



P U T U S A N

Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **RIBOBBY.**, yang beralamat di Jl. Jelambar Timur No.35 RT/RW 06/06 Jelambar Grogol Petamburan – Jakarta Barat selaku ***Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi***;

2. **ANG EK SIONG/DARMAWAN** beralamat di Jl. Jelambar Timur No.35 RT/RW 06/06 Jelambar Grogol Petamburan – Jakarta Barat selaku ***Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi***,

Dalam hal ini kedua-duanya memberikan kuasa kepada FANTRISNO R. TAGI HUMA,SH., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum: FANTRISNO R. TAGI HUMA, SH. & Rekan, beralamat di Jl. Cempaka VI No. 2, Komp. Bumi Malaka Asri II, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai ***Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi***,

M E L A W A N

DJIANTO, yang beralamat di Jalan Empang Bahagia IX/42 RT/RW 006/006 Kel. Jelambar Kec. Grogol Petamburan Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ABRAHAM A.F.S. SIMATUPANG, S.H. dan HULMAN J.O. SIMATUPANG, S.H.para Advokat pada Kantor Hukum ABRAHAM SIMATUPANG & LAWYERS yang beralamat di Jalan Inspeksi Saluran Kalimalang No. 16 Blok E, Jakarta – Indonesia. 13430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 03/SK/ASL/III/2017 tertanggal 16 Maret 2017 selanjutnya disebut sebagai ***Terbanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi***;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 452/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 1 Agustus 2017 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 452/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 1 Agustus 2017 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi**; dengan surat gugatannya tertanggal 12 Oktober 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 Oktober 2016 dalam Register Nomor 645/Pdt.G/2016/PN Jkt Brt, mengajukan gugatan kepada **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi**, mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** telah melakukan kesepakatan secara LISAN perihal Jual-Beli Rumah yang beralamat di Jl. Kapuk Muara I No. 1 RT/RW 04/04 Jakarta Utara senilai Rp. 1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah);
2. Bahwa **TERGUGAT I** mengaku telah menerima HAK KUASA JUAL atas rumah a quo dari **TERGUGAT II** yang notabene adalah ayah **TERGUGAT I**;
3. Bahwa **PENGUGAT** telah melakukan Pembayaran ke-1 kepada **TERGUGAT I** senilai Rp. 467.000.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) pada tanggal 23 Maret 2016, dibuktikan dengan Kwitansi tertanggal 23 Maret 2016 yang ditandatangani **TERGUGAT I**;
4. Bahwa **PENGUGAT** juga telah melakukan pembayaran ke-2 kepada **TERGUGAT I** dalam bentuk EMAS, dengan taksiran total harga senilai Rp. 99.901.950,- (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) yang telah digadaikan Tergugat I melalui Kantor Pegadaian Cab./Unit: Kalideres dengan 2 (dua) bukti Surat Bukti Kredit:
 - Surat Bukti Kredit No. 13032-16-01-003877-0 tertanggal 21 Juli 2016 dengan Nilai Taksiran Barang Jaminan senilai Rp. 52.701.401,- (lima puluh dua juta tujuh ratus satu ribu empat ratus satu rupiah);(Bukti P-4) ;
 - Surat Bukti Kredit No. 13032-16-01-003876-2 tertanggal 21 Juli 2016 dengan Nilai Taksiran Barang Jaminan senilai Rp. 47.200.549,- (empat puluh tujuh juta dua ratus ribu lima ratus empat puluh sembilan rupiah); (Bukti P-4) ;
5. Bahwa total uang dan emas yang diserahkan **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT I** adalah Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa KESEPAKATAN JUAL-BELI DIBATALKAN oleh PENGUGAT karena Rumah *a quo* ternyata tidak memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana penawaran semula **TERGUGAT I**. Dokumen kepemilikan hanya berdasarkan SURAT PERNYATAAN JUAL BELI BANGUNAN/RUMAH DI ATAS TANAH GARAPAN/NEGARA tertanggal 10 Desember 2009 yang dibuat oleh TERGUGAT II (Pembeli) dengan SONG ENG KWIE (Penjual) dihadapan Bpk. RONNY JARPIKO selaku LURAH KAPUK MUARA;
7. Bahwa atas kejadian tersebut **TERGUGAT I** berjanji mengembalikan uang yang telah diterima sebagaimana kami kutip melalui percakapan WA antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT I**;
8. Bahwa atas kejadian tersebut **PENGUGAT** sampai saat ini belum menerima pengembalian uangnya;
9. Bahwa **PENGUGAT** telah menderita kerugian senilai Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah), dan berhak meminta pengembalian uang **PENGUGAT** melalui Pengadilan, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1350 KUHP** yang berbunyi:
"Dalam perikatan yang hanya berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena keterlambatan pelaksanaannya, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang tanpa mengurangi berlakunya peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu wajib dibayar, tanpa perlu dibuktikan adanya suatu kerugian oleh kreditur. Penggantian biaya, kerugian dan bunga itu baru wajib dibayar sejak diminta di muka Pengadilan, kecuali bila undang-undang menetapkan bahwa hal itu berlaku demi hukum."
10. Bahwa atas peristiwa hukum di atas, maka **PENGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *A Quo* untuk meletakkan Sita Jaminan/ Sita Hak Milik / *Conservatoir Beslag* atas:
 - Rumah milik Tergugat I dan Tergugat II yang beralamat di Jl. Jelambar Timur No.35 RT/RW 06/06 Jelambar Grogol Petamburan – Jakarta Barat
 - Rumah yang beralamat di Jl. Kapuk Muara I No. 1 RT/RW 04/04 Jakarta Utara.
11. Bahwa saat ini sesungguhnya **PENGUGAT** ingin mempergunakan uang tersebut untuk Pembelian Rumah yang lain, maka untuk menghindari kerugian yang terus-menerus dialami oleh Pengugat, **PENGUGAT** menuntut kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar UANG PAKSA (*Dwangsom*) sebanyak Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan perkara ini telah

Halaman 3 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/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

berkekuatan hukum tetap, jika **PARA TERGUGAT** tidak mau atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;

12. Bahwa oleh karena **PENGGUGAT** mempunyai Alat Bukti atau Alas Hak yang kuat atau otentik dan agar **PENGGUGAT** tidak terus menerus dirugikan oleh **PARA TERGUGAT** serta demi cepatnya kepastian hukum untuk mengayomi masyarakat atau Pencari Keadilan, maka **PENGGUGAT** memohonkan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan yang serta-merta dapat dilaksanakan (*Uit Voer Baar Bij Voorraad*), meskipun **PARA TERGUGAT** mengajukan banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, **PENGGUGAT** memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mengadili perkara ini, dengan memanggil pihak-pihak berperkara dan saksi-saksi yang diperlukan, dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk melaksanakan pengembalian uang **PENGGUGAT** senilai Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah);
4. Menyatakan bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** BERHUTANG kepada **PENGGUGAT** senilai Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah);
5. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebanyak Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari sejak putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap, jika **PARA TERGUGAT** tidak mau atau lalai melaksanakan putusan perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uit voer baar bij voorraad*), meskipun **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** mengajukan banding, kasasi, atau upaya hukum lainnya.
7. Menghukum **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Memberikan putusan yang seadil-adilnya, sesuai hukum dan keadilan.

(*ex aequo et bono*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan dari **Terbanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi** kemudian **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** mengajukan jawaban :

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Kabur (Obscur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel) karena telah ternyata dan terbukti gugatan Penggugat tertulis perihal: **Hutang- piutang** sedangkan dalam dalil gugatannya, Penggugat telah menguraikan mengenai peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah perihal **perjanjian jual beli** Rumah di Jl. Kapuk Muara I No. I, RT/RW. 04/04, Jakarta Utara, senilai Rp. 1.200.000.000,- (Satu miliar dua ratus juta rupiah);

Bahwa atas dasar **perjanjian Jual beli** tersebut Penggugat telah membayar uang muka (panjar) kepada Tergugat I, akan tetapi dalam uraian lebih lanjut Penggugat mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi **hutang-piutang**, dimana yang berhutang adalah Tergugat I kepada Penggugat. Dengan demikian apa yang diuraikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya adalah tidak jelas dari mana sumber perikatan hutang-piutang tersebut terjadi. Oleh karena itu melalui eksepsi ini, kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kontradiktif

Bahwa dalam petitum Penggugat butir 2 (dua) "Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan **perbuatan wanprestasi**". akan tetapi dalam dalil gugatan Penggugat tidak pernah menjelaskan/menguraikan secara rinci bagaimana hutang-piutang tersebut terjadi. Dari dalil gugatan Penggugat sangat mudah difahami bahwa yang membeli Rumah Tergugat II adalah Penggugat, dengan demikian yang berkewajiban membayar uang pembelian rumah tersebut adalah Penggugat atau dengan kata lain yang berhutang kepada Tergugat I dan II adalah Penggugat sendiri. Jadi akan menjadi aneh jika Penggugat menuntut Tergugat I dan II sebagai Orang yang melakukan perbuatan wanprestasi dalam perjanjian tersebut;

Bahwa oleh karena antara dalil gugatan dan petitum Penggugat terjadi kontradiktif, maka wajar jika Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Gugatan Disqualificatoire

Halaman 5 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kedudukan atau kualitas untuk mengajukan gugatan perkara ini, karena perkara yang dibuat oleh Penggugat ini jelas terbukti bahwasanya wanprestasi yang timbul bukan diakibatkan oleh Tergugat I dan II, melainkan ternyata Penggugatlah yang berkewajiban melunasi hutang kepada Tergugat I dan II atas dibelinya rumah Tergugat II oleh Penggugat. Bahkan secara nyata akibat ketidakmampuan Penggugat melunasi pembayaran rumah milik Tergugat II, Penggugat telah berusaha mencari-cari alasan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, sangat tepat dan beralasan hukum jika Majelis Hakim menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang diuraikan di dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan uraian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata terbukti kebenarannya secara yuridis;
3. Bahwa mengenai dalil Penggugat pada poin 1 (satu) yang **menyatakan Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan secara lisan perihal Jual Beli Rumah di Jl. Kapuk Muara I No. I, RT/RW. 04/04, Jakarta Utara, senilai Rp. 1.200.000.000,- (Satu miliar dua ratus juta rupiah).**

Tentang hal ini, Tergugat I secara hukum membenarkan dan mengakui perjanjian tersebut, karena apa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tentang sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara;

Perlu Penggugat jelaskan bahwa perjanjian tersebut terjadi pada awal bulan Januari 2016. Sedangkan sistem pembayarannya dilakukan dengan cara bertahap, dan sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I jatuh tempo pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I berakhir pada bulan Juni 2016;

4. Mengenai dalil Penggugat pada poin 2 (dua) dapat dijelaskan bahwa benar Tergugat I telah diberi kuasa oleh Tergugat II untuk menjual satu unit rumah sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat pada poin 1 (satu). Kuasa tersebut diberikan oleh Tergugat II karena Tergugat I dipercayakan oleh Tergugat II selaku salah satu anak kandung Tergugat II;
5. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 3, 4 dan 5 dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 6 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I, pada tanggal, 23 Maret 2016 Penggugat telah membayar Uang muka (DP) sebesar Rp. 467.000.000. (empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah). Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, pihak Tergugat I terus menagih pembayaran tahap berikutnya kepada Penggugat, ternyata Penggugat mengalami kesulitan keuangan, sehingga dalam transaksi berikutnya oleh Penggugat dilakukan pembayaran dalam bentuk emas, yang bila diuangkan menjadi Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah). Dengan demikian apa yang didalilkan Penggugat mengenai total uang yang diserahkan kepada Tergugat I adalah tidak benar sebesar **Rp. 566.901.950,-** (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) akan tetapi yang benar adalah Rp. 467.000.000,- + Rp. 85.000.000,- = Rp. 552.000.000,- Jadi total uang yang dibayar Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar **Rp. 552.000.000,-** (lima ratus lima puluh dua juta rupiah). Oleh karena itu Tergugat I dan II menolak dengan tegas Jumlah uang yang telah dibayar pihak Penggugat Kepada Tergugat I. sebagaimana dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 5 (lima) tersebut;

6. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 6 (enam) yang menyatakan bahwa “ **Kesepakatan Jual beli dibatalkan oleh Penggugat karena rumah a quo ternyata tidak memiliki Sertipikat Hak Miliki (SHM) sebagaimana penawaran semula Tergugat I dst.** Untuk hal ini dapat kami tanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa apa yang didalil Penggugat tersebut di atas adalah mengada-ada dan tidak berdasar hukum. Perlu kami jelaskan bahwa **terjadinya pembatalan sepihak atas perjanjian tersebut** dilatarbelakangi karena ada desakan yang terus-menerus oleh pihak Tergugat I agar Penggugat segera melunasi sisa uang pembayaran atas rumah Tergugat II, akan tetapi kenyataannya pihak Penggugat tidak sanggup lagi untuk melunasinya. Dengan kenyataan seperti itu Penggugat berusaha mencari-cari alasan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Dalam kenyataannya pada saat proses tawar-menawar **Tergugat I tidak pernah menyampaikan bahwa rumah tersebut telah memiliki Sertipikat Hak Milik.** Hal ini dapat **dibuktikan dengan adanya penyerahan dokumen kepemilikan atas nama Tergugat II berupa Surat Pernyataan Jual beli Bangunan/Rumah di atas Tanah Garapan/Negara tertanggal 10 Desember 2009.**

Halaman 7 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa Penyerahan dokumen tersebut kepada Penggugat **terjadi sebelum** dibuatkannya kuitansi pembayaran. Dengan demikian apa yang didalil Penggugat bahwa Tergugat I mengatakan memiliki Sertipikat Hak Milik adalah bohong belaka atau tidak benar, karena secara sadar Penggugat telah menerima dan memahami bahwa jika ada dokumen seperti itu berarti belum diproses menjadi Sertipikat Hak Milik.

c. Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh Penggugat, untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut jelas-jelas telah bertentangan dengan pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan undang-undang. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"

Bahwa selain itu pasal 1266 KUHPerdara pada prinsipnya menyatakan bahwa permintaan pembatalan terhadap suatu perjanjian tidak dapat dilakukan begitu saja akan tetapi harus dimintakan kepada hakim.

7. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 7 dan 8 sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I tidak pernah berjanji apalagi membuat perjanjian mengenai hutang-piutang dengan Penggugat. Hal ini benar-benar menimbulkan pertanyaan kepada Tergugat I, yakni: Kapan perjanjian tersebut terjadi ? Apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak? Bagaimana sistem pembayaran Hutang-piutang tersebut? Kapan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan Wanprestasi? Serta Apa yang menjadi dasar Penggugat menetapkan Tergugat I dan Tergugat II dalam status Wanprestasi?

Bahwa kenyataannya Penggugat tidak pernah menguraikan sedikitpun mengenai jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut dalam dalil-dalil gugatannya, akan tetapi secara sekonyong-konyong Penggugat telah menciptakan sendiri perjanjian tersebut dan menetapkan Tergugat I dan Tergugat II sebagai orang-orang yang memiliki hutang kepada Penggugat. Bukankah Penggugat sendiri yang harus menyelesaikan/melunasi hutangnya kepada Tergugat I dan Tergugat II ?

8. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 9 (sembilan) sebagai berikut:

Halaman 8 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa secara terang-benderang jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada poin 5 di atas, telah menjelaskan bahwa total uang yang diterima Tergugat I adalah sebesar Rp. 552.000.000,- (lima ratus lima puluh dua juta rupiah) dan bukan sebesar Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada poin 9 tersebut.

Mengenai dalil gugatan Penggugat yang meminta kembali uang muka (panjar) yang diserahkan kepada Tergugat I adalah tidak beralasan, karena jelas telah bertentangan dengan pasal 1464 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut:

“Jika Pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II menganggap bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, sampai saat ini masih sah dan belum pernah dimintakan pembatalan kepada Pengadilan, maka kami berharap pihak Penggugat terus melanjutkan pelunasan terhadap hutang tersebut.

9. Bahwa mengenai gugatan Penggugat pada poin 10, secara tegas Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil gugatan tersebut.

Mengenai hal ini, Tergugat I dan Tergugat II telah dengan jelas menguraikan bahwa inti sari dari permasalahan hukum yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah mengenai perjanjian jual beli satu unit rumah milik Tergugat II, sehingga yang berkewajiban melunasi pembayaran rumah tersebut adalah Penggugat. Oleh karena itu, secara jelas dapat difahami bahwa yang telah melakukan wanprestasi adalah Penggugat sendiri. Jadi atas dasar apa Penggugat melakukan penyitaan terhadap barang milik Tergugat I dan Tergugat II? Bahwa perlu kami jelaskan bahwa salah satu rumah yang dimohonkan penyitaan oleh Penggugat pada poin 10 a, kepemilikannya bukanlah atas nama Tergugat I dan Tergugat II. Dengan demikian wajar, apabila Majelis Hakim menolak dalil gugatan Penggugat tersebut.

10. Bahwa Tergugat I dan II dengan tegas menolak gugatan Penggugat pada poin 11 dan 12 dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah hanya sekedar mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, maka sudah sewajarnya permohonan uang paksa maupun putusan serta-merta (Uit voer Baar Bij Vooraad) oleh Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima.



B. DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi, sekarang Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi, sekarang Penggugat II Rekonvensi, bersama ini mohon mengajukan gugatan balas (Rekonvensi) terhadap Penggugat Konvensi, sekarang Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi mohon dianggap dikemukakan dan termasuk dalam bagian Rekonvensi sekarang ini;
3. Bahwa pada mulanya pihak Penggugat I Rekonvensi (nota bene salah satu anak kandung dari Penggugat II Rekonvensi) mendapatkan kuasa dari Penggugat II Rekonvensi, dengan surat kuasa tertanggal 26 Desember 2015, untuk menjual satu unit Rumah di Jl. Kapuk Muara I No. I, RT/RW. 04/04, Jakarta Utara, dengan alasan bahwa Penggugat I Rekonvensi membutuhkan dana untuk membuka usaha;
4. Bahwa pada awal bulan Januari 2016, Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perjanjian Jual beli satu unit Rumah sebagaimana pada poin 3 (tiga) tersebut di atas, dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp. 1.200.000.000,- (Satu miliar dua ratus juta rupiah)."
5. Atas dasar perjanjian tersebut, Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah menyepakati bahwa sistem pembayarannya akan dilakukan dengan cara mencicil atau dibayar bertahap dengan ketentuan, Tergugat Rekonvensi harus melunasi sampai batas akhir bulan Juni 2016;
6. Bahwa rumah tersebut merupakan milik dari Penggugat II Rekonvensi, dimana perolehannya Penggugat II Rekonvensi membeli dari saudara SONG ENG KWIE sebagaimana bukti kepemilikan berupa Surat Pernyataan Jual beli Bangunan/Rumah di atas Tanah Garapan/Negara tertanggal, 10 Desember 2009 **yang berkas aslinya** telah diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa atas dasar kesepakatan jual beli sebagaimana yang diuraikan pada poin 4 (empat) tersebut di atas, maka pada tanggal 23 Maret 2016 Tergugat Rekonvensi telah membayar uang muka (panjar) sebesar Rp. 467.000.000,- (empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) kepada Penggugat I Rekonvensi;
8. Bahwa untuk selanjutnya Penggugat I Rekonvensi berusaha menagih sisa pembayaran kepada Tergugat Rekonvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi selalu berdalih bahwa ia belum memiliki uang tunai, sehingga pada bulan April 2016, Tergugat Rekonvensi telah meyerahkan barang berupa emas kepada

Halaman 10 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I Rekonvensi, yang jika dinilai dengan uang seharga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah). Dengan demikian total uang yang sudah diterima oleh Penggugat I Rekonvensi adalah sebesar **Rp. 552.000.000,-** (lima ratus lima puluh dua juta rupiah).

9. Bahwa sekalipun berulang kali Penggugat I Rekonvensi telah berusaha meminta pelunasan kepada Tergugat Rekonvensi, namun tidak membuahkan hasil yang positif. Akan tetapi yang terjadi adalah pihak Tergugat Rekonvensi secara sepihak telah melakukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli tersebut, sehingga atas tindakan tersebut, Penggugat I Rekonvensi merasa tidak adil diperlakukan seperti ini;
10. Bahwa sampai saat gugatan ini diajukan kepersidangan, pihak Tergugat Rekonvensi tidak pernah lagi melakukan pembayaran kepada pihak Penggugat I dan II Rekonvensi, sehingga sisa uang yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 648.000.000,- (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah);
11. Bahwa untuk menjamin adanya kepastian terhadap hak Penggugat I dan II Rekonvensi, maka mohon diletakan sita jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi, yang akan kami ajukan dalam daftar tersendiri pada perkara ini;
12. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehai, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
13. Bahwa Penggugat I dan II juga mohon putusan bij voorrad.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat tersebut sudah tidak memenuhi dasar hukum,

maka memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

I. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 11 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. . Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima.
2. Menghukum Pengguga tuntut membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

B. DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Jual beli satu unit Rumah di Jl. Kapuk Muara I No. I, RT/RW. 04/04, Jakarta Utara, antara Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat rekonvensi adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sisa pembayaran uang pembelian satu unit Rumah di Jl. Kapuk Muara I No. I, RT/RW. 04/04, Jakarta Utara, sebesar Rp.Rp. 648.000.000,- (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah) secara tunai/sekaligus;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat I dan II Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya;
7. Menyatakan menurut hukum, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas jawaban **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi**, kuasa Terbanding semula **Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** telah mengajukan Replik dan Jawaban dalam Rekonvensinya tertanggal 7 Desember 2016, dan atas Replik tersebut, kuasa hukum Terbanding semula **Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** telah pula

Halaman 12 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan Dupliknya tertanggal 14 Desember 2016 yang untuk lengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dengan Register No.645/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tersebut, pada tanggal 12 Februari 2017, Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah **menjatuhkan putusan** sebagai berikut:

A.DALAM KONVENSI

I.Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II;

II.Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk melaksanakan pengembalian uang PENGGUGAT senilai Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah);
4. Menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II BERHUTANG kepada PENGGUGAT senilai Rp. 566.901.950,- (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

B.DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.416.000(empat ratus enam belas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut ***Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi*** melalui kuasa hukumnya pada tanggal 07 Maret 2017 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah mengajukan permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan banding No. 24/SRT/PDT.BDG/2017/PN.Jkt.Brt ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada ***Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi*** melalui kuasa hukumnya pada tanggal 26 Mei 2017 sebagaimana Surat Pemberitahuan dan Penyerahan memori banding Banding No. 645/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, ***Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi***

Halaman 13 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 8 Mei 2017 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** melalui kuasa hukumnya pada tanggal 26 Mei 2017 ;

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan kontra memori banding tertanggal 31 Mei 2017 dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** melalui kuasa hukumnya pada tanggal 14 Juni 2017 ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Surat Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara No.645/PDT.G/2016/PN.Jkt.Brt, masing-masing sebagai berikut:

1. Kepada **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** pada tanggal 9 Mei 2017 ;
2. Kepada **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** pada tanggal 26 Mei 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara gugatan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt, tersebut di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Februari 2017 , kemudian pada tanggal 07 Maret 2017 **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** telah mengajukan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan-permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding dari **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga 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 Barat tanggal 22 Februari 2017 No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, dihubungkan dengan memori banding dan kontra memori banding, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi**, dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut, sebagaimana terurai dalam memori banding yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dan gagal faham terhadap gugatan **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** yang kabur (obscuur libel) tidak memperhatikan alur peristiwa dari perihal gugatan, posita sampai pada petitumnya;
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah keliru dalam menilai siapa yang sesungguhnya yang melakukan wanprestasi, mengakibatkan fakta hukum menjadi kabur karena **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** yang berhutang kepada **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** disebabkan belum melunasi sisa pembayaran pembelian rumah;
3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan melebihi apa yang tidak dimohonkan oleh **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** dalam petitumnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding dari **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** dianggap telah termuat dan merupakan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** dalam Kontra memori bandingnya, telah mengajukan sangkalan terhadap memori banding tersebut, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa point-point atau dalil-dalil keberatan dari **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** berdasarkan hukum/mengada-ada karena *judex factie* telah mempertimbangkannya dengan dasar-dasar hukum yang tepat;
2. Bahwa fakta-fakta yang diuraikan dalam memori banding diputarbalikan seolah-olah **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** yang berhutang, pada hal **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi** yang pinjam uang kepada **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** ;

Halaman 15 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa akibat dari perbuatan **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** yang tidak mempunyai kemampuan memperlihatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas obyek Jual beli Rumah di Jalan Kapuk Muara I No.1 RT.04 RW.04 Jakarta Utara, maka **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** mengajukan gugatan kepada **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** secara sendiri atau bersama meyakinkan **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** untuk mengembalikan uang yang dipinjam dahulu;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam kontra memori banding dari **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi**, dianggap telah termuat dan merupakan bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak tersebut di atas, mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari eksepsi tersebut, maka dapat menyimpulkan bahwa eksepsi tersebut mengenai :

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** adalah gugatan yang tidak jelas dan kabur;
2. Bahwa gugatan tersebut di atas terhadap **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** yang dalil gugatan dan petitumnya kontradiktif ;
3. Bahwa **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** tidak mempunyai kedudukan atau kualitas untuk mengajukan gugatan, karena seharusnya kepada **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** harus melunasi hutangnya dan **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** yang melakukan wanprestasi (gugatan disqualificatoire);

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari gugatan dan pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama terhadap eksepsi-eksepsi tersebut, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkannya pertimbangan hukum

Halaman 16 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/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

tersebut yang telah mempertimbangkan bahwa dalam gugatan tersebut telah terurai dengan jelas tentang adanya hubungan hukum antara **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** dengan **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** dan dalam gugatan tersebut **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** telah mengajukan gugatan wanprestasi, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa untuk menyatakan gugatan kabur atau petitumnya kontradiktif dan gugatan disqualificatoire perlu pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, maka dengan demikian seluruh pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam eksepsi diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri untuk memutus perkara ini dan oleh karena itu putusan Hakim tingkat pertama dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari gugatan, jawaban, Replik dan duplik, maka dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

Bahwa **Terbanding semula Penggugat Konvens/Tergugat Rekonvensi** dengan **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** yang mempunyai Hak Kuasa JUAL dari Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi sepakat secara lisan jual beli rumah yang beralamat di jalan Kapuk Muara I No.1 RT.04 RW.04 Jakarta Utara senilai Rp. 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan pembayaran ke-1 Rp. 467.000.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) , pembayaran ke -2 Rp. 99.901.950,00 (sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah), sehingga total yang diterima **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** Rp. 566.901.950,00 (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah), oleh karena Rumah tersebut ternyata tidak memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana penawaran semula dari **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** dan atas kejadian tersebut **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** berjanji akan mengembalikan uangnya akan

Halaman 17 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi tidak pernah dilakukan sehingga **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** membatalkan kesepakatan Jual-beli;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dalam perkara a quo baik bukti-bukti berupa saksi-saksi yakni : 1. Elisabeth Carnalius Tang, 2. Jusuf dan 3 Kentdy Valdano, maupun bukti-bukti surat yang diberi tanda:

1. P.1 (foto copy) Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan/Rumah di atas tanah garapan Negara tanggal 10 Desember 2009;
2. P.2 (foto copy) Kwitansi tanggal 23 Maret 2016 Pembayaran DP Pembelian Rumah Jalan Kapuk Muara Raya I No. 1 Jakarta Utara dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama ANG EK SIONG ;
3. P.3 (foto copy) Print Out Percakapan Mobile Phone, dan
4. P.4 (foto copy) Print Out Photo Surat Gadai Emas milik Penggugat),

Ternyata keseluruhan bukti-bukti tersebut telah dapat menunjukkan fakta-fakta hukum bahwa benar antara **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** dan **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** telah melakukan perjanjian secara lisan, transaksi jual beli atas rumah seperti tersebut dalam bukti P1, dan telah dilakukan pembayaran DP seperti tersebut dalam bukti P2, akan tetapi ternyata rumah tersebut adalah rumah tanpa Sertifikat Hak Milik (SHM), pada hal **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** telah melakukan pembayaran pertama berupa DP sebesar Rp. 467.000.000,00 (empat ratus enam puluh tujuh juta rupiah) dan pembayaran kedua berupa gadai emas bukti P4 seharga Rp. 99.901.950,00 (Sembilan puluh Sembilan juta Sembilan ratus satu ribu Sembilan ratus lima puluh rupiah) , sehingga total yang sudah dibayar oleh **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** sejumlah Rp. 566.901.950,00 (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) ;

Menimbang, bahwa saksi Elisabeth juga menjelaskan dan tidak dibantah oleh **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** bahwa **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** berjanji akan mengembalikan seluruh uang yang dibayarkan oleh **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** kepada **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** akan tetapi **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** tidak mengembalikannya meskipun **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** telah berulang memintanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum seperti di atas **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** telah berhasil membuktikan bahwa **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** telah melakukan perbuatan Wanprestasi, di mana **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang telah dibayar oleh **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** sebesar Rp. 566.901.950,00 (lima ratus enam puluh enam juta sembilan ratus satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah); meskipun **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** melaksanakan apa yang menjadi kwajibannya sebagaimana disepakati **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** dengan **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** dan pula tidak mengembalikan uang pembayaran yang diterima oleh **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** kepada **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Menimbang, bahwa **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** telah mengajukan bukti-bukti surat-surat dan saksi-saksi dengan maksud untuk melumpuhkan dalil-dalil **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**, yakni surat-surat yang diberi tanda T.1 sampai dengan TI & TI-3 dan saksi-saksi yakni : 1. Budi Rahmat; dan 2. Selvy Hutajaya;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi telah memperhatikan secara cermat dan seksama bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara telah berdasarkan alasan-alasan yang benar dan tepat, oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus pokok perkara a quo ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dan alasan-alasan hakim tingkat pertama dalam rekonvensi pada pokoknya sudah benar, oleh karena itu putusan dalam rekonvensi haruslah dipertahankan untuk dikuatkan ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 19 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh Karena **Pembanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi** dan **Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi** tetap sebagai pihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding besarnya sebagaimana tersebut dalam amar di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas, maka memori banding dan kontra memori banding dari **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi** dan **Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** haruslah dikesampingkan yang pada dasarnya hanyalah sekedar pengulangan-pengulangan yang sebenarnya telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut, maka seluruh pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi guna memutus perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Februari 2017 No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt, tersebut dapat dikuatkan;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jjs Undang-undang No.49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi**;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Februari 2017 No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt, yang amarnya sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI

I. Dalam Eksepsi

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Februari 2017 No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt ;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Februari 2017 No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt ;

B. DALAM REKONVENSI

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Februari 2017 No.645/Pdt.G./2016/PN.Jkt.Brt ;

Halaman 20 dari 21 Hal Putusan Nomor 452/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum **Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi** 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 DKI Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **25 Oktober 2017** oleh kami: **Purnomo Rijadi,SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **Humuntal Pane,SH.MH.**, dan **M.Zubaidi Rahmat,SH.** para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu**, tanggal **8 November 2017** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh Alex Kurnia,SH.Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. HUMUNTAL PANE, SH.MH

PURNOMO RIJADI,SH.

2. M. ZUBAIDI RAHMAT,SH.

PANITERA PENGGANTI,

ALEX KURNIA,SH

Rincian biaya perkara :

Meterai	Rp. 6.000,00
Redaksi.....	Rp. 5.000,00
Pemberkasan.....	Rp. 139.000,00+
Jumlah.....	Rp. 150.000,00