



PUTUSAN

Nomor 74/PDT/2015/PT.BTN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banten yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **KIE FIE AN,**
2. **NYI YU NYOEK,**

Keduanya (suami-istri) beralamat di Jl. Kartini III Dalam No. 4 Rt/Rw. 009/005, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Irchamni Chabiburachman, S.H., M.H. dan Munir Amal Tomagola, S.H., Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada Law Firm Irchamni & Tomagola, beralamat kantor di Jl. Veteran B 11 No. 11 Kelurahan Sukasari, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Maret 2015, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding** semula **Penggugat**;

L A W A N

1. **PT. BINA SARANA MEKAR**, diwakili oleh HENDRI WIDJAJA dalam kedudukannya selaku Direktur Utama, berkedudukan di Perumahan Palem Semi, Club Olahraga Palem Semi, Jalan Imam Bonjol Karawaci Kota Tangerang, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Andreas Eno Tirtakusuma, S.H., M.H. (yang telah memberi kuasa substitusi kepada Erdia Christina, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 06 Mei 2015) dan Ari Kanthi Sutomo, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tirta & mitra, berkantor di Komplek Rukan Daan Mogot Baru, Jalan Utan Jati Blok 9 B Nomor 6, Kalideres, Jakarta Barat, 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2014, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **PT. BANK PERMATA Tbk**, berkedudukan di Permata Bank Tower I, Jl. Jend. Sudirman Kav. 27 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 01 September 2015 Nomor 74/PEN/PDT/2015/PT.BTN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah digugat oleh Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 05 Mei 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 05 Mei 2014 di bawah Register Nomor 258/Pdt.G/2014/PN Tng yang isinya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat berniat membeli tanah dan bangunan yang dipasarkan oleh Tergugat I, untuk itu Penggugat memesan tanah dan Bangunan tersebut kepada Tergugat I dengan membayar uang pesanan sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) pada tanggal 1 Juli 2005 dengan Surat Pesanan No. 0043/SP/VI/2005 (*Vide Bukti P-1-Asli*);
2. Bahwa setelah surat pesanan tanah dan bangunan tersebut diajukan, antara Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 18 Juli 2005 telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0041/BN/VI/2005 (PPJB No. 0041) (*Vide Bukti P-2-Asli*), dengan Obyek Pengikatan tanah dan bangunan sebagai berikut :

Luas tanah/Kaveling : 118 meter persegi
Jalan/No. Kaveling : Jl. Taman Palem Merah No. 26
Type Bangunan : Kiwi
Luas Bangunan : 36 meter persegi
Lokasi : Perumahan PALEM SEMI
Kelurahan : Bencongan
Kecamatan : Kelapa Dua
Wilayah Kota : Kabupaten Tangerang

3. Bahwa dalam PPJB No. 0041 tersebut, pada intinya mengatur dan menyepakati bahwa Tergugat I menjual tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Palem Semi Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang dengan Luas Tanah (LT) : 118 m² dan Luas Bangunan (LB) 36 M² kepada Penggugat yang akan dibeli dengan harga Rp. 229.266.250,-

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) yang pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp. 63.779.875,- (enam puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) dan Rp. 486.375,- (empat ratus delapan puluh enam tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) yang dibayarkan langsung kepada Tergugat I (PT. Bina Sarana Mekar) (*Vide Bukti P-3-Asli*), sedangkan sisanya Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dibayarkan secara cicil sebesar Rp. 2.295.536 (dua juta dua ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus tiga puluh enam rupiah) selama 10 Tahun (120 bulan) kepada Tergugat II karena sebelumnya Penggugat telah mengajukan permohonan kredit dan permohonan tersebut disetujui oleh Tergugat II sesuai dengan surat persetujuan tertanggal 14 Juli 2005 perihal : Persetujuan Permohonan Kredit, dengan Plafond Rp. 160.000.000,-, jangka waktu 10 Tahun, bunga 12 %, angsuran perbulan Rp. 2.295.536,- .

Bahwa Klausul Jaminan dalam surat tersebut adalah 1 (satu) unit rumah di Perumahan Palem Semi, Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang. LT/LB : 118/36 m². Sertifikat akan dibalik nama ke atas nama Kie Fie An (debitur/Penggugat) (*vide Bukti P-4-Asli*). Akan tetapi pembayaran angsuran kredit telah dilunasi oleh Penggugat pada tanggal 10 Februari 2011.

4. Bahwa pada tanggal 08-08-2005 Tergugat I mengeluarkan Kwitansi Resmi No. R00069, Nama : Kie Fie An (Penggugat) untuk pembayaran: tanda jadi dan uang muka Jl. Taman Palem Merah No. 26, Type : KIWI, LB/LT : 36/118m² (*Vide Bukti P-3*) dengan rincian :

No. Kwitansi	Tgl. Bayar	Nilai	Keterangan
00284	01-07-2005	Rp. 5.000.000,-	TJ Kie Fie An/P.Merah No. 26
00295	14-07-2005	Rp.63.779.875,-	DP I Kie Fie AN T.Palem Merah No. 26
00311	02-08-2005	Rp. 486.375,-	Pelunasan DP Kie Fie An/P. Merah No. 26

JUMLAH Rp. 69.266.250,- (enam puluh sembilan juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah).

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



5. Bahwa tanggal 08 Agustus 2005, Penggugat membayar uang sejumlah Rp. 14.119.200,- (empat belas juta seratus sembilan belas ribu dua ratus rupiah) kepada Tergugat I untuk biaya AJB, PBB, SSB, SHGB & Balik Nama Kie Fie An (*Vide Bukti P-5-Asli*).
6. Bahwa pada tanggal 17 September 2005 Tergugat I melakukan serah terima bangunan kepada Penggugat dengan Berita Acara Serah Terima Bangunan No. 231/ST/ESTPS/IX/2005 (*Vide Bukti P-6-Asli*).
7. Bahwa sekitar bulan Desember 2010, Penggugat menempati tanah dan bangunan di Perumahan Palem Semi, Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang, dan melakukan renovasi rumah yang tadinya hanya 1 (satu) lantai luasnya 36m² (tiga puluh enam meter), Penggugat rubah menjadi 3 (tiga) lantai yang sekarang luasnya bangunan menjadi 205,6 m² (dua ratus lima koma enam meter), Penggugat juga menambah daya listrik dari 1300 KWH menjadi 2200 KWH serta memasang pompa air.
8. Bahwa karena bunga yang ditentukan Tergugat II cukup besar bagi Penggugat yang kebetulan pada saat itu Penggugat mendapatkan uang dari hasil berhenti bekerja, akhirnya pada tanggal 10 Februari 2011 Penggugat melunasi/menyelesaikan seluruh kredit kepada Tergugat II, dan Tergugat II mengeluarkan Surat Keterangan bahwa Fasilitas Kredit Atas Nama KIE FIE AN, nomor rekening 830064656, Jenis Pinjaman : KPR – 0000950101000023016 TELAH DILUNASKAN / DISELESAIKAN DENGAN BAIK (*vide Bukti P-7-Asli*).
9. Bahwa setelah Penggugat melunasi pembayaran 1 unit rumah di Perumahan Palem Semi Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang dengan LT/LB : 118/36 M² kepada Tergugat I melalui pinjaman kredit ke Tergugat II dengan harga Rp. 229.266.250,- (dua ratus dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah), Penggugat meminta Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Namun Tergugat II tidak memberikan sertifikat Penggugat, malah menyerahkan surat pernyataan Tergugat I tertanggal 5 Agustus 2005 dengan nomor : 1160/EXT/FIN/BSM/VIII/2005 yang menyatakan :
“Sertifikat Hak Guna Bangunan dan PBB atas tanah dan bangunan di Perumahan Palem Semi, jalan Taman Palem Merah no. 26, Kabupaten Tangerang, yang dibeli atas nama Kie Fie An (Debitur Bank Permata a/n Kie Fie An), saat ini masih kami proses pada pihak yang berwenang, apabila telah selesai pengurusannya, selambat-lambatnya dalam waktu 12



(dua belas) bulan sejak tanggal ditanda tangani surat perjanjian kredit antara Bank Permata dengan Kie Fie An, maka SHGB, IMB beserta AJB asli tersebut akan kami serahkan kepada : PT. BANK PERMATA, Tbk.”

(*vide Bukti P-8-Asli*)

Namun dalam kenyataannya, AJB asli dan SHGB asli atas nama Penggugat, belum diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dan Tergugat II menyuruh Penggugat untuk meminta langsung kepada Tergugat I.

10. Bahwa setelah mendapat keterangan dari Tergugat II, Penggugat mendatangi Tergugat I, namun sampai saat ini Tergugat I tidak bisa memberikan AJB asli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dengan alasan tidak bisa diurus. Hal tersebut sangat merugikan Penggugat secara materiil dan immateriil, secara materiil apabila dirinci adalah sebagai berikut :

- Apabila Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah diberikan pada tahun 2006 sesuai dengan surat pernyataan tanggal 2 Agustus 2005 (*vide bukti P-8-Asli*), maka sertifikat tersebut dapat digunakan sebagai agunan ke Bank oleh pihak Penggugat dan mendapatkan modal usaha sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk usaha chemical (bahan-bahan kimia untuk percetakan) maka keuntungan dari modal tersebut per tahun sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dikalikan 8 tahun, sehingga keuntungan yang harus diperoleh Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp 4.800.000.000 + Rp. 500.000.000 = Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah)

KERUGIAN IMMATERIIL :

- Bahwa akibat perbuatan Tergugat I Penggugat sampai mengalami sakit stroke karena memikirkan AJB dan Sertifikat yang belum diberikan oleh Tergugat I, bahkan waktu anak Penggugat sakit serius tidak ada biaya untuk mengobatinya hingga menyebabkan kematian bagi anak Penggugat, kerugian mana apabila ditaksir sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)

11. Bahwa sikap pihak Tergugat I tersebut diatas jelas merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dari pengembang/pemilik modal kepada rakyat jelata, hal ini sangat melukai rasa kemanusiaan dan keadilan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat yang sangat merugikan Penggugat serta tidak mencerminkan sebagai warga Negara Republik Indonesia yang



baik dengan menjual tanah dan bangunan yang tidak ada surat-suratnya alias bodong;

12. Bahwa Tergugat II dalam surat Persetujuan Permohonan Kredit tertanggal 14 Juli 2005 yang telah diuraikan dalam butir 3 (*vide bukti P-4-Asli*) telah memberikan jaminan bahwa Tergugat II akan membalik nama sertifikat ke atas nama Penggugat, tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Perumahan Palem Semi, Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang. LT/LB : 118/36 m2, namun janji/jaminan tersebut hingga saat ini tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat II, dengan demikian Tergugat II juga telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yang sangat merugikan Penggugat, kerugian mana berupa kerugian immateril karena Penggugat selalu memikirkan penyelesaian pengurusan sertifikat yang tidak kunjung selesai sehingga menyebabkan Penggugat menderita sakit stroke dan dirawat di Rumah Sakit dengan biaya yang tidak sedikit, yang apabila dirinci sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
13. Bahwa Tergugat II juga entah dengan niat apa telah meminta kembali bukti pembayaran angsuran/cicilan Penggugat sejak angsuran pertama sampai dengan pelunasan kredit dan hanya memberikan Surat Keterangan Pelunasan tanpa mencantumkan angka/nilai pembayaran sebagai pelunasan kredit KPR atas nama Penggugat;
14. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illosoir*) maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta tidak bergerak milik Tergugat I berupa rumah di Taman Kebon Jeruk Blok M5 No. 41, Intercon, Jakarta Barat dan gedung kantor pemasaran Tergugat I beralamat di Perumahan palem Semi, Jl. Imam Bonjol, Karawaci-Tangerang 15116 ;
15. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar Putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun para Tergugat mengajukan upaya banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dan Tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0041/BN/VI/2005 antara Penggugat dengan Tergugat I;
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik atas nama Kie Fie AN dengan luas Tanah 118 m² kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sekaligus dan seketika setelah putusan atas perkara ini dibacakan;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sekaligus dan seketika setelah putusan atas perkara ini dibacakan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari setiap keterlambatan pembayaran pelaksanaan petitum No. 5 dan 6 putusan ini terhitung sejak dibacakannya putusan atas perkara ini sampai dengan dibayar lunas;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilekatkan;
9. Menyatakan keputusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*) walaupun para Tergugat melakukan upaya hukum banding, kasasi atau melakukan upaya hukum lainnya;

SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

PRIMAIR dan SUBSIDAIR :

- Biaya perkara menurut hukum.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban yang isinya masing-masing sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I :

Dalam Eksepsi

A. Umum

1. Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat.

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN

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)



B. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

1. Bahwa pada petitum angka 2 halaman 7 Surat Gugatan, Penggugat telah meminta “*menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan wanprestasi*” namun dalam posita Surat Gugatan Penggugat (khususnya pada angka 10 dan 11 pada halaman 5 dan 6 Surat Gugatan) hanya mengatur :

“10. Bahwa setelah mendapat keterangan dari Tergugat II, Penggugat mendatangi Tergugat I, namun sampai saat ini Tergugat I tidak bisa memberikan AKTA JUAL BELI asli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dengan alasan tidak bisa diurus. Hal tersebut sangat merugikan Penggugat secara materiil dan immaterial....

11. Bahwa sikap pihak Tergugat I tersebut di atas jelas merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dari pengembang/pemilik modal kepada rakyat jelata, hal ini sangat melukai rasa kemanusiaan dan keadilan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat yang sangat merugikan Penggugat serta tidak mencerminkan sebagai warga Negara Republik Indonesia yang baik dengan menjual tanah dan bangunan yang tidak ada surat-suratnya alias bodong.”

Posita Penggugat mana tidak menguraikan dengan jelas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I, yaitu:

- perjanjian mana yang mengikat Penggugat dan Tergugat I, yang di dalamnya mengatur prestasi Tergugat I;
- prestasi-prestasi yang diperjanjikan oleh Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian;
- prestasi yang dilanggar atau tidak dilaksanakan oleh Tergugat I

Fakta tersebut membuktikan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) mengingat petitumnya tidak didasarkan atau didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas.

“Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan antara positem dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, gugatan berkualitas sedemikian itu harus dinyatakan : “tidak dapat



diterima.” (Vide Kaidah Hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 720K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999)

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut hukum acara perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung diberikan putusan yang amarnya: “Gugatan tidak dapat diterima.” (vide kaidah hukum pada yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 1075K/Sip/1982).

2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

A. Umum

1. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat I.

B. Tentang Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Penggugat Dengan Tergugat I

2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah bersepakat dan mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya melakukan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VI/2005, yaitu jual beli atas tanah dan bangunan sebagai berikut:

Luas tanah/kaveling : 118 m2.
Jalan/No. Kaveling : Jalan Taman Palem Merah Nomor 26
Type Bangunan : Kiwi
Luas Bangunan : 36 m2.
Lokasi : Perumahan Palem Semi.
Kelurahan : Bencongan
Kecamatan : Kelapa Dua
Wilayah : Kabupaten/Kota Tangerang

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



3. Bahwa berdasarkan PPJB tersebut, Penggugat dan Tergugat I sepakat harga jual beli tanah dan bangunan tersebut pada angka 2 adalah sebesar Rp. 229.266.250,- (dua ratus dua puluh sembilan juta dua ratus enam puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah). Harga tersebut tidak termasuk biaya pembuatan Akta Jual Beli dan biaya pengurusan sertipikat dan biaya balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (IMB), Penyambungan Daya Listrik 1.300 Watt dan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tanah 10% dan bangunan 10%.
 4. Bahwa terkait jual beli tanah dan bangunan berdasarkan PPJB tersebut, Tergugat I telah menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima Bangunan tanggal 17 September 2005 Nomor 231/ST/ESTPS/IX/2005.
- C. Tentang Tidak Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Tergugat
5. Bahwa inti gugatan aquo, Penggugat telah mendalilkan bahwa seolah-olah Tergugat I telah wanprestasi adalah sebagaimana angka 10 halaman 5 dan angka 11 halaman 6 Surat Gugatan :

"10. Bahwa setelah mendapat keterangan dari Tergugat II, Penggugat mendatangi Tergugat I, namun sampai saat ini Tergugat I tidak bisa memberikan AKTA JUAL BELI asli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dengan alasan tidak bisa diurus. Hal tersebut sangat merugikan Penggugat secara materiil dan immaterial....

11. Bahwa sikap pihak Tergugat I tersebut di atas jelas merupakan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dari pengembang/pemilik modal kepada rakyat jelata, hal ini sangat melukai rasa kemanusiaan dan keadilan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat yang sangat merugikan Penggugat serta tidak mencerminkan sebagai warga Negara Republik Indonesia yang baik dengan menjual tanah dan bangunan yang tidak ada surat-suratnya alias bodong."

Yang dimaksud oleh Penggugat sebagai perbuatan wanprestasi Tergugat I adalah Tergugat I tidak bisa memberikan Akta Jual Beli asli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat.

Hal mana juga bersesuaian dengan petitum angka 4 halaman 7 yang menuntut agar "Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Akta Jual



Beli (AKTA JUAL BELI) dan Sertifikat Hak Milik atas nama Kie Fie An dengan luas tanah 118 m2 kepada Penggugat”

6. Bahwa Tergugat I keberatan dan menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, mengingat Tergugat I tidak melakukan wanprestasi/cidera janji, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:
 - a. Senyatanya, jual-beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat I didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VV 2005.
 - b. Dalam hal Penggugat telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan maka proses selanjutnya adalah penandatanganan Akta Jual Beli oleh Penggugat dan Tergugat I.
 - c. Senyatanya, Pasal 12 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VV 2005 perihal Akta Jual Beli disepakati ketentuan sebagai berikut :

“PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa para pihak berkewajiban dan karenanya mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli mengenai tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu setelah :

 - a. *Bangunan telah didirikan dan siap untuk ditempati.*
 - b. *PIHAK KEDUA telah membayar lunas semua kewajiban termasuk biaya AKTA JUAL BELI (Akta Jual Beli), sertifikat, biaya balik nama pajak pembelian dan biaya lainnya paling lambat 3 (tiga) hari sebelum tanggal akad kredit, dimana resiko keterlambatan dan biaya yang timbul menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.*
 - c. *PIHAK KEDUA telah membayar biaya Akta Jual Beli (AKTA JUAL BELI), biaya sertifikat, biaya balik nama sertifikat, pajak pembelian, dan biaya lainnya paling lambat 3 (tiga) hari sebelum penandatanganan Akta Jual beli dan / atau tanggal Akad Kredit apabila pelunasan tanah dan bangunan tersebut secara KPR.*
 - d. *PIHAK KEDUA telah membayar biaya dan denda yang timbul sebagai konsekuensi dari keterlambatan pembayaran biaya tersebut diatas.*
 - e. *Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah telah diperoleh dan tercatat atas nama PIHAK PERTAMA.”*



Berdasarkan Pasal 12 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VV/2005 tersebut telah jelas dan terang disepakati bahwa "*PIHAK PERTAMA (Tergugat I) dan PIHAK KEDUA (Penggugat) sepakat bahwa para pihak berkewajiban dan karenanya mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli mengenai tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah...*"

Bagaimana Tergugat I dapat memberikan Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Guna Bangunan apabila terkait tanah dan bangunan aquo Para Pihak i.c. Penggugat dan Tergugat I belum melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang???

- d. Senyatanya, terkait tanah dan bangunan aquo, Tergugat I telah melakukan pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat. Atas Tanah dan Bangunan seluas 76 m² telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 10149/Bencongan sebagaimana Surat Ukur tanggal 01 Oktober 2012 Nomor 36/Bencongan/2012. Namun masih terdapat kekurangan luas tanah sebesar 42 m² (empat puluh dua meter persegi).

Sehubungan dengan hal tersebut, ketentuan Pasal 2 PPJB mengatur apabila terjadi kekurangan atau kelebihan luas lebih dari 1 (satu) meter, maka kedua belah pihak sepakat satu sama lain untuk mengadakan perhitungan satu terhadap lainnya sesuai harga tanah yang berlaku dalam PPJB.

Senyatanya, Penggugatlah yang tidak mau melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli mengenai tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- e. Senyatanya, tidak ada diatur dalam PPJB agar Tergugat I menyerahkan Akta Jual Beli dan Sertipikat, melainkan kesepakatan bahwa "*para pihak berkewajiban dan karenanya mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli mengenai tanah dan bangunan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*" (vide Pasal 12 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VV/2005).
- f. Berdasarkan Pasal 15 ayat (7) PPJB, maka: *Pasal-pasal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak dapat ditafsirkan secara*



terpisah-pisah, tetapi merupakan kesatuan yang mengikat antara pasal yang satu dengan pasal lainnya.”

Tergugat dengan tegas menolak penafsiran Penggugat dalam Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah Tergugat melakukan wanprestasi terhadap PPJB terlebih mengingat senyatanya Tergugat I tidak melakukan wanprestasi terhadap PPJB.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, telah nyata dan terang bahwa TIDAK ADA WANPRESTASI/CIDERA JANJI apapun yang dilakukan oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I telah dengan itikad baik melaksanakan kewajiban Tergugat I, sehingga karenanya Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

D. Tentang Tuntutan Ganti Rugi

7. Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas dalil Penggugat angka 10 halaman 5 Surat Gugatan, yang menyatakan *“...hal tersebut sangat merugikan Penggugat secara materiil dan immaterial, secara materiil apabila dirinci adalah sebagai berikut:*

- *Apabila Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat telah diberikan pada tahun 2006 sesuai dengan surat pernyataan tanggal 2 Agustus 2005, maka sertifikat dapat digunakan sebagai agunan ke Bank oleh pihak Penggugat dan mendapatkan modal usaha sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk usaha chemical (bahan-bahan kimia untuk percetakan) maka keuntungan dari modal tersebut per tahun sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dikalikan 8 tahun, sehingga keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp. 4.800.000.000,- + Rp. 500.000.000 = Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah)*
- *KERUGIAN IMMATERIIL.”*

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Penggugat sampai mengalami sakit stroke karena memikirkan AKTA JUAL BELI dan Sertipikat yang belum diberikan oleh Tergugat I, bahkan waktu anak Penggugat sakit serius tidak ada biaya untuk mengobatinya hingga menyebabkan kematian bagi anak Penggugat, kerugian mana apabila ditaksir sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).”



mengingat senyatanya Tergugat I tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VI/2005. Justru Penggugat yang tidak mau melakukan penandatanganan AKTA JUAL BELI di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.” (vide Pasal 1243 KUHPerdara)

“Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang kongkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya, tidak boleh hanya berdasarkan perkiraan saja” (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 011 K/N/HaK/2002).

Berdasarkan hal tersebut, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menolak tuntutan ganti kerugian Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

E. Tentang Dwangsom

8. Bahwa dalam Petitum angka 7 halaman 8 Surat Gugatan, Penggugat telah menuntut *“Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari keterlambatan pembayaran pelaksanaan petitum no. 5 dan 6 putusan ini terhitung sejak dibacakannya putusan atas perkara ini sampai dengan dibayar lunas.”*

Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas petitum Penggugat tersebut mengingat dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Fakta hukum, dalam Pasal 611 huruf (a) RV disebutkan bahwa hakim dapat menghukum pihak lawan atas tuntutan salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang yang disebut uang paksa, dalam hal tidak dipenuhi hukuman pokok tanpa mengurangi hak atas ganti rugi, apabila terdapat alasan untuk itu. Sesungguhnya suatu uang paksa tidak dapat dibebankan dalam hal suatu penghukuman untuk pembayaran sejumlah uang.
- b. Fakta hukum, berdasarkan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 1172 K/Pdt/2005, dinyatakan bahwa



“...karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi);

- c. Senyatanya, dalam petitum angka 5 halaman 7 Surat Gugatan, Penggugat telah meminta penghukuman bagi Tergugat I untuk pembayaran sejumlah uang, sebagai berikut: “*Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) sekaligus dan seketika setelah putusan atas perkara ini dibacakan.*

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

F. Tentang Sita Jaminan

9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada angka 14 pada halaman 7 Surat Gugatan yang menyatakan “*Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (illosoir) maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harga tidak bergerak milik Tergugat I berupa rumah di Taman Kebon Jeruk Blok M5 Nomor 41, Intercon, Jakarta Barat dan gedung kantor pemasaran Tergugat I beralamat di Perumahan Palem Semi, Jalan Imam Bonjol, Karawaci-Tangerang 15116*” mengingat dalil tersebut adalah tidak relevan dengan perkara aquo, mengingat sita jaminan didasarkan pada permohonan ganti kerugian yang tidak berdasar, tidak jelas, tidak diuraikan secara rinci, tidak lengkap dan tidak sempurna serta tidak ada urgensinya, sehingga karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar permohonan sita jaminan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



Dengan tidak adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VI/2005, maka dengan ini Tergugat menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat.

G. Tentang Putusan Serta Merta (*Uittvoerbaar Bij Voorraad*)

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas posita angka 15 pada halaman 7 Surat Gugatan, seolah-olah "*putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi*", mengingat permohonan ini tidak memenuhi syarat untuk dapat dikabulkan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tentang Acara Penerapan Serta Merta (*uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisional menyatakan sebagai berikut:

"3. *Sehubungan dengan itu, Mahkamah Agung memerintahkan kepada Para Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama serta para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama untuk mempertimbangkan dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum mengabulkan tuntutan Putusan Serta Merta dan tuntutan provisionil sebagaimana diuraikan dalam Pasal 180 Ayat (1) HIR dan Pasal 191 ayat (1) R.Bg. serta Pasal 332 Rv.*

4. *Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri, Para Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut :*

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. *Gugatan tentang utang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.*
- c. *Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.*



d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.

e. Dikabulkan gugatan provisional, dengan mempertimbangkan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.

f. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.

g. Pokok sengketa mengenai bezitrecht.

(vide angka 3 dan 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tentang Acara Penerapan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) dan Provisional.

Dengan tidak adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Juli 2005 nomor 0041/BN/VI/2005, maka dengan ini Tergugat menolak adanya putusan serta merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) yang diajukan oleh Penggugat.

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat mohon agar Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima permohonan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorrad) yang diajukan oleh Penggugat.

H. Tentang Dalil-dalil Penggugat Selain dan Selebihnya

12. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Penggugat untuk selain dan selebihnya.

I. Permohonan

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus:

MENGADILI

Dalam Eksepsi

i. Menerima eksepsi Penggugat untuk seluruhnya;

ii. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).



Dalam Pokok Perkara

- i. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*).
- ii. Menetapkan biaya perkara menurut hukum.

A T A U

Apabila Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat II

Tanggapan atas Posita Gugatan

1. Bahwa Tergugat II hanya menanggapi klausul Gugatan yang terkait langsung antara Penggugat dengan Tergugat II dengan penjelasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat telah salah mencantumkan nilai cicilan atau angsuran bulanan Penggugat berdasarkan "Persetujuan Permohonan Kredit tertanggal 14 Juli 2005" kepada Tergugat II.
 - b. Bahwa angsuran bulanan Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan Persetujuan Permohonan Kredit tertanggal 14 Juli 2005 dan yang dikuatkan dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) nomor 3002169/0805/RTL/01 tertanggal 8 Agustus 2005 antara Tergugat II dengan Penggugat adalah sebesar Rp2.249.528,-.
 - c. Bahwa Tergugat II seusai Penggugat melunasi seluruh sisa kewajiban pembayaran berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus), telah memberikan penjelasan yang memadai kepada Penggugat bahwa Tergugat II tidak dapat memberikan SHGB (Sertipikat Hak Guna Bangunan) untuk tanah dan bangunan sebagaimana yang Penggugat sebutkan pada butir 2 Gugatan. Hal tersebut karena Tergugat I belum menyerahkan SHGB tersebut kepada Tergugat II.
 - d. Bahwa untuk memperjelas bahwa Tergugat II belum menguasai SHGB tersebut, Tergugat II memperlihatkan surat pernyataan Tergugat I tertanggal 5 Agustus 2005 kepada Penggugat. Selanjutnya untuk kepastian proses sudah selesai atau belumnya pensertipikatan SHGB tersebut, Tergugat II meminta Penggugat untuk mempertanyakan lebih lanjut secara langsung kepada Tergugat I karena Tergugat II hingga saat ini belum menerima SHGB sebagaimana dimaksud dari Tergugat I.

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



2. Bahwa Penggugat telah keliru mendasari Gugatan Wanprestasi terhadap Tergugat II bersumber dari surat Persetujuan Permohonan Kredit tertanggal 14 Juli 2005 (“Surat Persetujuan”).
3. Bahwa Surat Persetujuan tidak memuat pengaturan sebagaimana yang Penggugat uraikan pada halaman 6 butir 12 Gugatan.
4. Bahwa oleh karena Gugatan dari Penggugat tidak ada perbaikan ataupun koreksi, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II berdasarkan Surat Persetujuan ---- adalah tidak berdasar dan tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan kata lain gugatan Penggugat terhadap Tergugat II adalah kabur atau tidak jelas (obscuur libel).
5. Bahwa Surat Persetujuan sebagaimana tersebut di atas adalah bersifat sementara dan hanya berlaku 1 bulan sejak ditandatangani atau 3 bulan sejak tanggal dicantulkannya surat persetujuan tersebut.
6. Bahwa selanjutnya setelah diberlakukannya Surat Persetujuan tersebut, Penggugat bersama Tergugat II menandatangani beberapa dokumen perikatan yang bernama “Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor 3002169/0805/RTL/01” tertanggal 8 Agustus 2005; “Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 3002169/0805/RTL/01” tertanggal 8 Agustus 2005; dan Akta No. 013 tentang Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa tertanggal 8 Agustus 2005 yang dibuat di hadapan Sri Lestari Roespinoedji, SH., Notaris di Kabupaten Tangerang.

Tanggapan atas Petitum/Permohonan Gugatan

1. Bahwa Permohonan Penggugat butir 2 (halaman 7 Gugatan) yang mengharap agar Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi ---- adalah tidak berdasarkan hukum.

Pertama

- Pengertian “Perbuatan Wanprestasi” haruslah mengacu atau berdasarkan ketentuan perikatan tertulis (kontrak).
- Bahwa surat Persetujuan Permohonan Kredit tertanggal 14 Juli 2005 yang dicantumkan dalam gugatan dan dinyatakan tercantum sebagai Bukti P-4 tidak mengatur perihal sebagaimana diuraikan pada butir 12 Gugatan.

Kedua

- Penggugat tidak dapat menunjukkan pasal atau klausul dari suatu perikatan tertulis (kontrak) yang tepat atau yang sesuai sebagaimana



dimaksud dalam butir 12 Gugatan yang menegaskan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi.

Ketiga

- Apabila tidak ada ketentuan kontrak yang secara jelas menyatakan atau dapat diklasifikasikan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dalam perkara ini, maka Tergugat II tidak dapat dihukum atau tidak dapat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Wanprestasi dalam perkara ini.

2. Bahwa Permohonan Penggugat butir 6 (halaman 8 Gugatan) yang mengharapkan agar Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara sekaligus dan seketika setelah putusan atas perkara ini dibacakan ---- adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak sesuai dengan rasa keadilan.

Pertama

- Tanpa adanya Perbuatan Wanprestasi dari Tergugat II kepada Penggugat sebagaimana Tergugat II telah uraikan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat II.

Kedua

- Tanpa ada perbuatan Tergugat II yang merugikan Penggugat, maka Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menuntut ganti rugi immaterial kepada Tergugat II.

3. Bahwa Permohonan Penggugat butir 7 (halaman 8 Gugatan) yang mengharapkan agar Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat I ("Para Tergugat") dihukum untuk memberikan pembayaran uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp 5.000.000,- untuk setiap hari keterlambatan pembayaran pelaksanaan petitum no. 5 dan 6 ----- adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak sesuai dengan rasa keadilan.

Ketentuan Hukum dan Peraturan Perundangan yang berlaku

1. Ketentuan Umum

Ketentuan umum yang berlaku di Indonesia untuk persoalan perbuatan wanprestasi terkait dengan ketentuan kontrak adalah Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Uraian lengkap Pasal 1267 KUH Perdata (versi terjemahan Prof. R. Subekti, SH. dan R. Tjitrosudibio) adalah :



“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

2. Perikatan-perikatan dalam Perkara

Perikatan-perikatan yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat bersama Tergugat II terkait perkara ini adalah :

- a) Surat Persetujuan Permohonan Kredit tertanggal 14 Juli 2005 (“Surat Persetujuan”).
- b) Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan (Ketentuan Khusus) Nomor 3002169/0805/RTL/01 tertanggal 8 Agustus 2005. (“Perjanjian”).
- c) Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 3002169/0805/RTL/01 tertanggal 8 Agustus 2005. (“SKU”)
- d) Akta No. 013 tentang Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa tertanggal 8 Agustus 2005 yang dibuat di hadapan Sri Lestari Roespinoedji, SH., Notaris di Kabupaten Tangerang. (“Akta No. 013”).

3. Gugatan Wanprestasi Penggugat kepada Tergugat II

Bahwa Penggugat mendalilkan gugatan terhadap Tergugat II berdasarkan Surat Persetujuan yang mewajibkan Tergugat II untuk membalik nama sertifikat atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Perumahan Palem Semi, Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang LT/LB : 118/36 m2 sebagaimana diuraikan pada butir 12 Gugatan (halaman 6 Gugatan).

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, Tergugat II memberikan bantahan ataupun penolakan sebagai berikut :

1. Bahwa tiada satupun ketentuan dalam Surat Persetujuan yang menyatakan bahwa Tergugat II berkewajiban untuk membalik nama sertifikat ke atas nama Penggugat terhadap tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Perumahan Palem Semi , Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang LT/LB : 118/36 m2.

Bahwa Surat Persetujuan tertanggal 14 Juli 2005 yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam butir 12 halaman 6 Gugatan tidaklah tepat untuk dijadikan dasar hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat II dalam perkara ini.

Hal ini karena Surat Persetujuan tersebut bukanlah suatu perikatan yang dapat diberlakukan dalam perkara ini. Masa berlaku Surat Persetujuan tersebut adalah satu bulan atau tiga bulan sejak tanggal yang tercantum



dalam Surat Persetujuan. Dengan kata lain Surat Persetujuan tersebut sudah tidak dapat diberlakukan lagi.

2. Bahwa tanpa ada ketentuan yang mewajibkan Tergugat II untuk melakukan balik nama sertifikat ke atas nama Penggugat (terhadap tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Perumahan Palem Semi , Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang LT/LB : 118/36 m2), maka tiada ganti rugi yang dapat dituntut Penggugat kepada Tergugat II apabila hal tersebut tidak Tergugat II lakukan (memproses balik nama).
3. Bahwa Tergugat II tidak terikat pada ketentuan ataupun perikatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata yang mengatur bahwa "*Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga memperoleh manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317.*"

Analisa Hukum dalam Jawaban

Berkenaan dengan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat II berkesimpulan dalam Jawaban ini sebagai berikut :

1. Bahwa tidak ada kewajiban yang diberikan kepada Tergugat II berdasarkan perikatan-perikatan yang dibuat dan ditandatangani Tergugat II bersama Penggugat (Surat Persetujuan, Perjanjian, SKU dan Akta No. 103) "untuk melakukan membalik nama sertifikat ke atas nama Penggugat (terhadap tanah dan bangunan rumah yang beralamat di Perumahan Palem Semi , Jl. Taman Palem Merah No. 26, Tangerang LT/LB : 118/36 m2)" sebagaimana Penggugat dalilkan pada butir 12 Gugatan (halaman 6 Gugatan).
2. Bahwa oleh karena tiada kewajiban Tergugat II untuk melakukan proses pembalikan nama sertifikat ke atas nama Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat II tidak dapat secara hukum dianggap melakukan wanprestasi apabila tidak melakukan hal tersebut.
3. Bahwa dengan tiadanya kewajiban yang dilalaikan Tergugat II dan secara hukum tidak dapat dianggap wanprestasi, maka Tergugat II secara hukum tidak dapat dituntut ganti rugi dalam perkara ini.
4. Bahwa dengan tiadanya kewajiban yang dilalaikan Tergugat II dan oleh karena itu secara hukum tidak dapat dianggap suatu wanprestasi, serta oleh karena itu secara hukum tidak dapat dituntut ganti rugi, maka tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum untuk dikenakan dwangsom (uang paksa) kepada Tergugat II.

PERMOHONAN

Berkeenaan dengan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka sudah sewajarnya dan seharusnya apabila Permohonan Penggugat (Primer dan Subsider) ditolak seluruhnya.

Atau paling tidak Majelis Hakim aquo membebaskan Tergugat II dari segala gugatan Penggugat dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang setelah membaca gugatan dari Penggugat, Jawaban dari Para Tergugat, serta setelah memeriksa, meneliti bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak baik bukti surat maupun saksi-saksi, maka Pengadilan Negeri Tangerang telah menjatuhkan putusan terhadap perkara Nomor 258/Pdt.G/2014/PN Tng tersebut pada tanggal 02 Maret 2015 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I sebagian;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Wanprestasi;
4. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0041/BN/VI/2005 antara Penggugat dengan Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik atas nama Kie Fie An dengan luas Tanah 118 m² kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per hari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.391.000,- (satu juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat I yang selain dan selebihnya;

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



Menimbang, bahwa menurut Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang yang menerangkan bahwa pada tanggal 05 Maret 2015 Pembanding semula Penggugat telah memohon banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut, permohonan banding mana telah diberitahukan dengan saksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 April 2015, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Juli 2015;

Menimbang, bahwa atas permohonan bandingnya tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Mei 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 28 Mei 2015, memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 08 Juni 2015, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 14 Juli 2015;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Juni 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 25 Juni 2015, kontra memori banding mana telah diberitahukan dan diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 02 Juli 2015 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banten, kepada para pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (Inzage) masing-masing pada tanggal 28 April 2015, 30 April 2015 dan 14 Juli 2015;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya mengemukakan keberatan yang pada pokoknya bahwa



pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang pada halaman 44 tidak benar dan tidak beralasan, maka berdasarkan alasan tersebut Pembanding/Penggugat mohon kepada Pengadilan Tinggi Banten untuk mengadili sendiri dan memutuskan :

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I

Dalam Pokok Perkara

Primair

1. Menerima permohonan banding banding Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 258/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 02 Maret 2015;
3. Menyatakan permohonan banding Pembanding/Penggugat adalah tepat dan beralasan hukum yang kuat;
4. Menyatakan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah melakukan perbuatan wanprestasi;
5. Menyatakan sah perjanjian jual beli Nomor 0041/BN/VI/2005 antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat I/Terbanding I dan persetujuan permohonan kredit Nomor : Ref.085/JKT/CT-BUJ/T.2/VI/05 antara Penggugat dengan Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II sendiri atau bersama-sama menyerahkan AJB dan Sertifikat Hak Milik atas nama Kie Fie An dengan luas 118 m² kepada Penggugat/Pembanding;
7. Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari sejak putusan berkekuatan tetap sampai dilaksanakan;
8. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II secara tanggung renteng sebesar kerugian materiil Rp.5.300.000.000,- (lima milyar tiga ratus juta rupiah), kerugian immateriil sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I di dalam kontra memori bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut :



1. Bahwa tidak ada hal baru yang dikemukakan Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya, selain merupakan pengulangan dalil-dalil Pembanding dalam gugatan dan replik;
2. Bahwa Terbanding I sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Factie;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, Terbanding I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten untuk berkenan memutus dengan amar :

- i. Menerima kontra memori banding Terbanding I;
- ii. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 258/Pdt.G/2014/PN Tng tanggal 02 Maret 2015;
- iii. Menolak gugatan Pembanding untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Pembanding tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
- iv. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 Maret 2015 Nomor 258/Pdt.G/2014/PN Tng, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 Maret 2015 Nomor 258/Pdt.G/2014/PN Tng tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I semula Tergugat I tetap berada di pihak yang kalah baik dalam peradilan Tingkat Pertama maupun peradilan Tingkat Banding maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan akan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan khususnya pasal 1243 KUHPerdata dan HIR;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 02 Maret 2015 Nomor 258/Pdt.G/2014/PN.Tng yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten pada hari **Rabu**, tanggal **30 September 2015** oleh kami, **SYAUKAT MURSALIN, S.H., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **R. YULIANA RAHADIE, S.H.** dan **PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H., M.H** sebagai Hakim-hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banten tanggal 01 September 2015 Nomor 74/PEN.PDT/2015/PT.BTN ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding, putusan mana diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan **BAHARA SIREGAR, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banten, di luar hadirnya kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

TTD

R. YULIANA RAHADIE, S.H.

TTD

PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H., M.H

HAKIM KETUA

TTD

SYAUKAT MURSALIN, S.H., M.H.

TTD

PANITERA PENGGANTI

BAHARA SIREGAR, S.H.

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 74/PDT/2015/PT.BTN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi	Rp. 139.000,-

J u m l a h Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

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)