendiri, yang merupakan satu kesatuan dengan akta ini yang tidak akan dibuat tanpa adanya akta ini.

Bahwa Memperhatikan dasar Penggugat telah mengetahui dan setuju serta menyepakati tentang pelunasan oleh konsumen yaitu para Turut Tergugat I – IV sehingga alasan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap objek berupa :

- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 1, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14950)
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14949)

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 3, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14948)
- Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 10, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14941)

Bahwa berdasarkan Petitem Gugatan Penggugat Poin 6 memerintahkan dan menghukum **Tergugat dan Para Tergugat** untuk mengosongkan bangunan yang dijadikan sita jaminan, bahwa Terbukti didalam persidangan yang menempati objek tersbut bukan lah Tergugat ataupun Para Tergugat melainkan adalah Para Turut Tergugat I – IV, dimana Penggugat menyebutkan Para Tergugat sehingga antara Posita dan Petitem sangat tidak jelas dan rinci sehingga gugatan Penggugat Kabur/Keliru/Tidak Jelas (**obscure libel**)

Sebidang tanah beserta bangunan alamat Jl. Suka Mulia Gg.Sukma 18 A, Nomor 1, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota,

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang atas dasar itikad buruk tidak dibenarkan dan pengadilan harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima, sehingga gugatan Penggugat **adalah tidak tepat dan tidak sesuai harus dinyatakan di Tolak ;**

3. Bahwa Gugatan Penggugat gugatan yang mengandung cacat formil (**error in persona**)

Bahwa Bentuk lain error in persona yang terjadi adalah di tariknya Turut Tergugat II IKSAN LUTVI dengan alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak hal tersebut dimana Penggugat mengangap yang membeli rumah unit kedua atau No. 2 adalah Turut Tergugat II atas nama IKSAN LUTVI hal tersebut orang yang ditarik sebagai Turut Tergugat II keliru (gemis aanhoeda nigheid). Bahwa

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



yang membeli dan mengansur (cash tempo) Rumah Unit Kedua atau No. 2 adalah wanita yang bernama JUWARIYAH berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 15 Februari 2020 (akan tergugat lampirkan didalam kesimpulan ini) didalam surat pernyataan tersebut disebutkan memberikan informasi transaksi jual beli yang kami lakukan dengan perincian sebagai berikut ;

- No. SHM : 14949
- Luas
 - a. Tanah : 136 m²
 - b. Bangunan : 60m²

- Lokasi : Jalan Danau Sentarum Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A Bahwa telah jelas didalam surat pernyataan tersebut antara Penggugat dan Juwariyah telah membenarkan bahwa pembelian rumah unit no. 2 tersebut dan sesuai dengan SHM No. 14949 dan NIB 14.01.05.05.15927 yang luas tanahnya 136 m² dan Hal tersebut di bersesuaian dengan proses pembayaran PBB dalam rangka untuk pembayaran pelunasan BPHTB yang dilakukan oleh Juwariyah

Hal tersebut telah berkenaan dengan petitum Penggugat yang meminta meletakkan sita jaminan terhadap Sebidang tanah beserta bangunan alamat alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14949) dimana yang menjadi Konsumen rumah Nomor 2 tersebut adalah JUWARIYAH bukan IKHSAN LUTVI dan yang seharusnya menjadi Turut Tergugat adalah JUWARIYAH, Ikhsan Lutvi adalah bagian dari anggota keluarga Ibu Juwariyah yang dimana Juwariyah adalah Bibi dari Istri Ikhsan Lutvi yang memang disuruh menempati dan tinggal untuk mengurus rumah tersebut agar tidak kosong dan akan lebih terawat jika ada yang menempati rumah nomor 2 tersebut.

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehingga Gugatan Penggugat Error in Persona **Salah sasaran pihak yang digugat**, keliru menarik orang sebagai Turut Tergugat (gemis aanhoeda nigheid) Sebagaimana pendapat dari Yahya Harahap, S.H., gugatan error in persona mengakibatkan dua akibat hukum, yaitu :

1. **Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil**, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil
2. Akibat lebih lanjut, **Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima** (nietontvankelijke verklaard/N.O.)

Sebagaimana telah diketahui, konsekuensi putusan gugatan perdata yang dikualifikasi sebagai error in persona adalah nietontvankelijke verklaard/N.O. atau putusan tidak dapat diterima. Mengutip Yahya Harahap, S.H., tindakan yang dianggap tepat dilakukan penggugat menghadapi putusan yang menyatakan mengandung cacat error in persona adalah :

- Memperbaiki atau menyempurnakan pihak yang dinyatakan cacat oleh Pengadilan
- Jika cacat yang terkandung dalam gugatan itu diskualifikasi, perbaikan dilakukan dengan menempatkan orang yang tepat. Begitu juga apabila pihak yang ditarik sebagai tergugat keliru orangnya diperbaiki dengan menarik orang yang tepat sebagai Turut Tergugat. Jika putusan menyatakan gugatan kurang pihak, gugatan harus diperbaiki dan disempurnakan dengan memasukkan orang bersangkutan sebagai pihak

Dengan perbaikan atau penyempurnaan itu, penggugat dapat mengajukan kembali gugatan sebagai perkara baru. Cara ini yang dianggap paling efektif dan efisien. Oleh karena itu, seandainya Pengadilan Negeri menjatuhkan putusan menyatakan gugatan mengandung error in persona :

- Kurang efektif dan efisien mengajukan upaya hukum banding atau Kasasi ;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/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)



- Lebih tepat langsung melakukan perbaikan yang dilanjutkan dengan pengajuan kembali sebagai perkara baru Sebab kalau diajukan banding maupun kasasi, dan ternyata putusan itu dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi pada tingkat Banding dan MA pada tingkat Kasasi, dengan sendirinya hal itu memperpanjang proses penyelesaian perkara

Bahwa berdasarkan dengan petitum Penggugat yang meminta meletakkan sita jaminan terhadap Sebidang tanah beserta bangunan alamat alamat Jl. Suka Mulia Gg. Sukma 18 A, Nomor 2, Kelurahan Sungai Jawi, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak. (SHM No. 14949) yang dijadikan Turut Tergugat II Ikhsan Lutvi ialah orang yang tidak ada korelasi hukum antara Penggugat dan Tergugat dimana yang menjadi Konsumen rumah Nomor 2 tersebut adalah JUWARIYAH bukan IKHSAN LUTVI dan yang seharusnya menjadi Turut Tergugat adalah JUWARIYAH

Bahwa sehingga Gugatan Penggugat Error in Persona **Salah sasaran pihak yang digugat**, keliru menarik orang sebagai Turut Tergugat II (gemis aanhoeda nigheid), sehingga gugatan Penggugat **adalah tidak tepat dan tidak sesuai harus dinyatakan di Tolak.**

5. Bahwa Judex Factie Telah Salah Menerapkan Hukum dalam Memberikan Pertimbangan Yang tidak Cukup Dan Memadai serta beralasan hukum yang tepat (Onvoldoende gemotiveerd) Terhadap Posita dan Petitum Penggugat. Bahwa berdasarkan Putusan

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Surat Aka Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT, *Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BASUKI RAHARJO, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi / Ingkar janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat

4. Menghukum Tergugat untuk segera melakukan prestasi / pembayaran terhadap Penggugat sejumlah Rp.1.120.000.000,00 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah);

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.312.000,00 (Tiga juta tiga ratus dua belas ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Judex Factie/Pengadilan Negeri Pontianak yang tertuang pada halaman 51-53 dalam putusan yaitu

Menimbang, bahwa hingga akhir perjanjian tersebut berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan Tergugat baru menyelesaikan pembangunan rumah sebanyak 13 unit; Adapun berdasarkan keterangan Saksi Tergugat yaitu SUGIMIN rumah No. 1 M. Fadli, No 2 Iksan Lutvi, No 3 Rusdi, No 4 Saksi lupa, No 5 Puromo, No 6 Saksi lupa, No 7 Agus, No 8 Uray Dewi, No 9 Lupa, No 10 Dr Rere Ramanda, No 11 s/d 12 Saksi lupa dan No 13 s/d 14 tanah sengketa kosong No 15 Budi; Bahwa keterangan Saksi tersebut bersesuaian dengan hail Pemeriksaan Setempat tanggal 30 Januari 2023

Menimbang, bahwa sesuai yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, sesuai Pasal 5 tentang Pembagian Hasil Kerja Sama angka 2 Perjanjian Kerjasama, Pihak Pertama akan mendapat hasil penjualan dari rumah type 50 sebanyak 5 (lima) unit dengan patokan harga bersih Rp. 300.000.000, - (tiga ratus juta rupiah) per unit, dan type 60 sebanyak 1 (satu) unit dengan harga bersih Rp. 380.000.000, - (tiga /ratus delapan puluh juta rupiah) per unit

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 tentang Hak dan Kewajiban
Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama yaitu pada huruf c yang pada pokoknya Pihak Pertama (Penggugat) wajib membayar kembali pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud pasal 4 (c) dengan memotong dari bagi hasil bagian pihak pertama (penggugat), yang besarnya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat penjualan pertama rumah bagian Pihak Pertama

Menimbang bahwa Pasal 4 (c) tersebut berbunyi pihak Kedua memberikan pinjaman kepada pihak pertama uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang telah diterima Pihak Pertama (Penggugat) sebelum penandatanganan akta ini, untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kuitansi) yang sah

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat berhak untuk menerima hasil penjualan rumah dengan dikurangi besarnya pinjaman sebagaimana tersebut di atas, yaitu $5 \times \text{Rp. } 300.000.000,-$ (tiga ratus juta rupiah) + $1 \times \text{Rp. } 380.000.000,-$ (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) - $\text{Rp. } 100.000.000,-$ (seratus juta rupiah) = **Rp.1.780.000.000,-, (satu milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan (dari Bukti T-12), Tergugat telah melakukan beberapa kali pembayaran kepada Penggugat, yaitu:

- o Rp.10.000.000,- (ke rek. a.n. Nina R. Tgl. 28 Maret, utk, rumah no.9)
- o Rp.5.000.000,- (ke rek. a.n. Nina R. Tgl. 28 Maret, utk, rumah no. 1)
- o Rp. 5.000.000,- (sudah dibayarkan sebelumna untuk rumah no. 1)
- o Rp.20.000.000,-(ke rek. A.n. Esty S., tgl 2 Agustus, utk. Rumah no. 2)
- o Rp.20.000.000,-(ke rek. A.n. Esty S., tgl 19 Agustus, utk. Rumah

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

no.2

o Rp. 10.000.000,- (ke rek. A.n. Esty S., tgl 2 Nov., utk. Rumah no. 2)

o Rp. 10.000.000,- (ke rek. A.n. Esty S., tgl 25 Des., utk. Rumah no. 2)

o Rp. 100.000.000,- (ke rek. A.n. Esty S. gl. 25 Nov. 2020)

o Rp. 10.000.000,- (ke rek. A.n. Nina R, Des)

o Rp. 5.000.000,- (ke rek. A.n. Nina R., tgl 4 Maret)

o Rp. 15.000.000,- (ke rek. A.n. Nina R., tgl 28 Maret)

o Rp. 10.000.000,- (ke rek. A.n. Nina R., tgl 11 April)

o Rp. 100.000.000,- (ke rek. Esty S, melalui BSI/BNI Syariah)

o Rp.265.000.000,- (ke rek Asty, gl 25 Agustus 2019)

Bahwa dari seluruh pembayaran tersebut maka total jumlahnya adalah Rp.585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat selisih berupa kekurangan bayar dengan perhitungan Rp. 1.780.000.000,-, (satu milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) - Rp. 585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) = Rp.1.195.000.000,- (Satu milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah)

Menimbang, bahwa oleh karena kekurangan bayar tersebut hingga saat ini belum dilunasi oleh Tergugat terhadap Penggugat maka Tergugat melakukan prestasi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, sehingga Tergugat telah melakukan wanprestasi, dengan demikian petitum angka 3 patut dikabulkan

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum Tergugat untuk segera membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) maka untuk menghindari adanya ultra petita atau putusan melebihi dari petitum gugatan, maka Majelis Hakim mengabulkan tuntutan ganti rugi yang

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimohonkan oleh Penggugat yaitu sejumlah Rp. 1.120.000.000 (satu miliar seratus dua puluh juta rupiah), dengan demikian petitum angka 4 patut dikabulkan, dengan merevisi amar putusan seperlunya

Bahwa telah jelas Judex Factie/Pengadilan Negeri Pontianak telah **Telah Salah Menerapkan Hukum dalam Memberikan Pertimbangan Yang tidak Cukup Dan Memadai serta beralasan hukum yang tepat (Onvoldoende gemotiveerd)** Mengenai Besaran total perjanjian dengan yang telah dibayarkan Pemohon Banding serta hasil sisa pembayaran melebihi apa yang di mohonkan oleh Penggugat/Termohon Banding yaitu terdapat selisih sebesar Rp. 225.000.000,- (**dua ratus dua puluh lima juta rupiah**) dari yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu sebesar **Rp. 970.000.000** (Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusannya Menyatakan Surat Aka Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT, BASUKI RAHARJO, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga diperhitungkan lah nilai dan besaran sisa kekurangan bayar Tergugat kepada Penggugat berdasarkan perjanjian tersebut

Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 4 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat dalam Pembagian 15 Unit Rumah yaitu di bagi 60% (9 unit rumah) milik Tergugat dan 40% (6 unit rumah) untuk Penggugat, **akan tetapi alasan Penggugat menghitung sisa pembayaran Tergugat sebesar Rp.970.000.000,- ialah dengan membagi 13 Unit di bagi 60% milik Tergugat dan 40 % milik Penggugat, sehingga 40% milik Penggugat Rp. 1.570.000.000,-, dan yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. Rp. 600.000.000,- sehingga timbulah nilai sebesar Rp. 970.000.000,- sama dengan nilai akhir dalam gugatan Penggugat yaitu Rp. 970.000.000,- bahwa 13 unit tersebut masuk didalam hitungan Penggugat dikarenakan Penggugat beranggapan 2**

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit bangunan rumah yang belum di bangun tersebut menjadi 2 kapling tanah no 13 dan 14 menjadi milik pribadi Penggugat yang tidak dimasukan di dalam hitungan pada perjanjian awal akta notaris Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 4 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat tersebut; Bahwa hal tersebut sangatlah jauh menyimpang dari perjanjian antara Penggugat dan Tergugat yaitu 15 Unit Rumah, Sehingga Tergugat/Pemohon Banding mengalami kerugian yang selisih nilai yang berbeda hitungan antara Pembagian 15 Unit Rumah yaitu di bagi 60% (9 unit rumah) milik Tergugat dan 40% (6 unit rumah) untuk Penggugat menjadi **membagi 13 Unit di bagi 60% milik Tergugat dan 40 % milik Penggugat, sehingga 40% milik Penggugat** (berdasarkan resume mediasi Penggugat tanggal 17 Oktober 2022)

Bahwa sehingga dengan pola perhitungan Penggugat yang 13 Unit Rumah dibagi 60-40 antara Tergugat tersebut (berdasarkan resume mediasi Penggugat tanggal 17 Oktober 2022), Penggugat mendapatkan Keuntungan 2 Unit atau 2 kavling tanah 1 unit tipe 50 sebesar Rp. 300.000.000 dan 1 unit tipe 60 sebesar Rp. 325.000.000,- sehingga jika ditotalkan menjadi Rp. 625.000.000,- jika digabungkan dengan Petitum gugatan Penggugat sebesar Rp. 970.000.000,- maka total bersih pendapatan Penggugat sebesar Rp. 1.595.000.000,- ditambahkan dengan yang sudah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp.615.000.000,- menjadi Rp. 2.210.000.000,- sehingga dengan pola perhitungan gugatan Penggugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Penggugat/Termohon Banding memperoleh keuntungan sebesar Rp.385.000.000,- sedangkan berdasarkan Aka Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT, BASUKI RAHARJO, S.H keuntungan yang diterima oleh Penggugat/Termohon Banding ialah sebesar Rp. 1.825.000.000,-

Sedangkan Tergugat/Pemohon Banding mengalami kerugian

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.440.000.000,- dengan mengikuti perhitungan 13 Unit dibagi 60-40 oleh Petitum Gugatan Penggugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dengan nyata tanpa adanya pertimbangan Hukum yang memadai dan terperinci serta beralasan hukum yang tepat (*Onvoldoende gemotiveerd*)

Bahwa didalam perjanjian tersebut menyebutkan Rumah milik Penggugat sejumlah 6 Unit dan Tergugat sebanyak 9 Unit, jika di totalkan 6 Unit milik Penggugat sebesar **Rp. 1.815.000.000,-**, Bahwa yang sudah di bayarkan Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 600.000.000,-** sehingga sisa pembayaran Tergugat kepada Penggugat sebesar **Rp. 1.215.000.000,-** tidak seperti pada Posita dan Petitum Penggugat sebesar Rp. 970.000.000,-, Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat sangatlah keliru bahkan mengada-ngada melakukan Perhitungan dan rincian secara sepihak yang dimana bertentangan dengan Perjanjian Kerja Sama No. 2 tanggal 4 Januari 2019 antara Penggugat dan Tergugat yang membuat Tergugat/Pemohon banding mengalami kerugian yang dimana 2 tanah kosong Nomor 13 dan Nomor 14 tidak dimasukan didalam hitungan dasar Penggugat yang sesuai dengan Surat Aka Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT, BASUKI RAHARJO,S.H

Akan tetapi Judex Factie didalam pertimbangannya menyebutkan **maka untuk menghindari adanya ultra petita atau putusan melebihi dari petitum gugatan** sehingga Posita dan Petitum Penggugat/Termohon Banding yaitu sebesar **Rp.1.120.000.000** (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) tersebut adalah nilai kerugian Materil dan Immateril yang di gabungkan Penggugat sedangkan judex factie/pengadilan negeri Pontianak menghitung pokok kekurangan bayar Tergugat sebesar; **Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat selisih berupa kekurangan bayar dengan perhitungan Rp. 1.780.000.000,-, (satu milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) - Rp. 585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) =**

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Rp. 1.195.000.000, - (Satu milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah); sehingga dikabulkan oleh Judex Factie/Pengadilan Negeri Pontianak sebesar Rp. 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) Maka terdapat selisih sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Rp.1.195.000.000, - (Satu milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah) menjadi sebesar Rp. 1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) sedangkan nilai yang disebutkan oleh Penggugat/Termohon Banding tersebut nilai materil sebesar Rp. Rp. 970.000.000 (Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah) dan nilai Immateril sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

berdasarkan alasan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum yang memadai dan tidak terdapat cukup pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan hukum (*Onvoldoende gemotiveerd*) mengenai jumlah selisih tersebut sehingga menurut Pemohon Banding Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 187/Pdt.G/2022/Pn.Ptk **haruslah dibatalkan**

6. Bahwa Judex Factie Telah Salah Menerapkan Hukum dalam Memberikan Pertimbangan Yang tidak Cukup Dan Memadai serta beralasan hukum yang tepat (*Onvoldoende gemotiveerd*) Terhadap Perhitungan Kerugian Materil dan Immateril Petitum Penggugat

Bahwa berdasarkan Posita dan Petitum Penggugat yang mengkuualifikasikan nilai kerugian Materil dan Immateril yaitu sebesar Rp.1.120.000.000 (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) yaitu:

Bahwa Penggugat menganggap perbuatan Tergugat merupakan wanprestasi / Ingkar Janji menyebabkan usaha Penggugat menderita kerugian baik secara materil maupun immateril. Maka berdasarkan alasan-alasan yang cukup Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp.1.120.000.000 (satu milyar seratusdua puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut;

- Kerugian Materil :

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat merasa dirugikan dengan tidak adanya pembayaran pelunasan sesuai perjanjian kerja sama yang dijanjikan oleh tergugat sebesar **Rp.970.000.000** (Sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah)

- Kerugian Immaterill

Oleh karena segala tenaga, pikiran dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat hingga gugatan in diajukan sebesar **Rp.150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah

Bahwa jelas Penggugat/Termohon Banding telah mengkualifikasikan nilai kerugian tersebut sebesar **Rp.1.120.000.000** (satu milyar seratus dua puluh juta rupiah) yang di bagi dua yaitu Materil dan Immateril akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabungkan nilai Materil dan Immateril menjadi satu nilai pokok Prestasi yang harus dibayarkan Tergugat/Pemohon Banding kepada Penggugat/Termohon Banding tanpa alasan atau dasar hukum yang tepat dan memadai secara adil; berdasarkan Posita dan Petitum Gugatan Penggugat/Termohon Banding Nilai Immateril Penggugat yaitu: Kerugian Immaterill; Oleh karena segala tenaga, pikiran dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat hingga gugatan in diajukan sebesar **Rp.150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah);

Bertentangan dengan **Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan penghinaan**"

Sehingga nilai kerugian Immateril yang dialami Penggugat/Termohon Banding sebesar **Rp.150.000.000,-** (seratus lima puluh juta rupiah) tidaklah patut untuk di kabulkan oleh majelis Hakim tingkat pertama dan juga tidak di bahas di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai nilai Immateril yang digabungkan didalam nilai Materil atau nilai Pokok Prestasi Tergugat/Pemohon Banding yang telah di hitung dan nilai sisa kekurangan bayar Tergugat/Pemohon Banding kepada Penggugat/Termohon Banding sebesar **Rp. 1.195.000.000,** (satu milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah)

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



yang dianggap untuk menghindari adanya *ultra petita* atau putusan melebihi dari *petitum* gugatan, maka **Majelis Hakim mengabulkan tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat yaitu sejumlah Rp. 1.120.000.000** (satu miliar seratus dua puluh juta rupiah)

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum yang memadai dan tidak terdapat cukup pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama berdasarkan hukum (***Onvoldoende gemotiveerd***) mengenai jumlah selisih tersebut sehingga menurut Pemohon Banding Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 187/Pdt.G/2022/Pn.Ptk **haruslah dibatalkan**

7. Bahwa Judex Factie Telah Salah Menerapkan Hukum dalam Memberikan Pertimbangan Yang tidak Cukup Dan Memadai serta beralasan hukum yang tepat (*Onvoldoende gemotiveerd*) Terhadap Perhitungan Prestasi/Wanprestasi nilai kurang bayar.

Bahwa berdasarkan Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 51-52 dalam putusan Nomor: 187/Pdt.G/2022/Pn.Ptk menyebutkan

Menimbang, bahwa sesuai yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat, sesuai Pasal 5 tentang Pembagian Hasil Kerja Sama angka 2 Perjanjian Kerjasama, Pihak Pertama akan mendapat hasil penjualan dari rumah type 50 sebanyak 5 (lima) unit dengan patokan harga bersih Rp. 300.000.000, - (tiga ratus juta rupiah) per unit, dan type 60 sebanyak 1 (satu) unit dengan harga bersih Rp. 380.000.000, - (tiga /ratus delapan puluh juta rupiah) per unit :

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 3 tentang Hak dan Kewajiban Pihak Pertama yaitu pada huruf c yang pada pokoknya Pihak Pertama (Penggugat) wajib membayar kembali pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000, - (seratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud pasal 4 (c) dengan memotong dari bagi hasil bagian pihak pertama (penggugat), yang besarnya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan pertama rumah bagian Pihak Pertama;

Menimbang, bahwa Pasal 4 (c) tersebut berbunyi pihak Kedua memberikan pinjaman kepada pihak pertama uang sebesar Rp.100.000.000, - (seratus juta rupiah), yang telah diterima Pihak Pertama (Penggugat) sebelum penandatanganan akta ini, untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku juga sebagai tanda terima (kuitansi) yang sah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat berhak untuk menerima hasil penjualan rumah dengan dikurangi besarnya pinjaman sebagaimana tersebut di atas, yaitu $5 \times \text{Rp. } 300.000.000, -$ (tiga ratus juta rupiah) + $1 \times \text{Rp. } 380.000.000, -$ (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) - $\text{Rp. } 100.000.000, -$ (seratus juta rupiah) = **Rp.1.780.000.000,-, (satu milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)**

Telah jelas Majelis Hakim Tingkat Pertama menghitung nilai berdasarkan $5 \times \text{Rp. } 300.000.000, -$ (tiga ratus juta rupiah) + $1 \times \text{Rp. } 380.000.000, -$ (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) - $\text{Rp. } 100.000.000, -$ (seratus juta rupiah) = **Rp. 1.780.000.000,-, (satu milyar tujuh ratus delapan puluh juta rupiah)** akan tetapi berbeda pemahaman dari gugatan Penggugat yang menghitung nilai tersebut dengan pembagian **dengan membagi 13 Unit di bagi 60% milik Tergugat dan 40 % milik Penggugat, sehingga 40% milik Penggugat Rp. 1.570.000.000,-**, dan yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. **Rp. 600.000.000,-** sehingga timbulah nilai sebesar **Rp.970.000.000,-** sama dengan nilai akhir dalam gugatan Penggugat yaitu **Rp.970.000.000,-** bahwa 13 unit tersebut masuk didalam hitungan Penggugat dikarenakan Penggugat beranggapan 2 unit bangunan rumah yang belum di bangun tersebut menjadi 2 kapling tanah no 13 dan 14.

Bahwa sisa pembayaran Tergugat kepada Penggugat berdasarkan pola hitungan 13Unit rumah (berdasarkan resume mediasi Penggugat tanggal 17 Oktober 2022) dibagi 40% untuk Penggugat dan 60% untuk

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/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)



Tergugat untuk rincian yaitu 13 Unit (40% Penggugat berarti 5,2 unit) dan (60% Tergugat berarti 7,8 unit) sehingga jika di nilaikan besarannya yaitu 40% Penggugat (4,2 Unit tipe 50 = Rp. 1.260.000.000,- dan 1 unit tipe 60 = Rp. 325.000.000 sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.1.585.000.000,- yang sudah dibayarkan Tergugat sebesar Rp. 615.000.000 sehingga sisa total yang belum dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 970.000.000,-) Dan untuk Tergugat yaitu 60% Penggugat (6,8 Unit tipe 50 = Rp. 2.040.000.000,- dan 1 unit tipe 60 = Rp. 325.000.000 sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.2.365.000.000,-) **sehingga hal tersebut telah salah dan jauh perbedaan dari apa yang sudah diperjanjikan antara Penggugat dan Tergugat Aka Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02** yaitu 15 Unit rumah dibagi (40% Penggugat yaitu 6 Unit Rumah sehingga dinilai 5 Unit tipe 50 = Rp. 1.500.000.000,- dan 1 unit tipe 60 = Rp. 325.000.000 sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.1.825.000.000,- yang sudah dibayarkan Tergugat sebesar Rp. 615.000.000 sehingga sisa total yang belum dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp. 1.210.000.000,-) Dan untuk Tergugat yaitu 60% Penggugat (8 Unit tipe 50 = Rp. 2.400.000.000,- dan 1 unit tipe 60 = Rp. 325.000.000 sehingga total keseluruhannya sebesar Rp.2.725.000.000

Bahwa sehingga dengan pola perhitungan Penggugat yang 13 Unit Rumah dibagi 60-40 antara Tergugat tersebut, Penggugat mendapatkan Keuntungan 2 Unit atau 2 kavling tanah 1 unit tipe 50 sebesar Rp. 300.000.000 dan 1 unit tipe 60 sebesar Rp. 325.000.000,- sehingga jika ditotalkan menjadi Rp. 625.000.000,- jika digabungkan dengan Petitum gugatan Penggugat sebesar Rp. 970.000.000,- maka total bersih pendapatan Penggugat sebesar Rp. 1.595.000.000,- ditambahkan dengan yang sudah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp.615.000.000,- menjadi Rp. 2.210.000.000,- sehingga dengan pola perhitungan gugatan Penggugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Termohon Banding memperoleh keuntungan sebesar Rp.385.000.000,- sedangkan berdasarkan Aka Perjanjian Kerja sama tanggal 4 Januari 2019 nomor 02 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT, BASUKI RAHARJO, S.H keuntungan yang diterima oleh Penggugat/Termohon Banding ialah sebesar Rp. 1.825.000.000

Sedangkan Tergugat/Pemohon Banding mengalami kerugian sebesar Rp.440.000.000,- dengan mengikuti perhitungan 13 Unit dibagi 60-40 oleh Petitum Gugatan Penggugat yang dikabulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dengan nyata tanpa adanya pertimbangan Hukum yang memadai dan terperinci serta beralasan hukum yang tepat (*Onvoldoende gemotiveerd*)

Bahwa berdasarkan Putusan dan Pertimbangan Majelis Hakim yang mengabulkan tuntutan Penggugat mengenai poin 4 yang mengabulkan permohonan Penggugat sebesar Rp. 1.120.000.000,- ditambah yang telah di transfer Tergugat sebesar Rp.585.000.000,- tersebut sehingga membuat kekeliruan dan ketimpangan Hukum terhadap 2 Unit rumah yang belum dibangun (2 Kavling tanah kosong) tersebut apakah sudah termasuk didalam perhitungan majelis hakim tingkat Pertama yaitu sebesar Rp. 1.120.000.000,- atau Rp. 1.120.000.000,- yang didalam amar putusan tidak termasuk Perhitungan Majelis Hakim tingkat Pertama?

Bahwa atas dasar kurangnya atau tidak dipertimbangan oleh majelis Hakim Tingkat Pertama yang memadai (*Onvoldoende gemotiveerd*) tersebut menurut Pemohon Banding Putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor: 187/Pdt.G/2022/Pn.Ptk haruslah dibatalkan.

Berdasarkan alasan tersebut diatas, Pembanding dahulu Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Pontianak Cq. Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Pontianak di Pontianak untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Permohonan Banding dari Pemanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor :187/Pdt.G/2022/PN.PTK tanggal 17 April 2023
Mengadili Sendiri

Dalasm Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)
2. Menyatakan bahwa sisa pembayaran Tergugat kepada Penggugat yang benar sebesar Rp. 1.215.000.000,- (satu milyar dua ratus lima belas juta rupiah) setelah digabungkan dengan tanah kosong no.3 dan no.14
3. Menghukum Penguata untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang sebaik baiknya (naar goede Justitie recht doen) atau putusan yang adil dan patut menurut hokum (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor ; 187/Pdt. G/2022/Pn. Ptk, tanggal 17 April 2023, tidaklah salah ataupun keliru

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam penerapan hukum karena baik pertimbangan maupun dasar hukum telah tepat dan benar oleh karena putusan A Quo haruslah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak, hal tersebut dikarenakan, bahwa setelah Terbanding pelajari bahwa Memori banding yang diajukan oleh Pembanding tersebut tidak ada hal-hal yang baru yang menjadi dasar yang dapat untuk dijadikan acuan sebagai pembuktian ataupun yang menjadikan dasar atau landasan dalam mengajukan pertimbangan Banding dalam artian bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding telah diajukan baik dalam perkara tingkat pertama maupun didalam pemeriksaan tingkat Banding atau keberatan-keberatan yang diajukan adalah masih sangat bersifat mengulangi dalil-dalil yang telah diajukan sebelumnya sehingga Putusan A Quo haruslah dinyatakan telah tepat dan benar sehingga Putusan A Quo dapat dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi.

2. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor ; 187/Pdt. G/2022/PN. Ptk, tanggal 17 April 2023, sebagaimana tersebut diatas maupun pertimbangan hukum yang menjadi dasar dalam mengadili perkara A quo adalah sudah sangat tepat dan benar sesuai dengan fakta dan bukti-bukti tertulis dan bukti saksi yang terungkap dalam persidangan dan sesuai pula dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim atas obyek tanah sengketa, oleh karenanya tidak ada alasan hukum yang patut bagi Pembanding semula Tergugat untuk mengajukan permohonan pemeriksaan perkara A quo dalam tingkat banding.

Penggugat untuk berkenan memeriksa perkara ini selanjutnya memutuskan sebagai hukum :

1. Menerima Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 187/Pdt.G/2022/PN Ptk, tanggal 17 April 2023.
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ini .yang timbul dalam 2 (dua) Tingkat Peradilan.

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terbanding semula Penggugat menolak dengan tegas bahwa dalil-dalil keberatan Pembanding / Tergugat dalam Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim yang memeriksa perkara A quo tidak tepat dan salah serta keliru dalam mengambil keputusan karena tidak sesuai hukum pembuktian. Bahwa dalil-dalil keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut adalah tidak benar dan sangat subyektif oleh karena Pembanding hanya melihat dari sisi kepentingannya sendiri tanpa melihat kenyataan hukum yang terungkap dan terbukti dalam persidangan khususnya bukti-bukti Surat dan bukti saksi-saksi serta hasil Pemeriksaan Setempat / PS, maupun bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang menjadi dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat.

Bahwa Judex Factie dalam perkara A quo sudah benar dalam menerapkan hukum dengan menerima Gugatan dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dan mengenai gugatan Terbanding semula Penggugat sudah sangat jelas sekali mengandung unsur perbuatan Wanprestasi / Ingkar Janji dalam Posita dan Petitumnya karena dalam suatu gugatan haruslah jelas permasalahan apa yang akan digugat dan jika sudah jelas permasalahannya konsekwensi hukumnya gugatan tersebut pantas untuk dikabulkan.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Terbanding / penggugat mohon dengan hormat sudilah kira bapak ketua Pengadilan Tinggi Pontianak c.q Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Pontianak yang memeriksa perkara ini dalam tingkat banding untuk menolak permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti secara seksama salinan putusan Pengadilan Negeri Pontianak Nomor 187/Pdt G/2022/PNPTk tanggal 17 April 2023, berkas perkara, memori banding dan kontra memori banding yang dikirim secara elektronik, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih sepenuhnya

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, karena Majelis Hakim Tingkat telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan Majelis Tingkat Pertama, maka putusan Nomor 187/Pdt. G/2022/PN Ptk tanggal 17 April 2023 harus dikuatkan;

Memperhatikan Rbg Stb No 1947/22724 Jo. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan.

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;
2. Menguatkan putusan Nomor 187/Pdt. G/2022/PN Ptk tanggal 17 April 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus berdasarkan rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pontianak pada hari Senin tanggal 24 Juli 2023 oleh kami SUKADI, S.H., M.H, sebagai Ketua Majelis, DR.H. MUHAMMAD RAZZAD, S.H., M.H dan SAIFUL ARIF, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Juli 2023, dibantu oleh Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Pontianak tanpa dihadiri oleh para pihak secara elektronik.

Hakim anggota,

Hakim Ketua,

DR. H. MUHAMMAD RAZZAD, S.H., M.H

SUKADI, S.H., M.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Nomor : 57/Pdt.G/2023/PT PTK



SAIFUL ARIF, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

M . ISYA, SH

Perincian biaya:

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