



PUTUSAN

Nomor 637/ PDT /2016/ PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

AYI TARSONO, Perseorangan, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Mangga Rt.003/Rw.006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.RM.Danang Sadewa,SH.MH dan kawan-kawan Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Biro Bantuan Hukum dan Advokasi PP.POLRI POLDA METRO JAYA berkantor di Jalan Jend.Sudirman No.55, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Februari 2016, disebut sebagai **Tergugat sekarang Pemanding ;**

M e l a w a n

ROCHANI, Perseorangan, Kewarganegaraan Indonesia, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Mangga VI No.8 Rt.004/Rw.006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini member kuasa hukum kepada : Andris Basril, SH.MH., Shinta Murni, SH., Salman Alfari, SH., Baik Andreas, SH., Rachman Hakim Azhari, SH., Advokat pada Kantor Advokat **Andris Basril & Rekan** beralamat di Jalan Tebet Barat Dalam Raya No.16 Lt.2 Blok M Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2016, disebut sebagai **Penggugat sekarang Terbanding ;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 31 Oktober 2016 Nomor 637/PEN/PDT/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 31 Oktober 2016 Nomor 637/Pdt/2016/PT.DKI tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Terbanding dengan surat gugatannya tertanggal 18 Maret 2015 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Maret 2015 dengan register nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, telah mengajukan Gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

A. ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT TELAH MEMBUAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGIAN TANAH DAN BANGUNAN KEPUNYAAAN PENGUGAT.

1. Bahwa PENGUGAT memiliki tanah dan bangunan seluas 136,35 m2 yang terletak di Jalan Mangga VI No. 8 RT. 004 RW. 006 Kelurahan Utan Kayu Utara. Kecamatan Matraman Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas- batasnya sebagai berikut yaitu:
 - Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman;
 - Sebelah Selatan: Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
 - Sebelah Barat : Jalan Mangga;

Bahwa alas hak PENGUGAT, sebagaimana disebutkan diatas, berdasarkan atas Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986. Dimana Penggugat berkeinginan menjual sebagian tanah dan bangunan tersebut pada kurun waktu Tahun 2007, hal ini didasari akan memenuhi kebutuhan hidup PENGUGAT, yang hidup sendiri (Janda), tanpa penghasilan;

Selanjutnya Juni 2007, PENGUGAT benar-benar berkehendak menjual sebagian tanah dan bangunan kepunyaan PENGUGAT yang terletak di Jalan Mangga VI No. 8 RT. 004 RW. 006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dengan alas hak berupa Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986., tanggal 22 April 1986, yang mana maksud dari penjualan sebagian tanah dan bangunan a quo akan digunakan sebagai modal tat kala

Hal 2 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



PENGUGAT pada saat itu sedang berada dalam kesulitan secara finansial;

2. Bahwa kemudian TERGUGAT tertarik untuk membeli sebagian tanah dan bangunan a quo sehingga pada saat itu antara PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan bangunan a quo yang dibuat secara lisan dengan kesepakatan harga senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dengan luas atas tanah dan bangunan dari sebagian kepunyaan PENGUGAT, terbagi menjadi:

- Kurang lebih Lebar \pm 3m x Panjang \pm 15,5 m atas tanah dan bangunan kepunyaan PENGUGAT menjadi objek jual beli, yang berbatasan langsung dengan tanah dan bangunan kepunyaan PENGUGAT, didasarkan Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986 seluas 136,35 m²;

Bahwa TERGUGAT tertarik membeli kepunyaan PENGUGAT, dikarenakan berada pada akses jalan utama, yang mana sangat strategis tidak hanya ditempati sebagai tempat tinggal, namun juga digunakan sebagai tempat usaha TERGUGAT pada bidang percetakan, beserta dengan mesin-mesin cetak yang dimilikinya;

3. Bahwa TERGUGAT menyatakan kepada PENGUGAT tidak mampu membeli sebagian tanah dan bangunan milik PENGUGAT secara tunai dan hanya memiliki kesanggupan membeli dengan cara dicicil selama 3 (tiga) kali pembayaran, hingga akhir tahun 2007;

Sehingga fakta, PENGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi persetujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana Pasal 1233, Pasal 1234 dan Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga persetujuan berlaku sebagai undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT, dengan landasan utama adanya itikad baik Pasal 1338 KUH Perdata;

4. Dengan demikian pada uraian posita Angka 2., dan Angka 3., diatas maka telah terjadi perikatan antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana dimaksud Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan;

"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*

Hal 3 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



3. Suatu pokok persoalan tertentu;

4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Sehingga, kesepakatan *a quo* antara PENGUGAT dan TERGUGAT, meskipun tidak dinyatakan secara tertulis, secara diam-diam diakui oleh PENGUGAT dan TERGUGAT adalah merupakan undang-undang bagi PENGUGAT dan TERGUGAT;

5. Bahwa, fakta setelah terjadi perikatan *a quo*, TERGUGAT telah menempati dan/atau menikmati secara langsung atas objek tanah dan bangunan milik PENGUGAT, hingga gugatan *a quo* diajukan;

B. TERGUGAT TIDAK MEMENUHI PRESTASINYA YANG DISEPAKATI ATAS PERJANJIAN JUAL BELI ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT PADA TAHUN 2007.

6. Bahwa sebagaimana yang disepakati antara PENGUGAT dan TERGUGAT, sebagaimana Angka 3., diatas tentang pembayaran sebagian tanah dan bangunan *a quo* dimana TERGUGAT harus membayar dengan cara pembayaran sebanyak 3 (tiga) kali pembayaran, bahwa kemudian TERGUGAT memang mencicil, namun TERGUGAT tidaklah sebanyak 3 (tiga) kali untuk melunasi hingga akhir tahun 2007 sebagaimana perjanjian/ persetujuan;

Adapun fakta pertama kali TERGUGAT mencicil pada tanggal 23 Juni 2007 sampai dengan terakhir kali pada bulan Desember 2013 TERGUGAT mencicil pembayaran sebagai berikut:

Bukti Kwitansi:

1. Cicilan Ke-Satu Kwitansi No.: 001 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), tanggal 23 Juni 2007;
2. Cicilan Ke-Dua Kwitansi No.: 002 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), tanggal 23 Juni 2007;
3. Cicilan Ke-Tiga Kwitansi No.: 003 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), tidak ada tanggal;
4. Cicilan Ke-Empat Kwitansi No.: 004 sebesar Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), tanggal 22 September 2007;
5. Cicilan Ke-Lima Kwitansi No.: 005 sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah), tanggal 16 September 2008;
6. Cicilan Ke-Enam Kwitansi No.: 006 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), tanggal 16 September 2008;

Tanpa Kwitansi:

Hal 4 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Cicilan Ke-Tujuh diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
8. Cicilan Ke-Delapan diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
9. Cicilan Ke-Sembilan diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
10. Cicilan Ke-Sepuluh diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
11. Cicilan Ke-Sebelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
12. Cicilan Ke-Duabelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), pada Agustus 2012;
13. Cicilan Ke-Tigabelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), pada Agustus 2012;
14. Cicilan Ke-Empatbelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), pada Agustus 2012;
15. Cicilan Ke-Limabelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) pada Agustus 2012;
16. Cicilan Ke-Enambelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 7 Januari 2013;
17. Cicilan Ke-Tujuhbelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 2 000 000,- (dua juta rupiah), tanggal 31 Juli 2013;
18. Cicilan Ke-Delapanbelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), tanggal 5 Agustus 2013;
19. Cicilan Ke-Sembilanbelas diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 14 Oktober 2013;
20. Cicilan Ke-Duapuluh diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), tanggal 16 Desember 2013;
21. Cicilan Ke-Duapuluhsatu diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), tanggal 16 Desember 2013;

Sehingga total pembayaran keseluruhan hingga gugatan a quo diajukan PENGGUGAT hanya menerima sebesar Rp. 121.500.000,- (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), Bahwa Cicilan - 1 s.d Cicilan - 6, PENGGUGAT menerima dan adanya kwitansi, sedangkan untuk Cicilan - 7 s.d Cicilan - 21, PENGGUGAT menerima dan

Hal 5 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakui adanya pembayaran TERGUGAT, meskipun PENGGUGAT tidak membuat tanda terima atas pembayaran dimaksud;

7. Bahwa fakta PENGGUGAT memiliki bukti-bukti cicilan tersebut berupa kwitansi pembayaran *a quo*, sehingga walaupun perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dibuat secara lisan, sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Pasal 1866 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menempatkan bukti tertulis pada derajat teratas dari alat bukti, sehingga adanya bukti kwitansi yang dimiliki PENGGUGAT membuktikan adanya perjanjian jual beli dan/ atau hubungan hukum dengan TERGUGAT;

C. ADANYA CIDERA JANJI (WANPRESTASYANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN TERHADAP PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO DAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI BERALASAN MENURUT HUKUM.

8. Bahwa Jual beli menurut UU Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 5, Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun putusan Mahkamah Agung Nomor: 952/K/Sip/1974., tanggal 27 Mei 1975, dan putusan Mahkamah Agung Nomor: 3339/Pdt/Sip/1937, pada pokoknya menyatakan: *bahwa jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai, terang artinya jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT, sedangkan tunai adalah penyerahan uang harus dilakukan secara seketika tunai;*

9. Bahwa Pasal 1457 KUH Perdata dan Pasal 1458 KUH Perdata yang sampai saat ini belum dicabut, tentang jual beli, menegaskan:

Pasal 1457 KUH Perdata, menyatakan:

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

Pasal 1458 KUH Perdata, menyatakan:

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

Hal 6 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Dengan mengacu pasal-pasal diatas, terbukti antara PENGUGAT dan TERGUGAT telah terjadi kesepakatan jual beli, namun proses tersebut belum selesai dan/ atau final, yang harus ditingkatkan kepada pejabat yang berwenang, disamping kewajiban/prestasi TERGUGAT melunasi pembayaran yang diperjanjikan;

Namun fakta TERGUGAT lalai menjalankan kewajiban/ prestasinya terhadap PENGUGAT atas pembayaran yang diperjanjikan, sehingga sangat patut PENGUGAT mengajukan gugatan a quo guna melakukan pembatalan perjanjian jual beli sebahagian tanah dan bangunan kepunyaan PENGUGAT;

10. Bahwa *fakta cidera janji (wanprestasi) TERGUGAT kepada PENGUGAT*, TERGUGAT tidak melakukan prestasinya atas perikatan jual beli yang diperjanjikan, dengan tahapan pembayaran 3 (tiga) kali pembayaran hingga akhir Tahun 2007, yang mestinya telah diterima dan/ atau dinikmati PENGUGAT, namun fakta TERGUGAT hingga gugatan a quo masih menempati dan/ atau menikmati sebagian kepunyaan tanah dan bangunan PENGUGAT;
11. Bahwa Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata, maka perjanjian jual beli yang dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT harus dilakukan dengan itikad baik, maka dengan tidak dilakukannya pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan, terbukti *TERGUGAT nyata-nyata telah melakukan tindakan itikad tidak baik dimata hukum dan/ atau wanprestasi*, yang melanggar hak subjektif PENGUGAT terhadap sebagian tanah dan bangunan kepunyaan PENGUGAT;

Bahwa yang dikatakan itikad baik menurut doktrin, bukanlah terletak pada keadaan jiwa manusia tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, dengan demikian ketika PENGUGAT menanti selama 37 (tiga puluh tujuh) bulan untuk menerima pelunasan pembayaran jual beli sebagian tanah dan bangunan kepunyaan PENGUGAT, *maka fakta terbukti sikap dan tindakan TERGUGAT kepada PENGUGAT, disamping bertindak dengan tidak wajar, juga melanggar kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata;*

12. Bahwa sebagaimana dijelaskan diatas, perjanjian jual beli yang dibuat oleh PENGUGAT dan TERGUGAT, walaupun belum sampai dimuka pejabat pembuat akta tanah untuk melakukan jual beli terang dan tunai maka perjanjian yang dibuat pada bulan Juni 2007,

Hal 7 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sekali pun tidak tertulis adalah sah dan dapat dibuktikan baik adanya kwiansi maupun pembayaran cicilan yang diterima dari TERGUGAT;
13. Selanjutnya, perlu dijelaskan bahwa dengan mengacu kepada Pasal 1266 KUH Perdata, maka klausula pembatalan perjanjian dianggap ada sekali pun jika diantara pihak ada yang tidak memenuhi prestasinya, maka tindakan TERGUGAT tidak melakukan prestasinya atas perikatan jual beli yang diperjanjikan, dengan tahapan pembayaran 3 (tiga) kali pembayaran hingga akhir Tahun 2007, maka sah dan dapat di mohonkan pembatalannya atas perjanjian jual beli, sebagaimana Pasal 1381 KU H Perdata;
14. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT belumlah lunas dan bahkan melebihi jumlah tahapan cicilan pembayaran yang telah disepakati, maka sebelum gugatan a quo diajukan PENGGUGAT berkali kali meminta kepada TERGUGAT untuk melunasinya, namun TERGUGAT tidak juga dipenuhi prestasinya oleh TERGUGAT sehingga terkesan PENGGUGAT seperti mengemis-ngemis kepada TERGUGAT, dimana TERGUGAT telah menempati sebagian tanah dan bangunan a quo tanpa melunasinya kepada PENGGUGAT;
15. Bahwa dengan mengacu pada perjanjian jual beli yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT dengan demikian bahwa TERGUGAT telah melalaikan kewajibannya dan/ atau cidera janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT, dan sangat beralasan hukum PENGGUGAT meminta pembatalan jual beli ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- Bahwa, hal ini didasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, yang pada pokoknya menyatakan suatu perikatan dapat dibatalkan, karena kebatalan atau pembatalan, sebagaimana in casu gugatan PENGGUGAT;
16. Bahwa PENGGUGAT mengalami kerugian yang nyata, atas tindakan TERGUGAT yang tidak memenuhi kewajibannya dan/ atau cidera janji (wanprestasi) terhadap PENGGUGAT, baik Material maupun Immaterial, yang akan diuraikan sebagai berikut:
- a. Kerugian Material:
- Bahwa akibat adanya perbuatan yang lalai menjalankan kewajibannya dan/ atau cidera janji yang dilakukan TERGUGAT, PENGGUGAT kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan

Hal 8 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



bila PENGGUGAT menyewakan tanah dan bangunan, pertahunnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), bila dilakukan dari Tahun 2008 s.d. Tahun 2014, sehingga Rp.30.000.000,- x 6 Tahun = 180.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa dengan demikian cukup beralasan hukum jika PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar menghukum TERGUGAT untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak Tahun 2008 s.d Tahun 2014 membayar kerugian ini sesuai dengan keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa dari perolehan uang sewa tersebut semestinya PENGGUGAT dapat menikmati keuntungan yang diharapkan dihitung sesuai dengan bunga moratour yakni Rp. 180.000.000,- x 6 % x 6 Tahun = Total Rp. 64.800.000;
- Bahwa secara hukum PENGGUGAT berhak menuntut keuntungan yang mestinya dapat diperoleh (*expecied profit*) sebesar Rp. 64.800.000,- (puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), sampai gugatan ini diajukan dalam perkara a *quo* yang harus dibayarkan TERGUGAT sesuai dengan keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

b. Kerugian Immaterial:

- Bahwa selama masalah klaim dan penguasaan tanah dan bangunan terperkara oleh TERGUGAT ini, PENGGUGAT sangat tertekan dan mengalami tekanan mental yang sangat dalam, sehingga PENGGUGAT sebagai orang tua (janda) yang hidup sendiri, mengalami tekanan batin dalam kehidupan PENGGUGAT senantiasa tidak tenang, nyaman dan selalu gelisah, apalagi suara-suara mesin cetak yang meraung kencang ketika beroperasi hingga, kenyamanan PENGGUGAT terganggu, dan karena ini semua adalah kerugian immateril yang tidak ternilai, namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana fakta PENGGUGAT tidak dapat menikmati tanah dan bangunan miliknya secara leluasa, yang sampai saat ini dikuasai TERGUGAT atau sejumlah yang patut menurut pertimbangan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur C.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri
Jakarta Timur incasu;

Sehingga total kerugian Material dan Immaterial yang dialami PENGUGAT, sebesar Rp. 344.800.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), hal ini sangat patut dan beralasan terhadap kerugian yang diderita PENGUGAT, sebagai seorang Janda yang hidup sendiri;

17. Bahwa PENGUGAT sangat menyadari bahwa antara PENGUGAT dan TERGUGAT dalam perjanjian jual beli a **quo** terikat asas konsensualitas maka dengan mengacu kepada Pasal 1351 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dengan ini PENGUGAT mengajukan gugatan pembatalan jual beli sebagian tanah dan bangunan a quo;
18. Bahwa fakta TERGUGAT telah melalaikan kewajibannya dan/ atau cidera janji (*wanprestasi*) terhadap PENGUGAT, yang mengakibatkan kerugian bagi PENGUGAT tersebut, menjadikan alasan hukum bagi PENGUGAT untuk menuntut tanggung jawab (*aansprakelijkheid*) agar TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh PENGUGAT;
19. Bahwa selama proses pemeriksaan perkara a PENGUGAT mempunyai sangkaan yang sangat beralasan TERGUGAT tetap akan melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan PENGUGAT sehingga PENGUGAT terganggu dalam menikmati hak-hak atas tanah terperkara dan atau kehilangan hak-hak atas tanah tersebut, sehingga karenanya cukup beralasan jika PENGUGAT mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur C.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk terlebih dahulu memberikan putusan provisionil, yang pada pokoknya memerintah/menghukum agar TERGUGAT untuk melakukan pengosongan atas tanah dan bangunan milik PENGUGAT, yang TERGUGAT kuasai;

Bahwa untuk itu mohon perkenannya memberikan putusan provisionil, yang pada pokoknya sebagai berikut:

PUTUSAN PROVISIONIL:

- Menerima dan Mengabulkan tuntutan PENGUGAT dalam Provisi seluruhnya;

Hal 10 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI

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

- Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan kepunyaan PENGGUGAT kurang lebih Lebar $\pm 3\text{ m}$ x Panjang $\pm 15,5\text{ m}$ atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/ atau ditempati TERGUGAT, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, seluas 136,35 m² kepunyaan PENGGUGAT;
 - Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan provisi ini;
 - Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai dan ingkar memenuhi isi putusan dalam provisi ini;
 - Menghukum TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara;
20. Bahwa PENGGUGAT khawatir terhadap TERGUGAT dengan segala daya upaya akan berusaha mengalihkan dan/ atau memindah tangankan hak atas tanah dan bangunan kurang lebih Lebar $\pm 3\text{ m}$ x Panjang $\pm 15,5\text{ m}$ atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/ atau ditempati TERGUGAT, kepunyaan PENGGUGAT setempat dikenal sebagai Jalan Mangga VI No. 8 RT. 004 RW. 006 Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman Kota Administrasi Jakarta Timur, sehingga akibatnya PENGGUGAT akan kehilangan hak atas tanah PENGGUGAT tersebut, dan karenanya cukup beralasan apabila PENGGUGAT mohon Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk meletakkan sita Conservatoir atas tanah dan bangunan tersebut;
21. Bahwa selain itu, untuk menjamin agar gugatan PENGGUGAT incasu tidak sia-sia (*illusioner*) belaka, maka PENGGUGAT juga mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur C.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan TERGUGAT baik atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak (yang akan disebutkan secara terperinci dalam permohonan tersendiri) sebagai jaminan terhadap pemenuhan isi putusan dalam perkara ini kelak apabila gugatan PENGGUGAT dikabulkan. Peletakan sita jaminan ini dimohonkan, karena PENGGUGAT khawatir dan mempunyai sangkaan yang beralasan

Hal 11 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



- terhadap TERGUGAT akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajibannya terhadap pemenuhan isi putusan dalam perkara ini;
22. Bahwa PENGGUGAT juga khawatir TERGUGAT tidak mau dengan suka rela untuk memenuhi putusan dalam perkara ini yang mewajibkan TERGUGAT untuk membayar seluruh ganti kerugian yang diakibatkan perbuatan TERGUGAT, sehingga oleh sebab itu sangat beralasan pula menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat apabila TERGUGAT ingkar/lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
23. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan PENGGUGAT berdasarkan bukti-bukti yang cukup kuat dan beralasan menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon kiranya putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, sudilah Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur C.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur memanggil para pihak yang bersengketa pada hari yang telah ditetapkan untuk bersidang memeriksa dan mengadili, perkara a quo, dan selanjutnya dengan segala kerendahan hati PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menerima dan Mengabulkan tuntutan PENGGUGAT dalam Provisi seluruhnya;
- Menghukum dan memerintahkan kepada TERGUGAT untuk mengosongkan tanah dan bangunan kepunyaan PENGGUGAT kurang lebih Lebar $\pm 3\text{ m}$ x Panjang $\pm 15,5\text{ m}$ atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/ atau ditempati TERGUGAT, sebagaimana Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, kepunyaan PENGGUGAT;
- Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan provisi ini;

Hal 12 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT lalai dan ingkar memenuhi isi putusan dalam provisi ini;
- Menghukum TERGUGAT untuk membayar ongkos perkara.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 136,35 m² yang terletak di Jalan Mangga VI No. 8 RT. 004 RW. 006 Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas-batasnya sebagai berikut yaitu:
 - Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon;
 - Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman;
 - Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
 - Sebelah Barat : Jalan Mangga;Berdasarkan alas hak Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986, adalah sah kepunyaan PENGGUGAT;
3. Menyatakan adanya Perjanjian Jual Beli sebagian tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, atas sebagaian tanah dan bangunan kepunyaan PENGGUGAT, seluas kurang lebih lebar ± 3 m x kurang lebih panjang $\pm 15,5$ m yang dikuasi dan/ atau ditempati TERGUGAT, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986 seluas 136,35 m² kepunyaan PENGGUGAT;
4. Menyatakan perbuatan TERGUGAT yang telah melalaikan kewajibannya dan/atau cidera janji (*wanprestasi*) atas pembayaran terhadap PENGGUGAT, terhadap jual beli yang telah disepakati atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan PENGGUGAT;
5. Menyatakan batal dan tidak sah jual beli atas sebagian tanah dan bangunan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, dan memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan sebagian tanah dan bangunan kepunyaan PENGGUGAT seluas kurang lebih Lebar ± 3 m x Panjang $\pm 15,5$ m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/ atau ditempati TERGUGAT, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, seluas 136,35 m² kepunyaan PENGGUGAT;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita *revindicatoir* atau sita

Hal 13 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsektor atas tanah dan bangunan seluas kurang lebih Lebar \pm 3m x Panjang \pm 15,5 m atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan/ atau ditempati TERGUGAT, kepunyaan PENGGUGAT setempat dikenal sebagai Jalan Mangga VI No. 8 RT. 004 RW. 006 Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman Kota Administrasi Jakarta Timur;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*beslag*) terhadap harta kekayaan TERGUGAT baik atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak sebagai jaminan terhadap pemenuhan isi putusan dalam perkara a quo ;
8. Menghukum TERGUGAT atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan sebagian tanah dan bangunan terperkara kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di atasnya;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kepada PENGGUGAT secara tunai dan seketika:

9.1. Kerugian Material:

- a. Bahwa akibat adanya perbuatan yang lalai menjalankan kewajibannya dan/ atau cidera janji (*wanprestasi*) yang dilakukan TERGUGAT, PENGGUGAT kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan bila PENGGUGAT menyewakan tanah dan bangunan, per-tahunnya sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta*), bila dilakukan dari Tahun 2008 s.d. Tahun 2014, sehingga Rp. 30.000.000,- x 6 Tahun = 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- b. Bahwa dari perolehan uang sewa tersebut semestinya PENGGUGAT dapat menikmati keuntungan yang diharapkan dihitung sesuai dengan bunga moratoir yakni Rp. 180.000.000,- x 6% x 6 Tahun = Total Rp. 64.800.000- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu);

9.2. Kerugian Immaterial:

Bahwa selama masalah klaim dan penguasaan tanah dan bangunan terperkara oleh TERGUGAT ini, PENGGUGAT sangat tertekan dan mengalami tekanan mental yang sangat dalam, sehingga PENGGUGAT sebagai orang tua Ganda) yang hidup sendiri, mengalami tekanan batin dalam kehidupan PENGGUGAT senantiasa tidak tenang, nyaman dan selalu gelisah, apalagi suara-suara mesin cetak yang meraung kencang ketika beroperasi

Hal 14 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



hingga, kenyamanan PENGUGAT terganggu, dan karena ini semua adalah kerugian immateril yang tidak ternilai, namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dimana fakta PENGUGAT tidak dapat menikmati tanah dan bangunan miliknya secara leluasa, yang sampai saat ini dikuasai TERGUGAT atau sejumlah yang patut menurut pertimbangan Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur C.q. Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur incasu;

Sehingga total kerugian Material dan Immaterial yang dialami PENGUGAT, sebesar Rp. 344.800.000,- (tiga ratus empat puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah), hal ini sangat patut dan beralasan terhadap kerugian yang diderita PENGUGAT, sebagai seorang Janda yang hidup sendiri;

10. Menghukum TERGUGAT secara tunai dan seketika membayar kepada PENGUGAT uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila TERGUGAT ingkar/lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (te gehengen en te gedogen),
12. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
13. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono, naar redelijkheid en billijkheid);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pengugat sekarang Terbanding tersebut, kemudian Tergugat sekarang Pemanding telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 2 September 2015 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGUGAT didalam gugatannya mendalilkan dirinya sebagai pemilik atas TANAH DAN BANGUNAN / OBJEK GUGATAN dalam perkara perdata gugatan ini. Maka seharusnya yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara perdata gugatan ini sebagai pihak PENGUGAT tidak hanya PENGUGAT sendiri saja, melainkan juga PARA AHLI WARIS lainnya, yaitu anak-anak kandungnya akan tetapi anak-anak kandungnya tidak dimasukan dan/atau dilibatkan sebagai pihak PENGUGAT dalam perkara perdata gugatan ini, sehingga GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK SEBAGAI PENGUGATNYA;
2. Bahwa TERGUGAT semenjak membeli TANAH DAN BANGUNAN/OBJEK GUGATAN sudah melaksanakan Pembayaran dengan cara mencicil dengan bukti-bukti yang dimiliki namun PENGUGAT sampai dengan saat gugatan ini diajukan sama sekali tidak pernah memberikan Surat Perikatan Jual Beli dan Alas Hak Tanah dan Bangunan Aquo tersebut kepada TERGUGAT sehingga PENGUGAT tidak dapat melakukan gugatan Perdata dalam arti belum ada terjadinya Wanprestasi (exception non adimpleti contractus) sehingga gugatan PENGUGAT kabur (obscure libele) dan patut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

A. ANTARA PENGUGAT DAN TERGUGAT TELAH MEMBUAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGIAN TANAH DAN BANGUNAN KEPUNYAAN PENGUGAT

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan/dikemukakan di dalam uraian DALAM EKSEPSI tersebut diatas mohon dianggap sebagai satu kesatuan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan hal-hal yang diuraikan/dikemukakan di dalam uraian DALAM POKOK PERKARA;
2. Bahwa Tergugat berkeberatan dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas-tegas dan jelas kebenarannya;
3. Bahwa secara legal standing status PENGUGAT pernah menikah sebanyak 2 (kali);
 - Bahwa pernikahan yang pertama yaitu dengan (Alm) Musa dikaruniai 1 (orang) anak yang bernama Indra Gunawan ;

Hal 16 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernikahan yang kedua dengan (Alm) Muchtar dikaruniai 5 (lima) anak yang bernama Edy Priyono, Hendri Priyadi, Mumiyati, Surti Ningsih dan (Alm) Hendro Widodo;

4. Bahwa BENAR dalil gugatan Penggugat pada point 1 s/d 5 telah terjadinya perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat secara lisan sebagaimana telah memenuhi syarat dimaksud pasal 1320 KUHP telah terjadinya Perikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangga No.8 RT.004 RW.006 Kelurahan Utan Kayu Utara Kecamatan Matraman Jakarta Timur seluas \pm 16 M2 dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari luas tanah yang dimiliki Penggugat seluas 136.35 M2 dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon ;
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman ;
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
- Sebelah Barat : Jalan Mangga ;

B. ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TELAH MEMBUAT PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGIAN TANAH DAN BANGUNAN KEPUNYAAN PENGGUGAT

5. Bahwa BENAR dalil PENGGUGAT pada point 6 dan 7 yang menyatakan bahwa TERGUGAT sudah mencicil sebagian pembayaran berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki TERGUGAT maupun bukti kuitansi dan tanpa kuitansi pada halaman 4 yang telah diakui oleh PENGGUGAT atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangga No.8 RT.004 RW.006 Kelurahan Utan Kayu Utara Kecamatan Matraman Jakarta Timur seluas \pm 16 M2 dengan batas - batas :

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon ;
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman ;
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
- Sebelah Barat : Jalan Mangga ;

6. Bahwa salah satu ahli waris PENGGUGAT yang bernama Sdr. Indra Gunawan meminta uang untuk biaya pengurusan Jual Beli rumah antara

Hal 17 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT dan TERUGAT berdasarkan bukti kuitansi yang dimiliki oleh TERUGAT;

C. ADANYA CIDERA JANJI (WANPRESTASI) YANG DILAKUKAN OLEH TERUGAT YANG MENIMBULKAN KERUGIAN TERHADAP PENGUGAT DALAM PERKARA A QUO DAN PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI BERALASAN MENURUT HUKUM

7. Bahwa TERUGAT MENOLAK dalil-dalil gugatan PENGUGAT pada point 8 s/d 16 yang menyatakan adanya Cidera Janji/Wanprestasi dan Ganti Rugi baik secara Matriil maupun Immatriil terhadap TERUGAT bahwa perlu diketahui justru PENGUGAT yang tidak mempunyai etika baik sama sekali pada saat TERUGAT telah membayar sampai dengan saat ini sebagaimana yang telah diakui oleh PENGUGAT pada halaman 4 PENGUGAT tidak pernah sama sekali memberikan Surat Perikatan Jual Beli dan Alas Hak Tanah dan Bangunan Aqou tersebut tersebut kepada TERUGAT bahkan pada saat TERUGAT ingin Melunasinya justru PENGUGAT ingin mengembalikan uang TERUGAT dan MEMBATALKAN SECARA SEPIHAK tanpa adanya KESEPAKATAN dari TERUGAT ;

8. Bahwa pihak TERUGAT sebagai pembeli yang beretika baik sudah membuat upaya-upaya perdamaian dengan pihak PENGUGAT namun upaya-upaya yang sudah disepakati antara PENGUGAT dan TERUGAT tersebut selalu dirubah-ubah oleh PENGUGAT yang dipengaruhi oleh pihak ketiga ;

9. Bahwa Tergugat MENOLAK SITA JAMINAN atas tanah yang terletak di Jalan Mangga No.8 RT.004 RW.006 Kelurahan Utan Kayu Utara Kecamatan Matraman Jakarta Timur seluas ± 16 M2;

Maka :

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi TERUGAT seluruhnya ;
2. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima [Niet Ontvankelijk verklaard].
3. Menolak Putusan Provisionil ;

Hal 18 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangga No.8 RT.004 RW.006 Kelurahan Utan Kayu Utara Kecamatan Matraman Jakarta Timur seluas \pm 16 M2 sebagaimana Akta Hibah Nomor : 027/HB/Mtr/1986 tertanggal 22 April 1986 adalah SAH MENURUT HUKUM milik TERGUGAT karena adanya Perjanjian Jual Beli ;
5. Menyatakan ganti rugi baik secara materiil maupun immateriil tidak dapat diterima ;
6. Menolak bahwa Tergugat melakukan Wanprestasi ;
7. Menolak Permohonan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mangga No.8 RT.004 RW.006 Kelurahan Utan Kayu Utara Kecamatan Matraman Jakarta Timur seluas \pm 16 M2 sebagaimana Akta Hibah Nomor : 027/HB/Mtr/1986 tertanggal 22 April 1986;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, TERGUGAT mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat sekarang Terbanding melalui kuasa hukumnya mengajukan replik secara tertulis tertanggal 9 September 2015, kemudian Tergugat sekarang Pemanding melalui kuasa hukumnya mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 30 September 2015 , Replik dan Duplik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 6 Januari 2016 Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim , telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Provisi
 - Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya
- II. Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
- III. Dalam Pokok Perkara
 - 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - 2) Menyatakan tanah dan bangunan seluas 136,35 m2 yang terletak di jalan Mangga VI No. 8 Rt. 004, Rw. 006 Kelurahan Utan Kayu Utara,

Hal 19 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Matraman Kota Administrasi Jakarta Timur dengan batas – batasnya sebagai berikut yaitu:

- Sebelah Utara : Tanah Pekarangan Ny. Ripon;
- Sebelah Timur : Tanah Pekarangan Tn. Lukman;
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan Tn. M. Tabrani;
- Sebelah Barat : Jalan Mangga;

Berdasarkan alas Hak Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986, tanggal 22 April 1986, adalah sah kepunyaan Penggugat;

- 3) Menyatakan adanya Perjanjian jual beli sebagian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat, seluas kurang lebih lebar $\pm 3 \text{ m} \times$ kurang lebih panjang $\pm 15,5 \text{ m}$ yang dikuasai dan atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986 seluas 136,35 m² kepunyaan Penggugat;
- 4) Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melalaikan kewajibannya dan atau cedera janji (Wanprestasi) atas pembayaran terhadap Penggugat, terhadap jual beli yang telah disepakati atas sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat;
- 5) Menyatakan batal jual beli atas sebagian tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat, dan memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan sebagian tanah dan bangunan kepunyaan Penggugat seluas kurang lebih lebar $\pm 3 \text{ m} \times 15,5 \text{ m}$ atas tanah dan bangunan yang dikuasai dan atau ditempati Tergugat, berdasarkan Akta Hibah Nomor: 027/HB/Mtr/1986 Akta Hibah tanggal 22 April 1986, seluas 136,35 m² kepunyaan Penggugat;
- 6) - Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 10.000.000 x 6 = Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah);
- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan objek sengketa sebesar Rp. 137.500.000,- - Rp. 60.000.000 = Rp. 77.500.000,- (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- 7) Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan sebagian tanah dan bangunan terperkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di atasnya;

Hal 20 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) Menghukum Tergugat secara tunai dan seketika membayar kepada Penggugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat ingkar janji atau lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
- 9) Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (te gehengen in te gedogen);
- 10) Menolak gugatan Penggugat untuk lain dan selebihnya;
- 11) Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp.1.222.000,- (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Membaca :

1. Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa Tergugat sekarang Pembanding melalui kuasa hukumnya pada tanggal 1 Maret 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 6 Januari 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat sekarang Terbanding melalui kuasa hukumnya pada tanggal 7 April 2016;
2. Memori banding tertanggal 15 Maret 2016 dari Kuasa Hukum Tergugat sekarang Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 Maret 2016 dan memori banding tersebut telah disampaikan kepada Penggugat sekarang Terbanding melalui kuasa hukumnya pada tanggal 8 April 2016;
3. Kontra Memori Banding tertanggal 26 April 2016 dari Kuasa Hukum Penggugat sekarang Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 April 2016 dan Kontra Memori Banding telah disampaikan kepada Tergugat sekarang Pembanding melalui kuasa hukumnya pada tanggal 19 September 2016;
4. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding masing-masing kepada Tergugat sekarang Pembanding melalui Kuasa

Hal 21 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukumnya pada tanggal 19 September 2016 dan Penggugat sekarang Terbanding melalui kuasa hukumnya pada tanggal 29 April 2016 dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberi kesempatan kepada para pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sejak tanggal diterimanya surat pemberitahuan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, yang diajukan permohonan banding telah **diputus tanggal 6 Januari 2016** dan Tergugat sekarang Pembanding telah mengajukan **permohonan banding pada tanggal 1 Maret 2016** melalui kuasa hukumnya, dengan demikian permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat sekarang Pembanding, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang - undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 6 Januari 2016 Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, Memori banding dan Kontra Memori banding serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menjadi pokok permasalahan dalam perkara Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut, sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sekarang Terbanding sepakat secara lisan menjual atas sebagian tanah dan bangunan kepada Tergugat sekarang Pembanding seluas lebar ± 3 m X panjang $\pm 15,5$ m terletak di Jalan Mangga VI No.8 RT.004 RW.006, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kota Administrasi Jakarta Timur dengan alas hak berupa AKTA HIBAH Nomo 027/HB/Mtr/1986 tanggal 22 April 1986 dari luas keseluruhan 136,35 m² dengan harga jual Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa atas permintaan Tergugat sekarang Pembanding karena tidak ada kesanggupan bayar tunai, maka Tergugat sekarang Pembanding hanya

Hal 22 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI

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

memiliki kesanggupan membeli dengan cara dicicil selama 3 (tiga) kali pembayaran, hingga akhir tahun 2007, akan tetapi Tergugat sekarang Pembanding melakukan pembayaran kepada Penggugat sekarang Terbanding tidak sesuai dengan janjinya yaitu pembayaran cicilan selama 3 (tiga) kali sampai akhir tahun 2007 ;

Bahwa pada kenyataannya Penggugat sekarang Terbanding menerima pembayaran cicilan dari Tergugat sekarang Pembanding untuk Cicilan I pada tanggal 23 Juni 2007 sampai dengan terakhir kali pada bulan Desember 2013 (21 kali cicilan) sehingga Tergugat sekarang Pembanding telah memberikan cicilan kepada Penggugat sekarang Terbanding berjumlah Rp. 121.500.000,- (seratus dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) tidak sesuai dengan harga yang telah disepakati yakni Rp. Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat sekarang Pembanding melalui kuasa hukum telah mengajukan **memori banding** tertanggal 15 Maret 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 15 Maret 2016 untuk menjelaskan keberatan-keberatannya, antara lain sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Judex Factie tidak mencerminkan fakta dan kenyataan hukum dalam persidangan serta putusan Pengadilan Negeri a quo tidak memiliki dasar hukum dalam penyusunan putusan sehingga cacat hukum (Vide Yurisprudensi Mahkamah Gaung RI No.51 K/Sip 1972 tanggal 25 Maret 1972);
2. Bahwa pertimbangan hakim Judex Factie tidak mempertimbangkan bukti P-4 s/d P-11 dan bukti T-3 s/d T-6 berupa bukti kuitansi pembayaran atas tanah dan bangunan seluas ± 60 m² dari sebagian luas tanah dan bangunan seluas 136.35 m² yang secara formil sudah adanya jual beli antara Tergugat sekarang Pembanding dengan Penggugat sekarang Terbanding yang dinyatakan dalam petitum 3 telah ada jual beli yang sah;
3. Bahwa sangat layak dan patut petitum no.4 Penggugat sekarang Terbanding harus ditolak, karena tidak sesuai dengan bukti T-6 dimana Penggugat sekarang Terbanding telah meminta uang Rp.5.000.000,00

Hal 23 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(lima juta) untuk pengurusan surat – surat kepada Tergugat sekarang Pemanding, tapi sampai gugatan diajukan surat-surat tersebut belum selesai sehingga berniat untuk mengembalikan karena adanya pihak ketiga ;

4. Bahwa Pertimbangan Hakim Judex Factie telah salah dan keliru mengenai pengembalian uang sebesar Rp.77.500.000,00 (tujuh puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) karena sejak awal tidak ada perjanjian sewa menyewa rumah melainkan jual beli secara lisan antara Tergugat sekarang Pemanding dan Penggugat sekarang Terbanding atas tanah seluas $\pm 60 \text{ m}^2$;
5. Bahwa mengenai kelengkapan keberatan-keberatan dari Tergugat sekarang Pemanding sebagaimana dalam memori banding ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti keberatan-keberatan Tergugat sekarang Pemanding di dalam memori bandingnya, merupakan pengajuan keberatan-keberatan yang sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dan bersifat pengulangan saja, dan Majelis Hakim tingkat banding berpendapat keberatan yang diajukan oleh Tergugat sekarang Pemanding tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Penggugat sekarang Terbanding telah pula mengajukan **Kontra Memori Banding** tertanggal 26 April 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 26 April 2016 diantaranya sebagai berikut:

Bahwa Penggugat sekarang Terbanding melalui kuasa hukum pada prinsipnya tetap konsisten dengan dalil-dalilnya yang disampaikan pada Pengadilan Tingkat Pertama (Judex Factie) dan merupakan satu kesatuan dengan isi kontra memori banding ini serta pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Tingkat pertama adalah sudah tepat dan cermat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mengkaji beberapa hal tersebut di atas dan meneliti secara seksama pertimbangan-pertimbangan hukum dari Majelis Hakim tingkat pertama baik dalam provisi dan dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dan dihubungkan dengan

Hal 24 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri a quo adalah sudah tepat dan adil ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dapat dipertahankan dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 6 Januari 2016 Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan ;

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

Memperhatikan pasal dari ketentuan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata HIR, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Tergugat sekarang Pembanding ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 6 Januari 2016 Nomor 99/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Tergugat sekarang Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Kamis**, tanggal **5 Januari 2017** oleh kami: Sutarto K.S,SH.MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, selaku

Hal 25 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua Majelis, Sri Anggarwati,SH.M.Hum. dan Syamsul Bahri Borut,SH.MH.. para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **16 Januari 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh Alex Kurnia,SH.Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **SRI ANGGARWATI,SH.M.HUM.**

SUTARTO K.S.,SH.MH.

2. **SYAMSUL BAHRI BORUT,SH.MH..**

PANITERA PENGGANTI,

ALEX KURNIA,SH.

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp. 6.000,00
Redaksi	Rp. 5.000,00
Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,00+</u>
Jumlah	Rp. 150.000,00

Hal 26 dari hal 26 Put No.637/PDT/2016/PT.DKI

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)