



P U T U S A N

Nomor : 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara a n t a r a :

1. **TUAN HOUCINE TOUIHRI**, dan 2. **NY. ELLYAWATI BASO**, Kedua-duanya pekerjaan swasta, beralamat di Jalan Kav. POLRI Blok HII/1873, Rt.008/006, Wijaya Kusuma Grogol, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Zul Armain Aziz, SH., Andrian Bayu Kurniawan, SH., dan Sandi Sinaga, SH., para Advokat–Pengacara, Konsultan Hukum & Advokat Magang berkantor di Law Office “ZUL ARMAIN AZIZ, SH. & ASSOCIATES”, Jalan Persada Raya No.45 Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

TUAN HENDRIK, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Masjid Annur No.5, Tebet, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Daniel Suryana, SH., MH., Bambang Mulyono, SH., dan Miranti Amirrudin, SH., MH., Advokat pada ASP LAW FIRM berkantor di Menara Sudirman, 9th Floor, Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014, untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT :

TELAH MEMBACA BERKAS PERKARA TERSEBUT;

TELAH MENDENGAR PARA PIHAK YANG BERPERKARA DIPERSIDANGAN;

TELAH MEMERIKSA/MEMPERHATIKAN BUKTI-BUKTI SURAT DARI PARA PIHAK DIPERSIDANGAN;

Hal. 1 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 17 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 29 Oktober 2014 dengan Register No.635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. telah menggugat Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah sepakat dan setuju untuk membuat perjanjian jual beli tanah pada tanggal 4 Mei 2007 yang dituangkan dalam Surat Pengikatan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan dibawah tangan;
2. Bahwa perjanjian mana telah menempatkan Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah seluas \pm 318 M² yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan, dengan harga per M² adalah sebesar Rp. 3.000.000,-/M² dengan harga total sebesar Rp. 954.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah), berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2866;
3. Bahwa berdasarkan Pasal I Surat Pengikatan Jual Beli, telah disepakati cara pembayaran terhadap objek perjanjian yang akan dilakukan oleh Penggugat adalah dengan cara angsuran dan dilakukan selama 36 (tiga puluh enam) bulan atau 36 kali angsuran ;
4. Bahwa pembayaran dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut:
Pembayaran ke I : Uang Muka sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 4 Mei 2007;
Pembayaran ke II : Dibayar setiap bulan sebesar \pm Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) dibayar setiap tanggal 4 setiap bulannya;
5. Bahwa apabila Penggugat mengalami keterlambatan pembayaran kepada Tergugat maka akan dikenakan bunga sebesar 3% per bulan;
6. Bahwa berdasarkan Pasal II Surat Pengikatan Jual Beli, setelah pembayaran angsuran tiap bulan lunas, maka akan dibuatkan akte Jual Beli di hadapan Pejabat Notaris/PPAT dengan kewajiban masing-masing sebagai berikut:
 1. Pajak PPH dibayar oleh masing-masing pihak;
 2. Biaya Notaris (Jual beli dibayar oleh masing-masing pihak);
7. Bahwa adapun kewajiban Penggugat adalah pembayaran terhadap objek perjanjian *aquo* berupa sebidang tanah seluas \pm 318 M² yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan dengan total harga sebesar Rp. 954.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah);
8. Bahwa kewajiban Penggugat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah dilaksanakan sebagaimana mestinya dengan itikad baik selaku pembeli

Hal. 2 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sampai gugatan ini diajukan, Penggugat mempunyai kewajiban Pembayaran sisa cicilan sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh juta rupiah);

Bahwa dengan itikad baik Penggugat akan melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) tersebut yang merupakan pelunasan dan Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat untuk melaksanakan proses balik nama atas tanah *a quo* sebagaimana mestinya, akan tetapi pihak Tergugat selalu menghindar dan menetapkan sisa pembayaran yang harus dibayar Penggugat tidak sesuai dengan yang disepakati sehingga proses jual beli ini tertunda begitu lama.

(Perbaikan gugatan Penggugat yang disampai dipersidangan tanggal 10 Desember 2014)

9. Bahwa dengan diselesaikannya seluruh kewajiban Penggugat tersebut, maka berdasarkan isi Pasal II Surat Pengikatan Jual Beli, Penggugat berhak untuk dibuatkan Akte Jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT, guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo*;
10. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah melakukan upaya yang patut menurut hukum untuk mengingatkan Tergugat guna menyelesaikan kewajibannya kepada Penggugat, dengan cara mengirimkan surat teguran (somasi), namun Tergugat tidak mengindahkannya dan menunjukkan sikap mengabaikan kewajiban yang telah disepakati;
11. Bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan nyatanya Tergugat belum juga melakukan kewajibannya kepada Penggugat untuk secara bersama-sama melakukan proses jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo*;
12. Bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat tersebut, maka Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*wanprestasi*) terhadap perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak, yaitu dengan tidak dilaksanakannya proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT dalam pelaksanaan proses balik nama atas tanah tersebut, sehingga dengan demikian *Wanprestasi* tersebut telah mengakibatkan kerugian secara moril bagi Penggugat, yang sampai saat ini belum juga memperoleh Akte Jual-Beli terhadap objek Perjanjian *a quo*;
13. Bahwa terhadap *Wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, dan dalam hal ini untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat, maka dengan ini

Hal. 3 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;

14. Bahwa Penggugat mengalami kerugian akibat perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan proses jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo* sehingga Penggugat tidak memperoleh kepastian hukum dalam perjanjian yang telah disepakati;
15. Bahwa tidak tertutup kemungkinan tanah sengketa akan dipindah-tangankan dalam bentuk apapun oleh Tergugat kepada pihak lain dengan cara apapun, oleh karena itu bisa dipastikan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat dan nantinya akan dapat mempersulit pelaksanaan putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar tanah sengketa dalam perkara *a quo* diletakkan Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*);
16. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan didasarkan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding maupun upaya hukum lainnya ;
17. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan Wanprestasi, telah patut dan adil bagi Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan segala uraian diatas yang telah Penggugat kemukakan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memanggil para pihak yang bersengketa untuk hadir dalam suatu persidangan yang ditentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat Sah Demi Hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Memerintahkan Tergugat untuk secara bersama-sama dengan Penggugat melakukan proses Jual Beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian *a quo*;

Hal. 4 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conversatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini ;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain berupa bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

SUBSIDER :

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat telah hadir dipersidangan, kuasa hukumnya Zul Armain Aziz, SH., dan Andrian Bayu Kurniawan, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Oktober 2014, sedangkan untuk Tergugat hadir kuasa hukumnya Daniel Suryana, SH.,MH., Bambang Mulyono, SH., dan Miranti Amirrudin, SH.,MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2014;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ASIADI SEMBIRING, SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator dan berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang pada persidangan tanggal 10 Desember 2014 isinya telah direvisi pada Posita 8 seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya tanggal 17 Desember 2014 sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI:

1. Bahwa Tergugat *menolak dengan keras dan dengan tegas seluruh dalil-dalil* Penggugat dalam surat gugatan tersebut, terkecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh Tergugat.

Hal. 5 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



2. *Tanggapan Tergugat terhadap dan atas butir 1 berturut-turut sampai dengan butir 14 posita dan butir 1 sampai dengan butir 4 Petitum gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:*

2.1. Bahwa Tergugat *menolak dengan keras dan dengan tegas dalil-dalil butir 1 berturut-turut sampai dengan butir 14 posita dan butir 1 sampai dengan butir 4 Petitum gugatan Penggugat.*

2.2. Bahwa Benar Tergugat adalah Pemilik Sah dan Pemegang Hak Sah (yang berhak/berwenang penuh) atas bidang tanah Hak Milik seluas 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan, (d/h Jl. Bangka Raya Dalam Rt. 011/02) sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Milik No. 2866/Bangka ("SHM No. 2866/Bangka") yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan pada tanggal 07 Oktober 1991.

2.3. Bahwa BENAR antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani *Pengikatan Jual Beli* atas bidang tanah seluas 318 m² beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya (vide SHM No. 2866/Bangka) tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 ("*Surat PJB*").

2.4. Bahwa Benar berdasarkan Pasal I Surat PJB tersebut, pembayaran terhadap objek Pengikatan Jual Beli tersebut akan dilakukan oleh Penggugat dengan cara angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan atau 36 kali angsuran *Sejak* ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan tanggal *04 April 2010* sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.

2.5. Bahwa Benar *Sejak* ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan tanggal *04 April 2010* sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut, Penggugat telah melakukan pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* total baru sebesar Rp 299.000.000,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) saja.

2.6. Bahwa BENAR sejak ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan tanggal *11 Nopember 2013* Penggugat telah melakukan pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* total baru sebesar Rp 924.000.000,- (sembilan ratus dua puluh empat juta rupiah) saja.

2.7. Bahwa Benar *sejak tanggal 11 Nopember 2013* sampai dengan sekarang (Desember 2014) Penggugat *Telah Tidak Melakukan Lanjutan*

Hal. 6 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



- pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- 2.8. Bahwa Benar apabila Penggugat mengalami Keterlambatan Pembayaran kepada Tergugat, maka akan dikenakan bunga sebesar 3% per bulan sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- 2.9. Bahwa Benar setelah ditandatangani Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan Sekarang (Desember 2014) Penggugat Belum Pernah membayar kepada Tergugat atas dan terhadap Denda Keterlambatan (penalty) sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- 2.10. Bahwa Tidak Benar Tergugat *tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek pengikatan jual beli* sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat PJB tersebut. Karena Faktanya Pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat PJB tersebut Belum Lunas, sehingga ketentuan yang telah disepakati dalam Pasal II Surat PJB tersebut Tidak Dapat Dilaksanakan.
- 2.11. Bahwa Tidak Benar Sisa Kewajiban pembayaran sisa cicilan yang akan dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Karena Penggugat Telah Melakukan Keterlambatan Pembayaran Cicilan / angsuran pokok dan Sama Sekali Penggugat Belum Pernah Membayar Denda / Bunga (penalty) atas keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat PJB tersebut.
- 2.12. Bahwa Tidak Benar Penggugat memiliki Itikad Baik dalam pelaksanaan ketentuan Pasal I Surat PJB tersebut, karena Faktanya Penggugat telah berkali-kali melakukan Keterlambatan Pembayaran dan juga walaupun Penggugat melakukan pembayaran angsuran / cicilan Besar atau Jumlahnya Tidak Sama dengan ketentuan Pasal I Surat PJB tersebut.
- 2.13. Bahwa Tidak Benar Penggugat memiliki Itikad Baik dalam pelaksanaan ketentuan Pasal I Surat PJB tersebut, karena Faktanya Penggugat Tidak Mengakui dan Tidak Memperhitungkan serta Tidak Pernah Membayar Denda / bunga atas Keterlambatan pembayaran cicilan / angsuran pokok yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat PJB tersebut.
- 2.14. Bahwa merupakan suatu Fakta Hukum yang Tidak Terbantahkan bahwa Penggugat telah menempati, mengelola, dan menguasai serta

Hal. 7 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



menggunakan tanah dan bangunan obyek pengikatan jual beli dalam Surat PJB tersebut.

2.15. Bahwa untuk itu dan dengan ini Tergugat Resmi Mensomier Penggugat untuk membuktikan dalam persidangan dalam perkara aquo hal – hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* tepat waktu sesuai dengan tanggal jatuh tempo sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- b. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* dengan Besaran / Jumlah yang Sama sesuai dengan Besaran / Jumlah sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- c. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran *Denda / Bunga Keterlambatan (penalty)* atas Keterlambatan pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* sesuai dengan sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- d. Bahwa Sisa Kewajiban pembayaran sisa cicilan yang akan dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah).

2.16. Bahwa dengan demikian Telah Terbukti bahwa Penggugat Telah Terlebih Dahulu Wanprestasi kepada Tergugat (*exceptio non adimpleti contractus*).

2.17. Bahwa dengan demikian Telah Terbukti menurut Hukum bahwa dalil gugatan Penggugat Telah Tidak Terbukti menurut Hukum, oleh karenanya patut dan adil apabila dalil gugatan Penggugat Ditolak seluruhnya atau setidaknya dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi lebih lanjut.

3. Tentang Sita Jaminan (*conservatoir beslag*).

Tanggapan Tergugat terhadap dan atas butir 15 posita dan butir 5 petitum gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

3.1. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dan dengan tegas dalil-dalil butir 15 gugatan Penggugat, oleh karenanya dalil butir 15 posita dan butir 5 petitum gugatan harus ditolak dan dikesampingkan, karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa jika ditinjau dari "*besarnya nilai gugatan*" adalah tidak masuk akal jika Tergugat berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sebagai pihak yang dikalahkan, *Quod Non*, akan menghidarkan diri dari kewajiban finansilnya.

Hal. 8 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



- b. Bahwa Penggugat *Tidak Menyebutkan* dan *Tidak Menguraikan* secara *Jelas Dan Lengkap* Obyek yang akan diletakkan/dibebani *sita jaminan (conservatoir beslag)* tersebut baik mengenai data fisik dan data Yuridis atas bidang tanah yang menjadi obyek sita sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (“UU No. 5 Tahun 1960”) beserta Peraturan Pelaksanaannya *vide* PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *Jo.* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997”).
- 3.2. Bahwa dengan demikian Telah Terbukti menurut hukum *permohonan putusan sertamerta* yang diajukan dan dimohonkan oleh Penggugat tersebut *Tidak Memenuhi Alasan dan Persyaratan baik Materil dan Formil* yaitu Data Fisik dan Data Yuridis atas bidang tanah yang akan menjadi Obyek Sita *sebagaimana yang diatur dan ditentukan dalam dan berdasarkan* UU No. 5 Tahun 1960 *unctis* PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997.

4. **Tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)**

Tanggapan Tergugat terhadap dan atas butir 16 posita dan butir 6 petitum gugatan Penggugat *adalah sebagai berikut*

- 4.1. Bahwa *Tergugat* menolak dengan keras dan dengan tegas dalil-dalil butir 16 *gugatan* Penggugat, oleh karenanya dalil butir 16 *posita* dan butir 6 *petitum* gugatan harus ditolak dan dikesampingkan, karena alasan-alasan sebagai berikut:
- a. Permohonan putusan *"uitvoerbaar bij voorraad"* tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 180 (1) HIR yakni harus ada surat Otentik.
- b. Bahwa Disamping itu, perlu untuk diperhatikan 2 (dua) Surat Edaran Mahkamah Agung yang berkaitan dengan permohonan putusan *"uitvoerbaar bij voorraad"*, yakni:
- 1) Butir 4 Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000, tanggal 21 Juni 2000 (“SEMA No. 3 Tahun 2000”)
 - 2) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4, Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001 (“SEMA No. 4 Tahun 2001”).
- c. Disamping hal-hal tersebut di atas, perlu ditegaskan bahwa ketentuan Pasal 180 (1) HIR tersebut *"tidak bersifat imperatif"* dan hal ini dapat

Hal. 9 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



dibaca di dalam redaksi pasal tersebut yang menggunakan kata "dapat" dan bukan "wajib atau harus".

- 4.2. Bahwa dengan demikian *Telah Terbukti* menurut hukum permohonan putusan sertamerta yang diajukan dan dimohonkan oleh Penggugat tersebut *Tidak Memenuhi Alasan Dan Persyaratan Baik Materil Dan Formil* sebagaimana yang diatur dan ditentukan dalam dan berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR/Pasal 192 ayat (1) Rbg junctis SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, khususnya Tidak Adanya Akta Otentik sebagaimana yang diatur dan ditentukan dalam dan berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata Jo. UU Jabatan Notaris.
5. Bahwa *satu dan lain hal*, *Telah Terbukti* bahwa Gugatan Penggugat adalah merupakan sesuatu Pemutarbalikan Fakta, Tidak Benar, dan Tidak Berdasar oleh karenanya patut dan adil gugatan Penggugat tersebut dinyatakan Ditolak seluruhnya.
6. Bahwa dengan demikian patut dan adil, apabila *dalil-dalil* Penggugat tersebut *ditolak* atau setidaknya *dikesampingkan* serta *tidak perlu dipertimbangkan lagi* oleh *Majelis Hakim* yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo.
7. Bahwa *oleh karena* gugatan Penggugat *aquo* tidak didasarkan kepada *dalil-dalil* serta telah *tidak pula* dilandasi *dasar* dan *alasan* hukum yang *sah* dan *dipertanggungjawabkan* menurut *hukum* serta tanpa disertai dengan *bukti-bukti* yang *sah* menurut *hukum*, oleh karenanya adalah *wajar* dan *patut* serta *adil*, apabila *Majelis Hakim* yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan *menolak* atau setidaknya *mengesampingkan* gugatan *Penggugat aquo* seluruhnya.

DALAM REKONPENSIS:

1. Bahwa Tergugat Dalam Konpensi sekarang berkedudukan sebagai Penggugat Dalam Rekonpensi, sedangkan Penggugat Dalam Konpensi sekarang akan berkedudukan sebagai Tergugat Dalam Rekonpensi.
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dan diajukan oleh *Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi* pada *bagian Dalam Eksepsi* maupun pada *bagian Dalam Pokok Perkara* pada *Dalam Konpensi* tersebut diatas, dianggap terulang dan berlaku kembali pada *bagian Dalam Rekonpensi* di bawah ini, oleh karenanya merupakan *bagian* dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari *bagian Dalam Rekonpensi* ini.

Hal. 10 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Sah dan Pemegang Hak Sah (yang berhak/berwenang penuh) atas bidang tanah Hak Milik seluas 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan, (d/h Jl. Bangka Raya Dalam RT. 011/02) sebagaimana dinyatakan dalam *Sertipikat Hak Milik* No. 2866/Bangka (“SHM No. 2866/Bangka”) yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan pada tanggal 07 Oktober 1991.
4. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah dibuat dan ditandatangani Pengikatan Jual Beli atas bidang tanah seluas 318 m² beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan nama Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan dari sebagian tanah hak milik SHM No. 2866/Bangka tersebut sebagaimana dinyatakan dalam *Surat Pengikatan Jual Beli* tanggal 4 Mei 2007 (“Surat PJB”).
5. Bahwa adapun hal yang telah diatur dan disepakati serta ditentukan dalam Pasal I Surat PJB tersebut adalah sebagai berikut:

“PASAL I

Pihak pertama menjual sebidang atas tanah seluas ± 318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No.79-S, Jakarta Selatan.

Dengan Harga per M2 adalah sebesar : Rp. 3.000.000,-/M2

Total harga sebesar: Rp. 954.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah)

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2866

Dengan Cara Pembayaran Selama : 36 (tiga puluh enam) BULAN

Adapun pembayaran dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pembayaran Ke I : Uang Muka sebesar: Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 4 Mei 2007.

Pembayaran Ke II : Dibayar Setiap Bulan sebesar Rp 30 juta dibayar Setiap tanggal 4

Setiap Keterlambatan Pembayaran dikenakan bunga sebesar 3% per bulan.”

6. Bahwa hal yang dapat dimaknai dari ketentuan Pasal I Surat PJB tersebut antara lain sebagai berikut:
 - a. Bahwa total harga Pokok adalah sebesar Rp. 954.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah) diluar dan tidak termasuk denda / bunga keterlambatan pembayaran.

Hal. 11 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Cara Pembayaran dilakukan oleh *Tergugat* kepada *Penggugat* Selama 36 (tiga puluh enam) Bulan Sejak Surat PJB ditandatangani pada tanggal 04 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 04 April 2010.
 - c. Bahwa Besaran / Jumlah pembayaran bulan ke-2 berturut-turut sampai dengan pembayaran bulan ke-36 yang harus dilakukan oleh *Tergugat* adalah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap bulannya.
 - d. Bahwa tanggal pembayaran bulan ke-2 berturut-turut sampai dengan pembayaran bulan ke-36 yang harus dilakukan oleh *Tergugat* adalah tanggal 4 Setiap Bulannya.
 - e. Bahwa Setiap Keterlambatan Pembayaran yang dilakukan oleh *Tergugat* kepada *Penggugat*, maka *Tergugat* dikenakan Bunga sebesar 3% perbulan.
 - f. Bahwa *Tergugat* Berkewajiban untuk Membayar kepada *Penggugat* berupa Total Harga Pokok adalah sebesar Rp. 954.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah) Ditambah Dengan Total Jumlah Denda / Bunga keterlambatan pembayaran sebesar 3 % setiap bulannya.
7. Bahwa adapun Fakta dan Realisasi pelaksanaan Kewajiban *Tergugat* sebagaimana dimaksud pada Pasal I Surat PJB tersebut dilakukan oleh *Tergugat* dengan cara pembayaran yang telah dilakukan oleh *Tergugat* serta Denda / Bunga keterlambatan pembayaran sejak tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan Desember 2014, dengan perincian sebagai berikut:

No	TANGGAL JATUH TEMPO	TANGGAL PEMBYRAN		JMH YANG DIBAYAR	SISA PEMBYRAN	HITUNGAN PENALTY	
						HARI	PENALTY
1	04/05/200	04/05/2007	954.000.000	40.000.000	914.000.000	0	0
2	04/06/200	-	914.000.000	-	914.000.000	30	27.420.000
3	04/07/200	-	941.420.000	-	941.420.000	30	28.242.600
4	04/08/200	16/08/2007	969.662.600	10.000.000	959.662.600	11	10.556.289
5		20/08/2007	970.218.889	5.000.000	965.218.889	3	2.895.657
6	04/09/2007	12/09/2007	968.114.545	10.000.000	958.114.545	7	6.706.802
7	04/10/2007		964.821.347	-	964.821.347	30	28.944.640
8	04/11/200	26/11/2007	993.765.987	10.000.000	983.765.987	21	20.659.086
9	04/12/2007		1.004.425.073	-	1.004.425.073	30	30.132.752
10	04/01/2008	14/01/2008	1.034.557.825	5.000.000	1.029.557.825	9	9.266.020
11	04/02/2008	29/02/2008	1.038.823.846	5.000.000	1.033.823.846	24	24.811.772
12	04/03/2008		1.058.635.618	-	1.058.635.618	29	30.700.433
13	04/04/2008	03/04/2008	1.089.336.051	5.000.000	1.084.336.051	0	-
14	04/05/2008	09/05/2008	1.084.336.051	5.000.000	1.079.336.051	4	4.317.344
15	04/06/2008	23/06/2008	1.083.653.395	10.000.000	1.073.653.395	18	19.325.761
16	04/07/2008	15/07/2008	1.092.979.156	5.000.000	1.087.979.156	10	10.879.792
17	04/08/2008	05/08/2008	1.098.858.948	20.000.000	1.078.858.948	1	1.078.859
18	04/09/2008	10/09/2008	1.079.937.807	10.000.000	1.069.937.807	5	5.349.689
19	04/10/2008	02/10/2008	1.075.287.496	10.000.000	1.065.287.496	0	-

Hal. 12 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20	04/11/2008	10/11/2008	1.065.287.496	11.000.000	1.054.287.496	5	5.271.437
21	04/12/2008	10/12/2008	1.059.558.933	10.000.000	1.049.558.933	5	5.247.795
22	04/01/2009	22/01/2009	1.054.806.728	10.000.000	1.044.806.728	17	17.761.714
23	04/02/2009	11/02/2009	1.062.568.442	10.000.000	1.052.568.442	6	6.315.411
24	04/03/2009	16/03/2009	1.058.883.853	10.000.000	1.048.883.853	11	11.537.722
25	04/04/2009	20/04/2009	1.060.421.576	10.000.000	1.050.421.576	15	15.756.324
26	04/05/2009	25/05/2009	1.066.177.899	10.000.000	1.056.177.899	20	21.123.558
27	04/06/2009		1.077.301.457	-	1.077.301.457	29	31.241.742
28	04/07/2009	06/07/2009	1.108.543.199	6.000.000	1.102.543.199	1	1.102.543
29		29/07/2009	1.103.645.743	7.000.000	1.096.645.743	22	24.126.206
30	04/08/2009		1.120.771.949	-	1.120.771.949	28	31.381.615
31	04/09/2009	02/09/2009	1.152.153.563	10.000.000	1.142.153.563	0	-
32	04/10/2009	16/10/2009	1.142.153.563	10.000.000	1.132.153.563	11	12.453.689
33	04/11/2009	19/11/2009	1.144.607.253	10.000.000	1.134.607.253	14	15.884.502
34	04/12/2009		1.150.491.754	-	1.150.491.754	30	34.514.753
35	04/01/2010	27/01/2010	1.185.006.507	15.000.000	1.170.006.507	22	25.740.143
36	04/02/2010		1.195.746.650	-	1.195.746.650	28	33.480.906
37	04/03/2010		1.229.227.556	-	1.229.227.556	30	36.876.827
38	04/04/2010	06/04/2010	1.266.104.383	20.000.000	1.246.104.383	1	1.246.104
39	04/05/2010	10/05/2010	1.247.350.487	10.000.000	1.237.350.487	5	6.186.752
40	04/06/2010		1.243.537.240	-	1.243.537.240	29	36.062.580
41	04/07/2010	05/07/2010	1.279.599.820	10.000.000	1.269.599.820	1	1.269.600
42	04/08/2010	11/08/2010	1.270.869.419	10.000.000	1.260.869.419	6	7.565.217
43	04/09/2010		1.268.434.636	-	1.268.434.636	29	36.784.604
44	04/10/2010	12/10/2010	1.305.219.240	20.000.000	1.285.219.240	8	10.281.754
45	04/11/2010	30/11/2010	1.295.500.994	15.000.000	1.280.500.994	26	33.293.026
46	04/12/2010	22/12/2010	1.313.794.020	20.000.000	1.293.794.020	18	23.288.292
47	04/01/2011	20/01/2011	1.317.082.313	40.000.000	1.277.082.313	16	20.433.317
48	04/02/2011	28/01/2011	1.297.515.630	30.000.000	1.267.515.630	0	-
49	04/03/2011	03/03/2011	1.267.515.630	15.000.000	1.252.515.630	0	-
50	04/04/2011		1.252.515.630	-	1.252.515.630	27	33.817.922
51	04/05/2011	02/05/2011	1.286.333.552	26.000.000	1.260.333.552		-
52		23/05/2011	1.260.333.552	55.000.000	1.205.333.552		-
53	04/06/2011	20/06/2011	1.205.333.552	35.000.000	1.170.333.552	16	18.725.337
54	04/07/2011		1.189.058.888	-	1.189.058.888	30	35.671.767
55	04/08/2011		1.224.730.655	-	1.224.730.655	30	36.741.920
56	04/09/2011		1.261.472.575	-	1.261.472.575	29	36.582.705
57	04/10/2011	21/10/2011	1.298.055.279	25.000.000	1.273.055.279	17	21.641.940
58	04/11/2011	18/11/2011	1.294.697.219	12.000.000	1.282.697.219	14	17.957.761
59	04/12/2011		1.300.654.980	-	1.300.654.980	30	39.019.649
60	04/01/2012	16/01/2012	1.339.674.630	40.000.000	1.299.674.630	12	15.596.096
61	04/02/2012	22/02/2012	1.315.270.725	40.000.000	1.275.270.725	18	22.954.873
62	04/03/2012	14/03/2012	1.298.225.598	14.000.000	1.284.225.598	10	12.842.256
63	04/04/2012		1.297.067.854	-	1.297.067.854	28	36.317.900
64	04/05/2012	03/05/2012	1.333.385.754	24.000.000	1.309.385.754		-
65		09/05/2012	1.309.385.754	20.000.000	1.289.385.754		-
66	04/06/2012	21/06/2012	1.289.385.754	16.000.000	1.273.385.754	17	21.647.558
67	04/07/2012		1.295.033.312	-	1.295.033.312	30	38.850.999
68	04/08/2012		1.333.884.311	-	1.333.884.311	30	40.016.529
69	04/09/2012	07/09/2012	1.373.900.841	20.000.000	1.353.900.841	3	4.061.703
70	04/10/2012		1.357.962.543	-	1.357.962.543	30	40.738.876

Hal. 13 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



71	04/11/2012	09/11/2012	1.398.701.419	15.000.000	1.383.701.419	5	6.918.507
72	04/12/2012		1.390.619.927	-	1.390.619.927	30	41.718.598
73	04/01/2013	05/01/2013	1.432.338.524	10.000.000	1.422.338.524	1	1.422.339
74	04/02/2013		1.423.760.863	-	1.423.760.863	30	42.712.826
75	04/03/2013	06/03/2013	1.466.473.689	15.000.000	1.451.473.689	2	2.902.947
76	04/04/2013		1.454.376.636	-	1.454.376.636	30	43.631.299
77	04/05/2013	17/05/2013	1.498.007.935	20.000.000	1.478.007.935	13	19.214.103
78	04/06/2013	07/06/2013	1.497.222.038	20.000.000	1.477.222.038	3	4.431.666
79	04/07/2013	22/07/2013	1.481.653.704	10.000.000	1.471.653.704	18	26.489.767
80	04/08/2013	30/08/2013	1.498.143.471	10.000.000	1.488.143.471	26	38.691.730
81	04/09/2013	20/09/2013	1.526.835.201	10.000.000	1.516.835.201	16	24.269.363
82	04/10/2013	11/10/2013	1.541.104.565	18.000.000	1.523.104.565	7	10.661.732
83	04/11/2013		1.533.766.297	-	1.533.766.297	30	46.012.989
84	04/12/2013		1.579.779.285	-	1.579.779.285	30	47.393.379
85	04/01/2014		1.627.172.664	-	1.627.172.664	30	48.815.180
86	04/02/2014		1.675.987.844	-	1.675.987.844	30	50.279.635
87	04/03/2014		1.726.267.479	-	1.726.267.479	30	51.788.024
88	04/04/2014		1.778.055.504	-	1.778.055.504	30	53.341.665
89	04/05/201		1.831.397.169	-	1.831.397.169	30	54.941.915
90	04/06/201		1.886.339.084	-	1.886.339.084	30	56.590.173
91	04/07/2014		1.942.929.256	-	1.942.929.256	30	58.287.878
92	04/08/2014		2.001.217.134	-	2.001.217.134	30	60.036.514
93	04/09/2014		2.061.253.648	-	2.061.253.648	30	61.837.609
94	04/10/2014		2.123.091.258	-	2.123.091.258	30	63.692.738
95	04/11/2014		2.186.783.995	-	2.186.783.995	30	65.603.520
96	04/12/2014		2.252.387.515	-	2.252.387.515	30	67.571.625
				924.000.000			2.289.959.141

8. Bahwa dari perincian pembayaran yang telah dan masih akan dilakukan oleh Tergugat baik atas Cicilan / Angsuran Pokok maupun Bunga/ Denda Keterlambatan pembayaran sebagaimana tertera dalam tabel diatas diperoleh Fakta-Fakta Hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa Benar berdasarkan Pasal I Surat PJB tersebut, pembayaran terhadap objek Pengikatan Jual Beli tersebut akan dilakukan oleh Tergugat dengan cara angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan Sejak ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan tanggal 04 April 2010 sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- b. Bahwa Benar Sejak ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan tanggal 04 April 2010 sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut, Tergugat telah melakukan pembayaran Cicilan/angsuran Pokok total baru sebesar Rp 299.000.000,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah) saja.

Hal. 14 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa Benar sejak ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan tanggal 11 Nopember 2013 Tergugat telah melakukan pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* total baru sebesar Rp 924.000.000,- (sembilan ratus duapuluh empat juta rupiah) saja.
- d. Bahwa Benar sejak tanggal 11 Nopember 2013 sampai dengan Sekarang (Desember 2014) Tergugat Telah Tidak Melakukan Lanjutan pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- e. Bahwa Benar apabila Tergugat mengalami Keterlambatan Pembayaran kepada Penggugat, maka Tergugat akan dikenakan bunga sebesar 3% per bulan sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- f. Bahwa Benar setelah ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan Sekarang (Desember 2014) Tergugat Belum Pernah membayar kepada Penggugat atas dan terhadap Denda Keterlambatan (penalty) sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.
- g. Bahwa Benar total pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa adalah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) saja.
- h. Bahwa Benar Denda / Bunga Keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 04 Juni 2004 berturut-turut sampai dengan tanggal 04 Desember 2014 adalah sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua miliar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah).
9. Bahwa dengan demikian Telah Terbukti menurut Hukum bahwa Tergugat Telah Lalai (ingkar janji / wanprestasi) melakukan Pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* dan Bunga / Denda sebagaimana yang telah disanggupi oleh Tergugat baik mengenai Besaran / Jumlah maupun tanggal Pembayarannya.
10. Bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi sehubungan dengan pelaksanaan Surat PJB tersebut, oleh karenanya masih terdapat Kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat sehubungan dengan pelaksanaan Surat PJB tersebut. Dengan demikian Majelis Hakim harus Menetapkan total kewajiban pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa adalah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga / denda Keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 04 Juni 2004 berturut-turut sampai dengan tanggal 04 Desember 2014 adalah sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua miliar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah).

Hal. 15 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



11. Bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat, maka Majelis Hakim harus menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga / denda Keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 04 Juni 2004 *berturut-turut sampai dengan tanggal* 04 Desember 2014 seluruhnya sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua miliar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah).
12. Bahwa dengan demikian Tergugat telah terbukti menurut hukum melakukan bahwa Tergugat Telah Lalai (ingkar janji / wanprestasi) memenuhi apa yang dijanjikannya dalam Surat PJB tersebut, dalam bentuk berupa memenuhi apa yang dijanjikannya dalam Surat PJB tersebut tetapi *Terlambat dan Tidak Sebagaimana Dijanjikan* dalam Surat PJB tersebut yakni Tergugat Telah Lalai (ingkar janji / wanprestasi) melakukan Pembayaran Cicilan / angsuran Pokok dan Bunga / Denda sebagaimana yang telah disanggupi oleh Tergugat baik mengenai Besaran / Jumlah maupun tanggal PEMBAYARANNYA.
13. Bahwa salah satu akibat dari Wanprestasinya menurut Prof Subekti adalah Penggugat Membayar Kerugian yang diderita oleh Penggugat atau dengan singkat dinamakan Ganti-Rugi. {*vide* Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 23, Jakarta: PT Intermasa, 2010, hlm. 49-52}.
14. Bahwa adapun Kerugian yang diderita oleh Penggugat apabila diperinci antara lain sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:
 - 1) Bahwa Tergugat telah menguasai, menempati, memanfaatkan, menggunakan tanah dan bangunan (*vide* SHM No. 2866/Bangka) obyek Pengikatan Jual Beli dalam Surat PJB tersebut, karenanya Tergugat Telah Memperoleh Keuntungan.
 - 2) Bahwa sejak ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 *sampai dengan tanggal 11 Nopember 2013* Tergugat telah melakukan pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* total baru sebesar Rp 924.000.000,- (sembilan ratus duapuluh empat juta rupiah) saja.
 - 3) Bahwa sejak tanggal *11 Nopember 2013 sampai dengan* Sekarang (Desember 2014) *Tergugat Telah Tidak Melakukan Lanjutan* pembayaran *Cicilan/angsuran Pokok* sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.

Hal. 16 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



4) Bahwa setelah ditandatanganinya Surat PJB tersebut pada tanggal 04 Mei 2007 *sampai dengan* Sekarang (Desember 2014) *Tergugat* Belum Pernah membayar kepada *Penggugat* atas dan terhadap Denda Keterlambatan (penalty) sebagaimana dimaksud Pasal I Surat PJB tersebut.

Demikian apabila diakumulasikan kerugian materiil *Penggugat* seluruhnya lebih kurang Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Oleh karenanya Majelis Hakim harus menghukum *Tergugat* untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

b. Bahwa selain menderita kerugian materiil, *Penggugat* juga menderita kerugian immateriil, berupa reputasi bisnis, reputasi usaha, psikis, moril selama lebih dari 5 (lima) tahun penyelesaian pengikatan jual beli ini terkatung-katung. Pada dasarnya kerugian immateriil yang dialami oleh *Penggugat* tersebut tidak dapat dinilai dengan uang semata saja. Akan tetapi kalaulahpun diperhitungkan maka kerugian immateriil *Penggugat* lebih kurang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Oleh karenanya Majelis Hakim harus menghukum *Tergugat* untuk membayar kepada *Penggugat* ganti kerugian immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

15. Bahwa agar tuntasnya penyelesaian perkara ini, Majelis Hakim perlu memerintahkan *Penggugat* dan *Tergugat* untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas bidang tanah Hak Milik *seluas* 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan, (d/h Jl. Bangka Raya Dalam Rt. 011/02) sebagaimana dinyatakan dalam *Sertipikat Hak Milik* No. 2866/Bangka tersebut, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang disepakati bersama oleh *Penggugat* dan *Tergugat*, Segera setelah pembayaran cicilan / angsuran pokok dan bunga / denda keterlambatan tersebut dibayar lunas seluruhnya oleh *Tergugat* kepada *Penggugat*.

16. Bahwa agar *Tergugat* mau secara sukarela memenuhi dan melaksanakan putusan ini, maka *Tergugat* perlu dihukum untuk membayar denda (*dwangsom*) atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya atas keterlambatan dimaksud.

Hal. 17 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



17. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonpensi telah dilandasi bukti-bukti yang tak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Dalam Rekonpensi, maka Penggugat Dalam Rekonpensi mohon kepada pengadilan agar dalam perkara a quo berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoer baar bij vorraad*) meskipun Tergugat Dalam Rekonpensi banding ataupun kasasi ataupun mengaju Tergugat Dalam Rekonpensi mengajukan bantahan / perlawanan.

DALAM KONPENSIDAN DALAM REKONPENSI:

- Bahwa oleh karena Terbukti Dalam Konpensi bahwa Penggugat Konpensi Telah Tidak Dapat Membuktikan dalil gugatannya dan sebaliknya justru Tergugat Konpensi Telah Berhasil Membuktikan dalil Sangkalannya serta Dalam Rekonpensi Telah Terbukti bahwa Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Dalam Konpensi Telah Dapat Mebuktikan dalil gugatan rekonpensinya justru sebaliknya Tergugat Dalam Rekonpensi/Penggugat Dalam Konpensi Tidak Berhasil Membuktikan dalil sangkalannya Dalam Rekonpensi, maka patut dan adil apabila Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi Dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini pada semua tingkat peradilan, khususnya pada peradilan tingkat pertama ini.

M A K A berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana hal-hal tersebut diatas, Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi *mohon* kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya *atau setidaknya* menyatakan gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat.
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 tersebut, dengan segala akibat hukumnya.

Hal. 18 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan total kewajiban pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa adalah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga / denda Keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 04 JUNI 2004 *berturut-turut sampai dengan tanggal* 04 Desember 2014 adalah sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua miliar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah).
5. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh kewajiban pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga / denda Keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sejak tanggal 04 Juni 2004 *berturut-turut sampai dengan tanggal* 04 Desember 2014 seluruhnya sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua miliar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada Penggugat segera setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap.
7. Memerintahkan Penggugat dan Tergugat untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli atas bidang tanah Hak Milik *seluas* 318 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan umum serta setempat dikenal dengan Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan, (*d/h* Jl. Bangka Raya Dalam Rt. 011/02) sebagaimana dinyatakan dalam *Sertipikat Hak Milik* No. 2866/Bangka tersebut, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang yang disepakati bersama oleh Penggugat dan Tergugat, Segera setelah pembayaran cicilan / angsuran pokok dan bunga / denda keterlambatan tersebut dibayar lunas seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar denda (*dwangsom*) atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perharinya atas keterlambatan dimaksud.
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat banding ataupun kasasi ataupun mengaj Tergugat mengajukan bantahan / perlawanan.

DALAM KONPENSIDAN DALAM REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Hal. 19 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

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

Atau:

Apabila Majelis Hakim (pengadilan) yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya, demikian pula Tergugat menyatakan tetap pada Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-50 sebagai berikut :

1. Bukti P – 1 : Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 (sesuai dengan asli);
2. Bukti P – 2 : Tanda terima cicilan tanah di Kemang 79 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 3 April 2008 (sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 3 : Tanda terima untuk pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 23 Juni 2008 (sesuai dengan asli);
4. Bukti P – 4 : Tanda terima cicilan tanah di Kemang 79 dari Ibu Elly sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 15 Juli 2008 (sesuai dengan asli);
5. Bukti P – 5 : Tanda terima uang untuk bayar cicilan tanah di Kemang 79 dari Ibu Elly sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 5 Agustus 2008 (sesuai dengan asli);
6. Bukti P – 6 : Tanda terima untuk Pembayaran tanah di Kemang 79 dari Ibu Elly sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 7 Oktober 2008 (sesuai dengan asli);
7. Bukti P – 7 : Tanda terima untuk biaya cicilan tanah di Kemang 79 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 10 September 2008 (sesuai dengan asli);
8. Bukti P – 8 : Tanda terima untuk pembayaran tanah di Kemang 79 dari Ibu Elly sebesar Rp.11.000.000,- (sebelas juta rupiah) tanggal 10 Nopember 2008 (sesuai dengan asli);

Hal. 20 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti P – 9 : Tanda terima untuk pembayaran tanah di Kemang 79 dari Ibu Elly sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 10 Desember 2008 (sesuai dengan asli);
10. Bukti P – 10 : Tanda terima uang dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 22 Januari 2009 (sesuai dengan asli);
11. Bukti P – 11 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 11 Februari 2009 (sesuai dengan asli);
12. Bukti P – 12 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 16 Maret 2009 (sesuai dengan asli);
13. Bukti P – 13 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk tanah di Kemang 79 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 20 April 2009 (sesuai dengan asli);
14. Bukti P – 14 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk cicilan tanah Kemang 79 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 25 Mei 2009 (sesuai dengan asli);
15. Bukti P – 15 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk Pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 6 Juli 2009 (sesuai dengan asli);
16. Bukti P – 16 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk Pembayaran tanah Kemang 79 Jakarta Selatan tanggal 29 Juli 2009 (sesuai dengan asli);
17. Bukti P – 17 : Tanda terima uang dari Ibu Ellyawati sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk Pembelian tanah di Kemang 79 tanggal 2 September 2009 (sesuai dengan asli);
18. Bukti P – 18 : Tanda terima dari Ibu Ellyawati uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk Pembayaran tanah Kemang 79 (transfer ke BCA) tanggal 16 Oktober 2009 (sesuai dengan asli);
19. Bukti P – 19 : Tanda terima dari Ibu Ellyawati uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah Kemang 79 tanggal 19 Nopember 2009 (sesuai dengan asli);
20. Bukti P – 20 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk tanah di Kemang 79 tanggal 27 Januari 2010 (sesuai dengan asli);

Hal. 21 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P – 21 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 uang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 6 April 2010 (sesuai dengan asli);
22. Bukti P – 22 : Tanda terima uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah di Kemang 79 (angsuran) tanggal 10 Mei 2010 (sesuai dengan asli);
23. Bukti P – 23 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk Pembayaran tanah di Bangka No. 79 Jakarta Selatan tanggal 5 Juli 2010 (sesuai dengan asli);
24. Bukti P – 24 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk Pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 11 Agustus 2010 (sesuai dengan asli);
25. Bukti P – 25 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 12 Oktober 2010 (sesuai dengan asli);
26. Bukti P – 26 : Tanda terima dari Ibu Elly sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk tanah di Kemang Selatan tanggal 30 Nopember 2010 (sesuai dengan asli);
27. Bukti P – 27 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanggal 22 Desember 2010 (sesuai dengan asli);
28. Bukti P – 28 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk tanah di Kemang 79, Jakarta Selatan sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanggal 20 Januari 2011 (sesuai dengan asli);
29. Bukti P – 29 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 28 Januari 2011 (sesuai dengan asli);
30. Bukti P – 30 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk tanah di Kemang 79 Jakarta Selatan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tanggal 22 Maret 2011 (sesuai dengan asli);
31. Bukti P – 31 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79, Jakarta Selatan sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tanggal 1 Mei 2011 (sesuai dengan asli);
32. Bukti P – 32 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) untuk tanah Bangka 79 tanggal 23 Mei 2011 (sesuai dengan asli);

Hal. 22 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti P – 33 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk Pembayaran tanah di Kemang 79 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 21 September 2011 (sesuai dengan asli);
34. Bukti P – 34 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk tanah di Kemang 79 sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) tanggal 18 Nopember 2011 (sesuai dengan asli);
35. Bukti P – 35 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 16 Januari 2012 (sesuai dengan asli);
36. Bukti P – 36 : Tanda terima dari Ibu Elly sejumlah Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk tanah di Kemang 79 tanggal 22 Februari 2012 (sesuai dengan asli);
37. Bukti P – 37 : Tanda terima uang dari Ibu Elly sejumlah Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) untuk tanah di Kemang tanggal 14 Maret 2012 (sesuai dengan asli);
38. Bukti P – 38 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) untuk tanah Kemang 79 tanggal 3 Mei 2012 (sesuai dengan asli);
39. Bukti P – 39 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk bayar tanah di Kemang 79 tanggal 9 Mei 2012 (sesuai dengan asli);
40. Bukti P – 40 : Tanda terima dari Ibu Elly uang sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) untuk Pembayaran tanah Kemang 79 tanggal 21 Juni 2012 (sesuai dengan asli);
41. Bukti P – 41 : Tanda terima sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk Pembayaran tanah di Kemang 79 transfer ke ATM Bpk Hendrik tanggal 7 September 2012 (sesuai dengan asli);
42. Bukti P – 42 : Tanda terima sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 9 Nopember 2012 (sesuai dengan asli);
43. Bukti P – 43 : Tanda terima dari Ibu Elly untuk bayaran tanah Kemang 79 Jakarta Selatan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 15 Januari 2013 (sesuai dengan asli);
44. Bukti P – 44 : Tanda terima dari Ibu Elly sejumlah Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran tanah Kemang 79 tanggal 6 Maret 2013 (sesuai dengan asli);

Hal. 23 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Bukti P – 45 : Tanda terima dari Ibu Elly sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 17 Mei 2013 (sesuai dengan asli);
46. Bukti P – 46 : Tanda terima dari Ibu Elly sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 7 Juni 2013 (sesuai dengan asli);
47. Bukti P – 47 : Tanda terima dari Ibu Elly sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 22 Juli 2013 (sesuai dengan asli);
48. Bukti P – 48 : Tanda terima dari Ibu Elly sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk bayar tanah di Kemang 79 tanggal 30 Agustus 2013 (sesuai dengan asli);
49. Bukti P – 49 : Tanda terima uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 20 September 2013 (sesuai dengan asli);
50. Bukti P – 50 : Tanda terima uang sebesar Rp. 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) dari Ibu Elly untuk pembayaran tanah di Kemang 79 tanggal 11 Oktober 2013 (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama Saksi Sanuri dan Saksi Yoni Ari Setiawan, yang setelah disumpah sesuai dengan agamanya, masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI SANURI :

- Bahwa saksi pernah bekerja dengan Penggugat sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa saksi mengetahui tentang jual beli tanah di Kemang sejak tahun 2006;
- Bahwa saksi pernah mengantar Penggugat ke kantor Tergugat untuk membayar cicilan pembelian tanah tersebut, sedangkan saksi sendiri pernah menyettor ke kantor Tergugat sekitar 7-8 kali;
- Bahwa yang menerima pembayaran adalah Sekretaris Tergugat bernama Yenny;
- Bahwa ada bukti tanda terima uang yang dibayarkan oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, yang disetorkan kepada Tergugat sekitar Rp.10 juta sampai Rp. 20 juta;

Hal. 24 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

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)



- Bahwa setahu saksi, pembelian tanah tersebut sudah lunas yang diketahui dari pembicaraan Penggugat;

2. SAKSI YONI ARI SETIAWAN :

- Bahwa saksi pernah bekerja di perusahaan roti milik Penggugat sebagai baker sejak tahun 2005 sampai tahun 2013;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui dahulu Penggugat pernah menyewa tanah tersebut dan kemudian dibeli yang dibayar oleh Penggugat secara mencicil;
- Bahwa saksi pernah 4 (empat) kali mengantar uang pembayaran tanah tersebut ke kantor Tergugat;
- Bahwa saat ini ada rumah di atas tanah tersebut yang menjadi tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa setahu saksi, pembayaran tanah tersebut belum selesai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, dileges dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-10 sebagai berikut :

1. Bukti T – 1 : Sertipikat Hak Milik No.2866 atas nama pemegang hak Hendrik tanggal 7 Oktober 1991 (sesuai dengan asli);
2. Bukti T – 2 : Surat Perjanjian No.088/SP/V/04 tanggal 26 Mei 2004 (sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 (sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Perhitungan Penalty Ibu Elly (sesuai dengan asli);
5. Bukti T – 5 : Kwitansi tanggal 26 November 2007 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Ny. Ellyawati Baso & Mr. Houcine Touihri, untuk Pembayaran sebidang tanah seluas \pm 318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No.79 S Jakarta Selatan dgn harga per M2 Rp. 3.000.000,-/M2 (Angsuran) (sesuai dengan asli);
6. Bukti T – 6 : Kwitansi tanggal 16 Agustus 2007 sejumlah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari Ny. Ellyawati Baso & Mr. Houcine Touihri, untuk Pembayaran untuk pembelian atas sebidang tanah seluas \pm 318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No.79-S Jakarta Selatan dgn harga per M2 Rp. 3.000.000,-/M2

Hal. 25 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007
(sesuai dengan asli);

7. Bukti T – 7 : Surat tanggal 05 Juni 2014 Nomor: 014/SK-B/KP-ZAA/VI/2014
Hal: Somasi/Surat Peringatan, yang ditujukan kepada Bapak Hendrik, dari Andrian Bayu Kurniawan, SH. dari “Zul Armain Aziz, SH & Associates Law Office” (sesuai dengan asli);
8. Bukti T – 8 : Surat tanggal 16 Juni 2014 No.: 260/ASP/14 Hal: Balasan Surat No.014/SK-B/KP-ZAA/IV/2014 tanggal 05 Juni 2014 dan Undangan Pertemuan, ditujukan kepada Rekan Andrian Bayu Kurniawan, SH. dari Daniel Suryana, SH., MH. ASP Law Firm (sesuai dengan asli);
9. Bukti T – 9 : Surat tanggal 30 Juni 2014 No.: 288/ASP/14 Hal: Undangan Pertemuan Kedua, ditujukan kepada Rekan Andrian Bayu Kurniawan, SH. dari Daniel Suryana, SH., MH. ASP Law Firm (sesuai dengan asli);
10. Bukti T – 10 : Buku Catatan Cicilan Pembayaran Jual Beli Tanah di Jl. Kemang 79 S, Jakarta Selatan (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa setelah kesempatan diberikan kepada Tergugat namun Tergugat tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada tanggal 1 April 2015;

Menimbang, bahwa setelah tidak ada lagi yang diajukan berkenaan dengan pembuktian, para pihak mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang terdapat dan termuat dalam Berita Acara Persidangan secara mutatis mutandis dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tentang Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);

Hal. 26 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

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

Menimbang, bahwa menurut Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya menyatakan, bahwa sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat belum juga melakukan kewajibannya kepada Penggugat untuk secara bersama-sama melakukan proses jual beli secara resmi sesuai dengan undang-undang yang berlaku di hadapan pejabat Notaris/PPAT guna proses balik nama terhadap objek perjanjian a quo, maka Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanggal 4 Mei 2007 yang disepakati antara kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyangkal dengan menyatakan bahwa *tidak benar* Tergugat tidak mau menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek pengikatan jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 4 Mei 2007 tersebut, karena faktanya pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat PJB tersebut *belum lunas*, sehingga ketentuan yang telah disepakati dalam Pasal II Surat PJB tersebut *tidak dapat dilaksanakan*, dan tidak benar sisa kewajiban pembayaran cicilan yang akan dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) saja, karena Penggugat telah melakukan keterlambatan pembayaran cicilan / angsuran pokok dan *sama sekali Penggugat belum/tidak pernah* membayar denda / bunga (penalty) atas keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal I Surat PJB tersebut;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 163 HIR juncto Pasal 1865 KUHPerdara juncto Putusan Mahkamah Agung RI No. 272K/SIP/1973 tanggal 27 Nopember 1975, dikarenakan gugatan Penggugat tersebut telah disangkal oleh Tergugat, maka beban pembuktian terlebih dahulu akan dibebankan kepada Penggugat, kemudian kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-50 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya yang bernama Saksi Sanuri dan Saksi Yoni Ari Setiawan, sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-10 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat yang

Hal. 27 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan apakah benar Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Penggugat dan Tergugat yaitu bukti P-1 = bukti T-3 : Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007, *membuktikan bahwa* pada tanggal 4 Mei 2007 telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara :

- I. Nama *Hendrik*, No.KTP : 09.5301.120449.0092, Alamat : Jl. Mesjid Annur No.5 Tebet Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut "*Pihak Pertama /Penjual*"
- II. Nama *Ny. Ellyawati Baso & Mr. Houcine Touihri*, Alamat : Kav.Polri Blok III / 1873 Rt. 008/006, Wijaya Kusuma, Grogol, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut "*Pihak Kedua / Pembeli*";

Kedua belah pihak bersepakat dan menyetujui untuk membuat perjanjian jual beli dengan syarat-syarat sebagai berikut :

"PASAL I

Pihak pertama menjual sebidang atas tanah seluas ± 318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No.79-S, Jakarta Selatan.

Dengan Harga per M2 adalah sebesar : Rp. 3.000.000,-/M2

total harga sebesar Rp.954.000.000,-(sembilan ratus lima puluh empat juta rupiah)

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2866

Dengan Cara Pembayaran Selama : 36 (tiga puluh enam) bulan

Adapun pembayaran dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pembayaran Ke I : Uang Muka sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 4 Mei 2007.

Pembayaran Ke II : Dibayar Setiap Bulan sebesar ± Rp 30 juta dibayar Setiap tanggal 4

Setiap Keterlambatan Pembayaran dikenakan bunga sebesar 3% per bulan."

PASAL II

Setelah pembayaran cicilan tiap bulan lunas, maka akan dibuatkan Akte Jual Beli di Notaris dengan kewajiban masing-masing sebagai berikut :

1. *Pajak PPH dibayar oleh masing-masing pihak,*
2. *Biaya Notaris (jual beli dibayar oleh masing-masing pihak)*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dari Penggugat yaitu bukti P-2 sampai dengan P-50 : Tanda terima cicilan/angsuran untuk pembayaran tanah seluas ±318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan dari *Ny. Ellyawati Baso* kepada *Hendrik*, *membuktikan bahwa* Penggugat (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) telah melakukan pembayaran

Hal. 28 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

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

cicilan/angsuran pembelian sebidang tanah seluas ±318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan kepada Tergugat (*Tuan Hendrik*) sejak tanggal 4 Mei 2007 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2013 dengan total pembayaran cicilan/angsuran sebesar Rp.799.000.000,- (Tujuh ratus sembilan puluh sembilan juta rupiah), sedangkan menurut Posita 8 gugatan yang telah diperbaiki, Penggugat *mengakui* mempunyai kewajiban sisa pembayaran *cicilan/angsuran* sebesar Rp.30.000.000,- dengan itikad baik Penggugat akan melaksanakan sisa pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) tersebut kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti dari Tergugat yaitu bukti T – 10 : Buku Catatan Cicilan Pembayaran Jual Beli Tanah di Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan, *membuktikan bahwa* Tergugat (*Tuan Hendrik*) telah menerima pembayaran cicilan/angsuran dari Penggugat (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) sebesar Rp.924.000.000,- (Sembilan Ratus Dua Puluh Empat Juta Rupiah), dihubungkan dengan kewajiban pembayaran Penggugat seperti dalam Pasal I Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 (bukti P-1 = bukti T-3) diatas, dengan Total harga sebesar Rp.954.000.000,- dikurangi dengan pembayaran cicilan/angsuran dari Penggugat sebesar Rp. 924.000.000,- = Rp.30.000.000,-, sehingga dengan demikian Penggugat mempunyai sisa pembayaran/kekurangan pembayaran cicilan/angsuran sebesar Rp.30.000.000,- ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 = bukti T-3 diatas, Tergugat (*Tuan Hendrik*) pada tanggal 4 Mei 2007 telah menjual kepada Penggugat (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) sebidang tanah seluas ±318 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan IV No. 79-S, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2866, dengan harga sebesar Rp.3.000.000,- /M2, dengan total harga sebesar Rp.945.000.000,-, dengan *cara pembayaran selama 36 bulan* (berarti jangka waktunya pembayaran *sampai dengan tanggal 4 April 2010*), *ternyata* Penggugat berdasarkan bukti P-2 sampai dengan P-50 diatas, telah melakukan pembayaran cicilan/ angsuran atas harga pokok obyek perjanjian sampai dengan tanggal 11 Oktober 2013 sebesar Rp. 924.000.000,- dan *belum / tidak* melunasi sisa pembayaran angsuran /cicilan harga pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- dan Penggugat *belum/tidak* membayar bunga sebesar 3% perbulan untuk setiap keterlambatan pembayaran, *sehingga* pembayaran cicilan/ angsuran telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada tanggal 4 April 2010, sehingga dengan demikian *Penggugat selain* telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada *tanggal 4 April 2010 dan belum /tidak* melunasi pembayaran sisa angsuran /cicilan harga

Hal. 29 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- serta *belum / tidak* membayar bunga sebesar 3% perbulan setiap keterlambatan pembayaran sejak Pengikatan Jual Beli dibuat tanggal 7 Mei 2009 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti dari Tergugat yaitu bukti T-4 : Perhitungan Penalty Ibu Elly, *membuktikan bahwa* Fakta dan Realisasi pelaksanaan Kewajiban Penggugat (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) sebagaimana dimaksud pada Pasal I Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 tersebut, cara pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat serta Denda / Bunga keterlambatan pembayaran sejak tanggal 04 Mei 2007 sampai dengan Desember 2014, dengan perincian sebagai berikut:

No	TANGGAL JATUH TEMPO	TANGGAL PEMBYRAN		JMH YANG DIBAYAR	SISA PEMBYRAN	HITUNGAN PENALTY	
						HARI	PENALTY
1	04/05/200	04/05/2007	954.000.000	40.000.000	914.000.000	0	0
2	04/06/200	-	914.000.000	-	914.000.000	30	27.420.000
3	04/07/200	-	941.420.000	-	941.420.000	30	28.242.600
4	04/08/200	16/08/2007	969.662.600	10.000.000	959.662.600	11	10.556.289
5		20/08/2007	970.218.889	5.000.000	965.218.889	3	2.895.657
6	04/09/2007	12/09/2007	968.114.545	10.000.000	958.114.545	7	6.706.802
7	04/10/2007		964.821.347	-	964.821.347	30	28.944.640
8	04/11/200	26/11/2007	993.765.987	10.000.000	983.765.987	21	20.659.086
9	04/12/2007		1.004.425.073	-	1.004.425.073	30	30.132.752
10	04/01/2008	14/01/2008	1.034.557.825	5.000.000	1.029.557.825	9	9.266.020
11	04/02/2008	29/02/2008	1.038.823.846	5.000.000	1.033.823.846	24	24.811.772
12	04/03/2008		1.058.635.618	-	1.058.635.618	29	30.700.433
13	04/04/2008	03/04/2008	1.089.336.051	5.000.000	1.084.336.051	0	-
14	04/05/2008	09/05/2008	1.084.336.051	5.000.000	1.079.336.051	4	4.317.344
15	04/06/2008	23/06/2008	1.083.653.395	10.000.000	1.073.653.395	18	19.325.761
16	04/07/2008	15/07/2008	1.092.979.156	5.000.000	1.087.979.156	10	10.879.792
17	04/08/2008	05/08/2008	1.098.858.948	20.000.000	1.078.858.948	1	1.078.859
18	04/09/2008	10/09/2008	1.079.937.807	10.000.000	1.069.937.807	5	5.349.689
19	04/10/2008	02/10/2008	1.075.287.496	10.000.000	1.065.287.496	0	-
20	04/11/2008	10/11/2008	1.065.287.496	11.000.000	1.054.287.496	5	5.271.437
21	04/12/2008	10/12/2008	1.059.558.933	10.000.000	1.049.558.933	5	5.247.795
22	04/01/2009	22/01/2009	1.054.806.728	10.000.000	1.044.806.728	17	17.761.714
23	04/02/2009	11/02/2009	1.062.568.442	10.000.000	1.052.568.442	6	6.315.411
24	04/03/2009	16/03/2009	1.058.883.853	10.000.000	1.048.883.853	11	11.537.722
25	04/04/2009	20/04/2009	1.060.421.576	10.000.000	1.050.421.576	15	15.756.324
26	04/05/2009	25/05/2009	1.066.177.899	10.000.000	1.056.177.899	20	21.123.558
27	04/06/2009		1.077.301.457	-	1.077.301.457	29	31.241.742
28	04/07/2009	06/07/2009	1.108.543.199	6.000.000	1.102.543.199	1	1.102.543
29		29/07/2009	1.103.645.743	7.000.000	1.096.645.743	22	24.126.206
30	04/08/2009		1.120.771.949	-	1.120.771.949	28	31.381.615
31	04/09/2009	02/09/2009	1.152.153.563	10.000.000	1.142.153.563	0	-
32	04/10/2009	16/10/2009	1.142.153.563	10.000.000	1.132.153.563	11	12.453.689
33	04/11/2009	19/11/2009	1.144.607.253	10.000.000	1.134.607.253	14	15.884.502

Hal. 30 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34	04/12/2009		1.150.491.754	-	1.150.491.754	30	34.514.753
35	04/01/2010	27/01/2010	1.185.006.507	15.000.000	1.170.006.507	22	25.740.143
36	04/02/2010		1.195.746.650	-	1.195.746.650	28	33.480.906
37	04/03/2010		1.229.227.556	-	1.229.227.556	30	36.876.827
38	04/04/2010	06/04/2010	1.266.104.383	20.000.000	1.246.104.383	1	1.246.104
39	04/05/2010	10/05/2010	1.247.350.487	10.000.000	1.237.350.487	5	6.186.752
40	04/06/2010		1.243.537.240	-	1.243.537.240	29	36.062.580
41	04/07/2010	05/07/2010	1.279.599.820	10.000.000	1.269.599.820	1	1.269.600
42	04/08/201	11/08/2010	1.270.869.419	10.000.000	1.260.869.419	6	7.565.217
43	04/09/201		1.268.434.636	-	1.268.434.636	29	36.784.604
44	04/10/201	12/10/2010	1.305.219.240	20.000.000	1.285.219.240	8	10.281.754
45	04/11/201	30/11/2010	1.295.500.994	15.000.000	1.280.500.994	26	33.293.026
46	04/12/201	22/12/2010	1.313.794.020	20.000.000	1.293.794.020	18	23.288.292
47	04/01/201	20/01/2011	1.317.082.313	40.000.000	1.277.082.313	16	20.433.317
48	04/02/201	28/01/2011	1.297.515.630	30.000.000	1.267.515.630	0	-
49	04/03/201	03/03/2011	1.267.515.630	15.000.000	1.252.515.630	0	-
50	04/04/2011		1.252.515.630	-	1.252.515.630	27	33.817.922
51	04/05/2011	02/05/2011	1.286.333.552	26.000.000	1.260.333.552		-
52		23/05/2011	1.260.333.552	55.000.000	1.205.333.552		-
53	04/06/201	20/06/2011	1.205.333.552	35.000.000	1.170.333.552	16	18.725.337
54	04/07/2011		1.189.058.888	-	1.189.058.888	30	35.671.767
55	04/08/2011		1.224.730.655	-	1.224.730.655	30	36.741.920
56	04/09/2011		1.261.472.575	-	1.261.472.575	29	36.582.705
57	04/10/2011	21/10/2011	1.298.055.279	25.000.000	1.273.055.279	17	21.641.940
58	04/11/2011	18/11/2011	1.294.697.219	12.000.000	1.282.697.219	14	17.957.761
59	04/12/2011		1.300.654.980	-	1.300.654.980	30	39.019.649
60	04/01/2012	16/01/2012	1.339.674.630	40.000.000	1.299.674.630	12	15.596.096
61	04/02/2012	22/02/2012	1.315.270.725	40.000.000	1.275.270.725	18	22.954.873
62	04/03/2012	14/03/2012	1.298.225.598	14.000.000	1.284.225.598	10	12.842.256
63	04/04/2012		1.297.067.854	-	1.297.067.854	28	36.317.900
64	04/05/2012	03/05/2012	1.333.385.754	24.000.000	1.309.385.754		-
65		09/05/2012	1.309.385.754	20.000.000	1.289.385.754		-
66	04/06/2012	21/06/2012	1.289.385.754	16.000.000	1.273.385.754	17	21.647.558
67	04/07/2012		1.295.033.312	-	1.295.033.312	30	38.850.999
68	04/08/2012		1.333.884.311	-	1.333.884.311	30	40.016.529
69	04/09/2012	07/09/2012	1.373.900.841	20.000.000	1.353.900.841	3	4.061.703
70	04/10/2012		1.357.962.543	-	1.357.962.543	30	40.738.876
71	04/11/2012	09/11/2012	1.398.701.419	15.000.000	1.383.701.419	5	6.918.507
72	04/12/2012		1.390.619.927	-	1.390.619.927	30	41.718.598
73	04/01/2013	05/01/2013	1.432.338.524	10.000.000	1.422.338.524	1	1.422.339
74	04/02/2013		1.423.760.863	-	1.423.760.863	30	42.712.826
75	04/03/2013	06/03/2013	1.466.473.689	15.000.000	1.451.473.689	2	2.902.947
76	04/04/2013		1.454.376.636	-	1.454.376.636	30	43.631.299
77	04/05/2013	17/05/2013	1.498.007.935	20.000.000	1.478.007.935	13	19.214.103
78	04/06/2013	07/06/2013	1.497.222.038	20.000.000	1.477.222.038	3	4.431.666
79	04/07/2013	22/07/2013	1.481.653.704	10.000.000	1.471.653.704	18	26.489.767
80	04/08/2013	30/08/2013	1.498.143.471	10.000.000	1.488.143.471	26	38.691.730
81	04/09/2013	20/09/2013	1.526.835.201	10.000.000	1.516.835.201	16	24.269.363
82	04/10/2013	11/10/2013	1.541.104.565	18.000.000	1.523.104.565	7	10.661.732
83	04/11/2013		1.533.766.297	-	1.533.766.297	30	46.012.989
84	04/12/2013		1.579.779.285	-	1.579.779.285	30	47.393.379

Hal. 31 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



85	04/01/2014		1.627.172.664	-	1.627.172.664	30	48.815.180
86	04/02/2014		1.675.987.844	-	1.675.987.844	30	50.279.635
87	04/03/2014		1.726.267.479	-	1.726.267.479	30	51.788.024
88	04/04/2014		1.778.055.504	-	1.778.055.504	30	53.341.665
89	04/05/201		1.831.397.169	-	1.831.397.169	30	54.941.915
90	04/06/201		1.886.339.084	-	1.886.339.084	30	56.590.173
91	04/07/2014		1.942.929.256	-	1.942.929.256	30	58.287.878
92	04/08/2014		2.001.217.134	-	2.001.217.134	30	60.036.514
93	04/09/2014		2.061.253.648	-	2.061.253.648	30	61.837.609
94	04/10/2014		2.123.091.258	-	2.123.091.258	30	63.692.738
95	04/11/2014		2.186.783.995	-	2.186.783.995	30	65.603.520
96	04/12/2014		2.252.387.515	-	2.252.387.515	30	67.571.625
				924.000.000			2.289.959.141

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan bukti diatas, oleh karena ternyata Penggugat selain telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada tanggal 4 April 2010 dan juga *belum /tidak* melunasi sisa pembayaran angsuran /cicilan harga pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- serta *belum/tidak* membayar bunga atau denda sebesar 3% perbulan untuk setiap keterlambatan pembayaran, total sebesar Rp 2.289.959.141,- (bukti T-4) sebagaimana dimaksud dalam Pasal I dan Pasal II Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007, maka Penggugat *telah melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan*, sehingga Penggugat haruslah dinyatakan telah melakukan *Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)* terhadap Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 (Bukti P-1 = bukti T-3);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007, maka terhadap Petitum 3 gugatan Penggugat yang berbunyi "*Menyatakan Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)*" adalah tidak cukup beralasan menurut hukum dan oleh karena itu haruslah *ditolak*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum 2 gugatan Penggugat yang berbunyi "*Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat Sah Demi Hukum*", oleh karena Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 telah diakui kebenarannya oleh Penggugat maupun oleh Tergugat, maka terhadap Petitum 2 gugatan Penggugat tersebut cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk *dikabulkan*;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 4 Gugatan Penggugat, oleh karena Petitum tersebut tergantung dari pelaksanaan ketentuan Pasal I Pengikatan Jual

Hal. 32 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli tanggal 4 Mei 2007, apakah pembayaran cicilan tiap bulan telah lunas dan oleh karena ternyata Penggugat selain telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada tanggal 4 April 2010 dan juga *belum/tidak* melunasi sisa pembayaran angsuran/cicilan harga pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- serta *belum / tidak* membayar bunga sebesar 3% perbulan setiap keterlambatan pembayaran, maka terhadap Petitum 4 gugatan Penggugat tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum dan oleh karena itu *haruslah ditolak*;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 5 gugatan Penggugat, oleh karena dalam perkara ini tidak dilaksanakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas harta milik Tergugat (Tuan Hendrik), maka terhadap Petitum 5 gugatan Penggugat tersebut, adalah tidak beralasan menurut hukum, dengan demikian petitum tersebut *haruslah ditolak*;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum 6 Gugatan Penggugat, oleh karena dalam perkara ini tidak memenuhi Ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorad*), maka terhadap Petitum 6 gugatan Penggugat tersebut, tidak cukup beralasan menurut hukum, dengan demikian petitum tersebut *haruslah ditolak pula*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi adalah sebagaimana yang telah terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan Rekonvensi ini adalah tentang Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Rekonvensi mendalilkan, bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap pelaksanaan Surat Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 4 Mei 2007, karena masih terdapat Kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi sehubungan dengan pelaksanaan Surat PJB tersebut, dengan demikian Majelis Hakim harus Menetapkan total kewajiban pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa adalah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga / denda Keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi sejak

Hal. 33 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 04 Desember 2014 adalah sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua milyar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Konvensi diatas, oleh karena ternyata Tergugat Rekonvensi (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) telah melakukan pembayaran cicilan/ angsuran atas harga pokok obyek perjanjian sampai dengan tanggal 11 Oktober 2013 sebesar Rp. 924.000.000,- dan Tergugat Rekonvensi *belum / tidak* melunasi sisa pembayaran angsuran /cicilan harga pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- serta *belum /tidak* membayar bunga atau denda sebesar 3% perbulan untuk setiap keterlambatan pembayaran, dan pembayaran cicilan/ angsuran tersebut, selain telah mengalami keterlambatan tiap bulannya juga telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada *tanggal 4 April 2010*, sehingga dengan demikian Tergugat Rekonvensi selain telah mengalami keterlambatan pembayaran cicilan/angsuran tiap bulannya juga telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada *tanggal 4 April 2010* dan juga *belum /tidak* melunasi sisa pembayaran angsuran /cicilan harga pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- serta *belum / tidak* membayar bunga sebesar 3% perbulan setiap keterlambatan pembayaran dengan total *sebesar Rp 2.289.959.141,-* (bukti T-4) sebagaimana dimaksud dalam Pasal I dan Pasal II Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007, maka Tergugat Rekonvensi *telah melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan*, sehingga Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan telah melakukan *Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)* terhadap Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 (Bukti T-3 = bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka terhadap Petitum 2 gugatan Penggugat Rekonvensi (*Tuan Hendrik*) yang berbunyi "*Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat*", adalah beralasan menurut hukum dan oleh karena itu *dapat dikabulkan* dan oleh karena Petitum 2 gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan, maka terhadap Petitum 3, 4 dan 5 gugatan Penggugat Rekonvensi cukup beralasan menurut hukum dan *dapat dikabulkan pula*, serta atas dasar yang telah terbukti diatas dan atas dasar mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), *Majelis Hakim merubah dan membetulkan petitum 4 dan 5 gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut*, dari yang tertulis *sejak tanggal 04 Juni 2004* menjadi *sejak tanggal 4 Mei 2007* (Pengikatan Jual Beli dibuat tanggal 4 Mei 2007)

Hal. 34 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitem 6 Gugatan Penggugat Rekonvensi, oleh karena Petitem tersebut tidak ada urgensi dan relevansinya terhadap Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi), karena yang boleh dituntut terhadap Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) adalah ganti rugi yang diperinci dalam 3 (tiga) unsur yaitu biaya, rugi dan bunga, sehingga dengan demikian tidak cukup beralasan menurut hukum dan *haruslah ditolak*;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem 7 gugatan Penggugat Rekonvensi, oleh karena Petitem tersebut tergantung dari pelaksanaan ketentuan Pasal I Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007, apakah pembayaran cicilan tiap bulan telah lunas dan oleh karena ternyata Tergugat Rekonvensi selain telah melewati batas akhir pembayaran selama 36 bulan (3 tahun) yaitu pada tanggal 4 April 2010 dan juga belum melunasi sisa pembayaran angsuran /cicilan harga pokok obyek perjanjian sebesar Rp.30.000.000,- serta *belum / tidak* membayar bunga sebesar 3% perbulan setiap keterlambatan pembayaran, maka terhadap Petitem 7 gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum dan oleh karena itu *haruslah ditolak*;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem 8 Gugatan Penggugat Rekonvensi, oleh karena tuntutan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi berupa pembayaran sejumlah uang, berdasarkan ketentuan Pasal 606 a dan b Rv, maka terhadap Petitem 8 Gugatan Penggugat tersebut adalah tidak beralasan menurut hukum dan *haruslah ditolak* dan terhadap Petitem 9 Gugatan Penggugat Rekonvensi, oleh karena dalam perkara ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 Ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*), maka terhadap Petitem 9 gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum, dan oleh karena itu Petitem tersebut *haruslah ditolak pula*;

DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIDAN :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi ditolak untuk sebagian dan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang kalah *haruslah* dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat Pasal 136 HIR, Pasal 163 HIR, 164 HIR dan Pasal-pasal lain dari Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Hal. 35 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



MENGADILI

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Konvensi (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) dengan Tergugat Konvensi (*Tuan Hendrik*) Sah Demi Hukum;
3. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Penggugat Rekonvensi (*Tuan Hendrik*) ;
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi (*Tuan Hendrik*) dengan Tergugat Rekonvensi (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 4 Mei 2007 tersebut, dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan total kewajiban pembayaran *Cicilan / Angsuran Pokok* yang masih tersisa adalah sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga / Denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) kepada Penggugat Rekonvensi (*Tuan Hendrik*) sejak tanggal 04 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 04 Desember 2014 adalah sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua milyar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi (*Tuan Houcine Touihri dan Ny. Ellyawati Baso*) untuk membayar seluruh kewajiban pembayaran *Cicilan / angsuran Pokok* yang masih tersisa sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan kewajiban pembayaran Bunga /Denda keterlambatan yang harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi (*Tuan Hendrik*) sejak tanggal 04 Mei 2007 berturut-turut sampai dengan tanggal 04 Desember 2014 seluruhnya sebesar Rp 2.289.959.141,- (dua milyar duaratus delapan puluh sembilan juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu seratus empat puluh satu rupiah);
6. Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

Hal. 36 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIS :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 316.000,- (Tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **RABU** tanggal **13 MEI 2015** oleh kami: **H. SARPIN RIZALDI, SH.,MH.** Sebagai Hakim Ketua, **Dr.H.SUPRAPTO, SH.,M.Hum.,** dan **HANDRI ANIEK EFFENDI, SH.,MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 29 Oktober 2014, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **27 MEI 2015**, oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **HELENI FAERIATI, SH.** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

Dr. H. SUPRAPTO, SH., M.Hum.

H. SARPIN RIZALDI, SH., MH.

HANDRI ANIEK EFFENDI, SH.,MH.

PANITERA PENGGANTI

HELENI FAERIATI, SH.

Biaya – Biaya :

Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
ATK	: Rp.	75.000,-
Panggilan	: Rp.	200.000,-
Meterai	: Rp.	6.000,-
Redaksi	: Rp.	5.000,-
Total	: Rp.	316.000,-

Hal. 37 dari 37 hal. Putusan No. 635/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

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)