



P U T U S A N

NOMOR 119 / PDT.G / 2017 / PN. Dpk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Ade Triana, umur 51 tahun, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Islam Warga Negara Indonesia beralamat di Perumahan Bukit Cengkeh 1, Jalan Banda Aceh Blok A 3 No.2 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dalam hal ini diwakili oleh Muhammad Darwisy Kamaluddin, S.H., Muhammad Danial, S.H., Evawati Oryza, S.H., Gigih Pramundita, S.H. Para advokat di kantor hukum MDK & Partnes yang alamat kantor di Jalan Raya Bogor KM. 34 Komp. TNI AD (Hankam) Jalan ManggaBlok/6 Nomor : 20, RT. 003/RW. 011, Kelurahan Sukamaju Baru, Kecamatan Tapos – Depok, Surat Kuasa Khusus Nomor 089/09-V/2017/SK.Pdt/MDK.P tertanggal 08 Mei 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah register Nomor : 1728/SK/PDT/2017/PN.DPK tertanggal 13 Juni 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M E L A W A N :

1. Ny. Marisa Pertiwi pekerjaan mengurus Rumah tangga beralamat di Kampung Cilangkap No. 56 RT.005/RW.014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
2. Teten Nazirudin, S.H. pekerjaan Notaris beralamat kantor di Komplek Grand Depok City (GDC) Cluster Melati Blok C-1 No. 50, Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai - Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut :

Setelah membaca dan memeriksa Berkas Perkara ;

Setelah memperhatikan dan meneliti surat - surat yang bersangkutan

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi dipersidangan;

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Juni 2017 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dibawah Register Nomor 119 / Pdt.G / 2017 / PN. Dpk. tertanggal 13 Juni 2017 telah mengemukakan hal – hal sebagaimana didalam surat gugatan Penggugat tersebut, sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai **Pemilik Hak atas sebidang tanah dan bangunan seluas 156 m² yang sah yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT.005/RW.014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat berdasarkan bukti Peralihan Hak dengan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 09 Bulan Oktober tahun 2008 (dua ribu delapan) Nomor : 1262/2008 yang dicatatkan oleh Agus Gunanto, S.H., M.Si. dengan catatan Persil Nomor : 96, D.II, Blok 014, Kohir Nomor : C.1254**, peralihan hak tersebut dari pemilik hak yang sebelumnya bernama Manta kemudian beralih haknya kepada Penggugat melalui proses Jual Beli yang sah sesuai dengan proses peralihan berdasarkan ketentuan aturan hukum yang berlaku yang tercantum dalam **UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA Bagian ke II tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 Ayat 1 dan Ayat 2 Huruf (b) Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Bagian Kedua tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak di Paragraf 1 tentang Pemindahan Hak Pasal 37 ayat 1 :**

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

2. Bahwa pada bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) Penggugat berniat menjual Aset Rumah tersebut yang kemudian ditawarkan kepada mediator/perantara yang bernama Andriani, dan kemudian Andriani menyampaikan kepada mediator/perantara lain yang bernama Gabrielle Vanezza Veginia, kemudian dari Gabrielle Vanezza Veginia barulah Penggugat bertemu dengan Ny. Marisa Pertiwi/Tergugat yang kemudian Penggugat menawarkan kepada Tergugat sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat dan terjadilah kesepakatan antara Penggugat dengan

Halaman 2 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk melakukan Proses Jual Beli yang diawali dengan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB);

3. Bahwa dalam penawarannya Penggugat menyampaikan kepada Tergugat harga Tanah dan Bangunan seluas 156 m² milik Penggugat seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menunjukkan Foto Copy dasar Peralihan Hak Milik berupa Akta Jual Beli (AJB) No. 1262/20018 atas nama Penggugat dan dengan penawaran tersebut Tergugat setuju dengan harga yang ditawarkan;
4. Bahwa pada saat penawaran Penggugat berharap pembayaran atas penjualan Tanah dan Bangunan milik Penggugat dapat dibayarkan secara Kontan langsung sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi pada saat itu Tergugat tidak mempunyai uang untuk dapat membayar secara Kontan langsung keseluruhan, sehingga Penggugat menawarkan kepada Tergugat pembayaran dengan cara bertahap dengan berdasarkan kepercayaan dan itikad baik para pihak antara Penjual/Penggugat dan Pembeli/Tergugat;
5. Bahwa Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat bahwa Surat Asli Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar Peralihan Hak Milik Penggugat sedang diagunkan/dijaminkan kepada pihak Bank Swamitra sebagai bentuk agunan/jaminan pinjaman kredit, hal tersebut disampaikan di awal kesepakatan dengan tujuan agar Tergugat mengetahui keadaan status dan kondisi Tanah dan Bangunan yang akan dibelinya, dan Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat bahwa uang yang dibayarkan oleh Tergugat setiap bulannya akan digunakan untuk membayar angsuran Kredit kepada Bank Swamitra KKB Depok hal tersebut disampaikan agar Tergugat lebih perhatian karena berkaitan dengan pihak ke 3 (tiga) Bank Swamitra KKB Depok;
6. Bahwa untuk melaksanakan proses Jual Beli yang benar berdasarkan ketentuan aturan Hukum dan Per Undang-Undangan yang berlaku maka berdasarkan dengan itikad baik dan kesepakatan para pihak Penjual/Penggugat dan Pembeli/Tergugat mengikatkan diri kedalam suatu Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang kemudian dilaksanakan dan dibuat pada hari Rabu, tanggal 15 (lima belas) bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) sehingga dibuatlah Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 yang dibuat oleh Notaris TETEN NAZIRUDIN S.H.,/TURUT Tergugat dengan kesepakatan para pihak antara lain Pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli/Tergugat

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

dibayarkan dengan cara 4 (empat) tahap pembayaran dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Tahapan 1 (satu) tanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- b. Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- c. Pembayaran cicilan tahapan 3 (tiga) dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR SWAMITRA, cabang kota Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya ADE TRIANA, tersebut;
- d. Selanjutnya pembayaran cicilan tahap 4 (empat) akan dimulai terhitung bulan Februari 2018 sampai dengan bulan Februari 2023, pihak kedua/Tergugat akan membayar cicilan kepada pihak pertama sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya.

Berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli tersebut maka kesepakatan para pihak menjadi Undang-undang yang mengatur para pihak;

Pasal 1233

Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang.

Pasal 1338 KUH Perdata :

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

7. Bahwa berdasarkan kesepakatan persetujuan dari para Pihak Penggugat dan Tergugat yang telah menjadi aturan Undang-Undang bagi para Pihak Penggugat dan Tergugat, **telah terjadi suatu PERBUATAN WANPRESTASI dari Tergugat** yaitu yang mana Tergugat TIDAK MEMBAYARKAN SECARA PENUH PEMBAYARAN TAHAP 2 (DUA) sebagaimana tercantum dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) **Pasal 2 ayat 3 huruf b :**

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)"

Tergugat HANYA MEMBAYARKAN SEBESAR Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran itu pun baru di bayarkan pada tanggal 7 September 2016 setelah mendapat teguran dari Penggugat sehingga hal tersebut membuat Penggugat merasa sangat kecewa atas sikap dari Tergugat tersebut, akan tetapi dalam hal kemanusiaan Penggugat masih memberikan toleransi dan pengertian kepada Tergugat sehingga memberikan waktu untuk dapat membayarkan sisa kekurangan pembayaran tahap 2 (dua) sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal 13 September 2016 atau paling lambat pada bulan Februari 2017 akan tetapi sampai dengan lewat batas waktunya dan di buatnya Gugatan ini Tergugat tidak juga membayarkan sisa kekurangannya;

8. Bahwa pada bulan Agustus 2016 setelah memberikan toleransi atas PERBUATAN WANPRESTASI Tergugat yang tidak memenuhi Pembayaran tahap 2 (dua), Penggugat juga sangat kecewa atas sikap dan tanggung jawab Tergugat karena Tergugat JUGA TIDAK MENEPATI KEWAJIBAN PEMBAYARAN TAHAP 3 (TIGA) sebagaimana kesepakatan bersama yang tercantum dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) pada **Pasal 2 ayat 3 huruf c**

"Pembayaran cicilan tahap 3 dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR SWAMITRA, Cabang Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya Ade Triana, tersebut."

Yang mana dalam pembayaran tahap ke 3 (tiga) ini Tergugat selalu tidak memenuhi pembayaran cicilan tahap 3 (tiga) dengan semestinya sebagaimana kesepakatan dalam Akta Pengikat Jual Beli (PPJB), yang pada semestinya dibayarkan oleh Tergugat setiap bulannya selama 20 (dua puluh) bulan pada tanggal 27 sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), dan PERBUATAN WANPRESTASI tersebut tercatat oleh Penggugat antara lain:

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



1. Pada bulan Agustus 2016 Tergugat TIDAK MEMBAYARKAN kewajiban pembayaran tahap 3 (tiga) sebagaimana disepakati dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), yang kemudian kewajiban pembayaran Bulan Agustus 2016 tersebut baru dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 8 (delapan) September 2016 secara tunai kepada Penggugat, akibat keterlambatan pembayaran Tergugat tersebut Penggugat tidak dapat membayar angsuran kredit kepada Bank Swamitra sehingga menyebabkan Penggugat mendapatkan penekanan secara Psikis dari pihak Bank Swamitra dan menanggung bunga serta denda yang berjalan. Sebagaimana diketahui oleh Tergugat bahwa berdasarkan kesepakatan uang yang dibayarkan oleh Tergugat akan digunakan untuk membayarkan angsuran kredit Penggugat kepada Bank Swamitra;
2. Bulan September 2016 Tergugat melakukan pembayaran tahap 3 (tiga) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.350.000,- (tiga juta lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 8 September 2016 secara tunai. Dengan rincian pembayaran tersebut merupakan pembayaran bulan Agustus 2016 yang belum di bayarkan sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran Bulan September 2016, sehingga pembayaran tahap 3 (tiga) bulan September masih kurang dari semestinya sebagaimana kesepakatan dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB);
3. Pembayaran bulan Oktober 2016 dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 31 Oktober 2016, pembayaran tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan waktu pembayaran dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yaitu setiap tanggal 27 yang artinya Tergugat telah melakukan keterlambatan pembayaran, selain itu jumlah nominal uang yang dibayarkan oleh Tergugat hanya sebesar Rp. 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah) yang artinya untuk pembayaran bulan Oktober 2016 Tergugat juga kurang bayar, hal tersebut dapat dibuktikan melalui rekening koran bank BCA milik Penggugat sebagai rekening penerima transfer dari Tergugat;



4. Pembayaran bulan November 2016 dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 1 (satu) November 2016 hanya sebesar Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) melalui transfer ke rekening bank BCA milik Penggugat hal tersebut membuat Penggugat sangat bingung karena dari kekurangan-kekurangan pembayaran Tergugat di bulan-bulan sebelumnya masih belum terpenuhi sedang pada bulan November 2016 hanya sebesar Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah), hal tersebut membuat Penggugat mendatangi Tergugat untuk meminta kekurangan, dan ketika di datangi Tergugat hanya membayar sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dengan uang tunai dan di tambah dengan 1 (satu) unit sepeda yang di harga oleh Tergugat sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) untuk menutupi kekurangan pembayaran. Jadi dari rincian pembayaran Tergugat di bulan November 2016 seluruhnya sebesar Rp. 1.300.000,- + Rp. 300.000,- + Rp. 600.000,- = Rp. 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) yang artinya pembayaran tersebut belum juga menutupi pembayaran Tergugat yang seharusnya Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah);
5. Pada bulan Desember 2016 Penggugat sudah merasa lelah dan sangat kecewa dari sikap Tergugat yang selalu tidak memenuhi klausul kesepakatan perjanjian yang mana secara otomatis PERBUATAN WANPRESTASI Tergugat tersebut juga berakibat kepada Penggugat yang selalu mendapat tekanan secara psikis dari pihak Bank Swamitra dan mendapat sanksi bunga dan denda yang berjalan, padahal tujuan awal Penggugat menjual rumah kepada tergugat adalah untuk bisa menutupi kewajiban kredit di Bank Swamitra dan hidup menjadi tenang karena tidak terbebani hutang, akan tetapi dengan sikap Tergugat yang selalu saja WANPRESTASI dalam memenuhi klausul perjanjian justru menambah beban bagi Penggugat, sehingga dengan penuh kekecewaan Penggugat mendatangi Tergugat meminta ketegasan dari Tergugat apakah masih sanggup atau tidak untuk memenuhi pembayaran dalam klausul perjanjian, karena setelah perhitungan Penggugat atas kekurangan pembayaran Tergugat banyak yang belum terpenuhi. Kemudian dengan penegasan Penggugat tersebut Tergugat membayarkan sebagian kekurangan di bulan Desember pada tanggal 14 Desember 2016 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang masih belum memenuhi total kekurangan pembayaran di

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

bulan-bulan sebelumnya. Kemudian Tergugat melakukan pembayaran tahap 3 (tiga) untuk bulan Desember 2016 pada tanggal 27 Desember 2016 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang artinya pembayaran di bulan Desember 2016 pun tidak memenuhi klausul kesepakatan perjanjian;

9. Bahwa akibat dari keterlambatan dan pembayaran Tergugat yang selalu kurang akhirnya pada tanggal 20 Desember 2016 pihak Bank Swamitra memberikan Surat Peringatan (SP) 1 (satu) kepada Penggugat dengan alamat yang ditujukan kepada objek sengketa dengan dikirimkan oleh karyawan kolektor dan Bank Swamitra yang diterima oleh keluarga Tergugat, dari peristiwa tersebut kemudian pihak Bank Swamitra mencurigai bahwa Ojek sengketa yang menjadi agunan Bank Swamitra telah dialihkan tanpa sepengetahuan pihak Bank Swamitra karena yang menduduki ojek sengketa pada saat itu adalah Tergugat bersama keluarganya;
10. Bahwa setelah mendapat Surat Peringatan (SP) 1 (satu) pihak Bank Swamitra kemudian memberikan Surat Peringatan (SP) 2 (dua) yang di kirimkan ke alamat Objek sengketa pada tanggal 2 Februari 2017 dan Surat Peringatan (SP) 3 (tiga) tanggal 14 Februari 2017 melalui karyawan kolektornya dan melakukan investigasi untuk mendapatkan informasi yang tepat, yang akhirnya pihak Bank Swamitra mengetahui bahwa objek sengketa yang menjadi agunan kredit Bank Swamitra atas nama Penggugat telah di alihkan/dijual Penggugat kepada Tergugat, oleh karena itu pihak Bank Swamitra melalui Kuasa Hukumnya meminta kepada Penggugat sebagai debitur Bank Swamitra untuk melunasi Hutang Kreditnya atau akan membuat laporan kepolisian atas tindakan pengalihan agunan Bank Swamitra yang akhirnya atas penekanan pihak Bank Swamitra tersebut Penggugat mengambil sikap melunasi kreditnya kepada pihak Bank Swamitra dengan meminjam uang kepada kakak Penggugat agar perkara hutang kredit Penggugat terselesaikan;
11. Bahwa atas perbuatan-perbuatan yang telah ingkar dengan tidak menepati kesepakatan dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Tergugat telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan suatu PERBUATAN WANPRESTASI, **oleh karena itu berdasarkan dalil-dalil tersebut dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang terhormat**

Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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)



untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan PERBUATAN WANPRESTASI;

12. Bahwa atas Perbuatan WANPRESTASI Tergugat, telah dilakukan upaya oleh Penggugat untuk mencari solusi penyelesaian dengan cara mediasi antara lain Penggugat meminta Notaris untuk membantu proses mediasi dan memberikan pengertian kepada Tergugat, kemudian Penggugat juga mencoba upaya dengan mendatangi Tergugat akan tetapi tidak menemukan titik penyelesaian, kemudian juga melalui Kuasa Hukumnya Penggugat telah berupaya memberikan Somasi 1 (satu) dan Somasi 2 (dua) untuk dapat menyelesaikan secara kekeluargaan akan tetapi tidak menemukan titik penyelesaian;
13. Bahwa dalam faktanya sampai dengan surat gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Depok Tergugat tidak menunjukkan itikad baik sebagai seorang Pembeli atas PERBUATAN WANPRESTASI yang dilakukan oleh Tergugat, hubungan Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli mejadi tidak baik lagi sehingga kesepakatan dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) tidak mungkin lagi untuk diteruskan karena sudah diciderai oleh Tergugat yang membuat Penggugat mempunyai ketakutan apabila diteruskan maka akan berakibat lebih merugikan Penggugat, maka berdasarkan hal tersebut Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan PEMBATALAN atas Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) antara Penggugat dan Tergugat nomor : 34, tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat oleh TURUT Tergugat;
14. Bahwa Penggugat akan menyampaikan melalui proses hukum perdata di Pengadilan ini, yang mana Penggugat tetap akan menunjukan dan mengedepankan rasa itikad baik, dengan menitipkan uang pembayaran Tahap awal sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran tahap 2 (dua) yang belum terpenuhi sepenuhnya hanya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan rincian total sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ke Pengadilan Negeri Depok sebagai syarat dasar pembatalan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli. Dan Penggugat memberitahukan secara TEGAS melalui proses hukum Perdata ini di Pengadilan Negeri Depok kepada Tergugat untuk wajib melunasi sisa pembayaran yang belum dibayarkan sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) apabila ingin memiliki



Objek Tanah dan Bangunan tersebut, yang saat ini telah ditempati dan dikuasai seluruhnya oleh keluarga Tergugat;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata akibat PERBUATAN WANPRESTASI Tergugat banyak permasalahan yang timbul yang dialami oleh Penggugat, hal tersebut mengakibatkan banyak kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara materil maupun immateril dengan uraian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil, demi menjaga nama baik dan tanggung jawab Penggugat terhadap kewajiban kredit kepada Bank SWAMITRA, Penggugat harus melunasi pembayaran kredit kepada Bank SWAMITRA beserta bunga dan dendanya yang seharusnya dapat dibayarkan dengan cara mencicil setiap bulannya sampai dengan bulan Februari tahun 2018, yang mana memang secara fakta walaupun hutang kredit tersebut merupakan kewajiban Pihak Penggugat terhadap Bank SWAMITRA akan tetapi dengan adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercantum dan difahami dalam klausul Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) maka Penggugat berpendapat, bahwa kewajiban kredit Penggugat kepada Bank SWAMITRA seharusnya dapat dipenuhi melalui pembayaran wajib per setiap bulannya Tergugat sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) sehingga awalnya Penggugat percaya kepada Tergugat untuk bisa menduduki rumah Penggugat walaupun belum terjadi peralihan Jual Beli yang sah secara hukum, kerugian Materil yang dialami Penggugat antara lain :

- Pembayaran kredit beserta bunganya dalam pelunasan sebesar (Total Pelunasan – Pokok Hutang berdasarkan SP 3 Bank Swamitra) Rp. 33.250.000 – Rp. 31.485.817 = **Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah);**
- b. Kerugian Immateril, bahwa akibat PERBUATAN WANPRESTASI Tergugat, Penggugat mendapatkan tekanan psikis dari Bank SWAMITRA yang mengakibatkan menderita stres dan sakit sehingga tidak bisa beraktifitas seperti selayaknya, karena dalam kesehariannya Penggugat berjualan yang mempunyai pendapatan sebesar Rp. 300.000,-/perharinya, **oleh karenanya Majelis Hakim yang terhormat untuk menetapkan ganti kerugian sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);**



16. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUH Perdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengabaikan isi putusan yang berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van gewijsde*) maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa tanah dan bangunan seluas 156 m² milik Penggugat yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT. 005/RW. 014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat atas nama Penggugat yang saat ini ditempati oleh Tergugat;
17. Bahwa merujuk pada Pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) RBg, Penggugat mempunyai ke khawatiran atas sikap Tergugat yang mengabaikan putusan perkara ini sama seperti halnya Tergugat ingkar terhadap janjinya dalam memenuhi kesepakatan klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli sedangkan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku objek sengketa secara Sah adalah milik Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*;
18. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan dan Tergugat tidak lalai dalam menjalankan putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok agar berkenan untuk memutuskan:

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah TERBUKTI melakukan PERBUATAN INGKAR JANJI/WANPRESTASI;
4. Menyatakan Batal Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 tanggal 15 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan di hadapan TURUT Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Mengganti biaya kerugian materil uang sebesar Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan seluas 156 m² yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT.005/RW.014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat atas nama Penggugat yang saat ini ditempati oleh Tergugat;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat dengan membebankan biaya yang keluar dalam perkara ini kepada Tergugat;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***).

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan Kuasa Penggugat datang menghadap di depan persidangan, Tergugat juga datang menghadap Kuasanya dipersidangan sedangkan Turut Tergugat tidak datang menghadap di persidangan, setelah Majelis Hakim mengupayakan perdamaian kepada kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi oleh Teguh Arifiano, SH., MH. Hakim Mediator dari Pengadilan Negeri Depok sesuai dengan Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Mediasi di Pengadilan, namun tidak berhasil akhirnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang oleh Kuasa Penggugat dinyatakan terhadap surat gugatan tersebut Kuasa Penggugat menyatakan ada perbaikan / perubahan yang diajukan pada tanggal 3 Agustus 2017 didalam petitum gugatannya khususnya pada angka 5 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;

Halaman 12 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

4. Menyatakan Batal Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 tanggal 15 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat;
5. Mengabulkan permintaan Penggugat seluruhnya, yaitu untuk dapat diterimanya Dana Titipan/Konsinasi kepada Pengadilan Negeri Depok atas Dana Tergugat yang sudah masuk secara ansur kepada Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai syarat dasar pembatalan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli. Atau serta secara tegas memerintahkan kepada Tergugat untuk wajib melunasi sisa pembayaran yang belum dibayarkan sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) apabila memiliki objek tanah dan bangunan tersebut, yang saat ini ditempati dan dikuasai seluruhnya oleh keluarga Tergugat;
6. Mengganti biaya kerugian materil uang sebesar Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan seluas 156 m² yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT.005/RW.014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat atas nama Penggugat yang saat ini ditempati oleh Tergugat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);
10. Menghukum Tergugat dengan membebankan biaya yang keluar dalam perkara ini kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. **DALAM EKSEPSI**

Bahwa, Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat.

A. **GUGATAN Penggugat BERKAITAN DENGAN PERJANJIAN TIMBAL-BALIK (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*).**

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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)



1. Bahwa, Tergugat dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang menyatakan seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dalam pemenuhan kewajiban atas pembayaran cicilan sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Kampung Cilangkap No.56, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Jawa Barat, (selanjutnya disebut "Obyek Tanah & Bangunan");
2. Bahwa, dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat sebagaimana disebut dalam angka 1 (satu) diatas merupakan wujud dari penyimpangan fakta hukum yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat mengenai jual-beli atas Obyek Tanah & Bangunan *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin,S.H., Notaris di Kota Depok;
3. Bahwa, faktanya Tergugat tidaklah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Penggugat terkait dengan pelaksanaan kewajiban pembayaran cicilan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* sesuai dengan nilai cicilannya dalam mata uang Rupiah dan jangka waktu pembayarannya, melainkan justru Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Tergugat karena lalai dalam melaksanakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian jual beli yang telah diatur dalam Pasal 4 huruf (a) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin,S.H., Notaris di Kota Depok;
Pasal 4 huruf (a) : "**Bahwa, Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua tentang hak-hak Pihak Pertama atas tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun serta tidak bersangkutan suatu perkara atau belum dijual kepada pihak lain**".
4. Bahwa, pada bulan Maret 2017 Tergugat sangat terkejut ketika menerima Surat Nomor : 763/01-III/2016/SOM.SB/GPP tertanggal 01 Maret 2017 dari Kantor Hukum Gigih Pramundita & Partners selaku Kuasa Hukum PT BPR Swamitra Cabang Depok yang pada pokoknya menjelaskan hal berikut;
Point 1 Surat Nomor : 763/01-III/2016/SOM.SB/GPP tertanggal 01 Maret 2017:



“Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No.2398/PK/SWAKKB/DPK/II/2015 antara Ny. Ade Triana dengan Bank PT BPR Swamitra Cabang Depok telah diagunkan/jaminkan sebidang Tanah dan Bangunan dengan surat berupa Akta Jual Beli No.1262/2008 luas 145 M², yang terletak di Kp.Cilangkap Blok 014 Kel. Cilangkap, Kec. Tapos, Depok”

5. Bahwa, meskipun Tergugat telah menyerahkan uang muka sebesar Rp.50,000,000.-(lima puluh juta Rupiah) kepada Penggugat, Penggugat hingga saat ini belum dapat menunjukan kepada Tergugat mengenai alas hak apa yang menjadi dasar baginya mengklaim sebagai pemilik atas Obyek Tanah & Bangunan a quo. Namun, karena Penggugat dapat meyakinkan Tergugat dengan memberikan hak yang sah secara hukum kepada Tergugat untuk menempati, menguasai dan memanfaatkan hasil dari Obyek Tanah & Bangunan a quo, maka tergeraklah hati Tergugat untuk tetap menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 28,000,000.- (dua puluh delapan juta Rupiah) pada tanggal 07 September 2016 dengan peruntukannya sebesar Rp. 25,000,000.- (dua puluh lima juta Rupiah) untuk pembayaran termin kedua dan sebesar Rp. 3,000,000.- (tiga juta Rupiah) untuk cicilan Obyek Tanah & Bangunan a quo periode bulan Juli 2016, meskipun faktanya Akta Jual Beli No.1262/2008 luas 145 M² atas Obyek Tanah & Bangunan a quo sedang diagunkan/dijaminkan kepada pihak PT BPR Swamitra Cabang Depok;

Fakta Hukum :

Penggugat baru menyerahkan Obyek Tanah & Bangunan sejak dari bulan Juli 2016 sampai dengan saat ini, itu pun Obyek Tanah & Bangunan a quo, dahulu masih dalam keadaan yang belum dapat dipandang sebagai bangunan yang layak huni. Hal ini akan dibuktikan bahwa Tergugat telah merenovasi sebagian besar Obyek Tanah & Bangunan a quo dengan menggunakan biaya Tergugat sendiri, Sedangkan Tergugat setidaknya pada tanggal 15 Juni 2016 dan tanggal 07 September 2016 telah menyerahkan uang kepada Penggugat sebesar Rp. 78,000,000.- (tujuh puluh delapan juta Rupiah) TANPA MENDAPATKAN KEPASTIAN KAPAN Tergugat AKAN MENDAPATKAN DOKUMEN KEPEMILIKAN ATAS Obyek Tanah & Bangunan a quo dari Penggugat



6. Bahwa, dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak beritikad baik dalam melaksanakan pembayaran uang tahap 2 sebesar Rp.40,000,000.- (empat puluh juta Rupiah) beserta cicilan perbulannya sebesar Rp. 2,700,000.- (dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) merupakan kekeliruan hukum dan tidak dapat dengan mudah ditarik kesimpulannya seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji, melainkan perbuatan Tergugat patut dipandang sebagai tindakan kehati-hatian/ tindakan waspada, yang mana apabila Tergugat membayar termin kedua maksimal sebesar Rp. 40,000,000.-(empat puluh juta Rupiah), sementara Obyek Tanah & Bangunan sedang diagunkan/dijaminakan kepada pihak PT BPR Swamitra Cabang Depok, maka dikhawatirkan Tergugat akan mengalami kerugian materiil yang cukup besar dan kerugian immateriil yang serius;
7. Bahwa, berdasarkan uraian fakta hukum pada angka 1 (satu) sampai dengan angka 6 (enam) diatas, maka cukup beralasan hukum Tergugat membantah dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat seolah-olah telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat, melainkan pada fakta hukumnya justru Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan ingkar janji dengan melalaikan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, dengan meletakkan Obyek Tanah & Bangunan a quo sebagai agunan/jaminan kepada PT BPR Swamitra Cabang Depok;

B. GUGATAN Penggugat KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

8. Bahwa, penyimpangan fakta hukum selain yang telah diuraikan dalam angka 1 (satu) sampai dengan angka 7 (tujuh) diatas adalah Penggugat dalam mengajukan gugatannya kurang pihak. Subyek hukum yang tidakikutsertakan oleh Penggugat dalam gugatannya justru merupakan subyek hukum yang memiliki peranan secara langsung dalam perkara ini;
9. Bahwa, subyek hukum yang tidak diikutsertakan oleh Penggugat sebagai pihak adalah sebagai berikut:
- 9.1. **PT BPR Swamitra Cabang Depok.** Urgensinya adalah untuk menerangkan bahwa, apakah benar Penggugat telah memberitahukan dan/atau meminta izin kepada PT BPR



Swamitra Cabang Depok untuk mengalihkan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* yang sedang dalam agunan/jaminan kepada Tergugat ? dan Apakah ada kesepakatan yang melibatkan pihak PT BPR Swamitra Cabang Depok perihal peralihan tanggungjawab angsuran atas Obyek Tanah & Bangunan *a quo* semula dari Penggugat kepada Tergugat sebelum ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli *a quo*? Karena, faktanya PT BPR Swamitra Cabang Depok juga merupakan pihak yang terkait langsung dengan permasalahan ini, mengingat PT BPR Swamitra Cabang Depok pernah mengirimkan melalui Knator Kuasa Hukumnya pernah mengirimkan Surat No.763/01-III/2016/SOM.SB/GPP tanggal 01 Maret 2017 Perihal Somasi;

- 9.2. **Sdr. Heri Irwan.** Urgensinya adalah untuk menerangkan bahwa pada tanggal 07 September 2016 atau setidaknya pada bulan September 2017, Tergugat bersama-sama dengan Ibu kandungnya Ny. Ati Sulastris, Sdr. Heri Irwan, Sdr. Gabrielle Vanezza Verginia, dan Ny. Andriani mendatangi kediaman Penggugat dengan maksud untuk menyampaikan kepada Penggugat dan suaminya bahwa Tergugat belum sanggup membayarkan uang termin ke 2 maksimal sebesar Rp. 40,000,000.- (empat puluh juta Rupiah) namun pada saat itu hanya sanggup menyerahkan uang termin ke 2 ditambah dengan cicilan bulan Juli 2016 semuanya sebesar Rp. 28,000,000.- (dua puluh delapan juta Rupiah) dikarenakan Ibu kandung dari Tergugat (Ny. Ati Sulastris) sejak pertengahan bulan Agustus 2016 sedang dirawat di Rumah Sakit Harapan Bahagia dengan hasil diagnosa Lacunar Infark di Kapsula Interna kiri, Sinusitis Maxillaris dan Brain Atrofi Senilis yang membutuhkan persiapan dana yang cukup besar, sehingga pada saat itu Penggugat sepakat untuk menerima uang Rp. 28,000,000.- (dua puluh delapan juta Rupiah) dan sisa kekurangannya akan dibahas pada bulan Februari 2017, yang mana kesepakatan tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat dan Penggugat dan Sdr. Heri Irwan sebagai kakak kandung dari Tergugat; Seyogianya jika benar "*Quad Non*" Penggugat merasa telah dirugikan kepentingannya dengan



perjanjian yang telah disepakati bersama pada tanggal 07 September 2016 atau setidaknya dalam bulan September 2017 antara Penggugat, Tergugat dan Sdr. Heri Irwan selaku kakak kandung Tergugat, mengapa Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Heri Irwan selaku kakak kandung Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, padahal Sdr. Heri Irwan merupakan pihak yang turut menandatangani perjanjian bersama tersebut; Padahal, Sdr. Heri Irwan, Sdri. Gabrielle Vanezza Verginia, dan Ny. Andriani mengetahui fakta hukum bahwa Penggugat sepakat untuk memberikan kepada Tergugat kompensasi penundaan pembayaran cicilan atas Obyek Tanah & Bangunan *a quo* sampai dengan kondisi keuangan Tergugat stabil kembali;

10. Bahwa, berdasarkan uraian fakta hukum tersebut pada angka 8 dan 9 diatas, maka cukup beralasan hukum Gugatan Penggugat telah memenuhi unsur Gugatan Kurang Pihak dan sepatutnya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana diatur dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151K/Sip/1975, tanggal 13 Mei 1975, yang berbunyi :**“Gugatan tidak lengkap, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”**.

C. GUGATAN Penggugat TIDAK JELAS (OBSCUR LIBELS)

11. Bahwa, Penggugat dalam point 6, 7, dan 8 dari Surat Gugatannya telah mengemukakan dalil-dalil yang seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji tetapi inkonsistensi Penggugat terlihat ketika menggabungkan dalil-dalil ingkar janjinya dengan dalil-dalil perbuatan melawan hukum sebagaimana yang tertulis dalam point 15 huruf (a):**“...sehingga awalnya Penggugat percaya kepada Tergugat untuk bisa menduduki rumah Penggugat walaupun belum terjadi peralihan Jual Beli yang sah secara hukum...”**. Dalil tersebut diatas membuat gugatan Penggugat *a quo* menjadi tidak jelas, disatu sisi mendalilkan tentang perbuatan ingkar janji Tergugat, disatu sisi lainnya mendalilkan bahwa peralihan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat belum sah secara hukum; Jika, Penggugat menyatakan belum terjadi peralihan Jual Beli yang sah secara hukum, maka siapapun Subyek Hukum yang

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



menguasai, dan memanfaatkan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* secara tidak sah, maka Subyek Hukum tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Lalu, jika dalam perkara ini telah terbukti bahwa yang sedang menguasai dan memanfaatkan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* secara tidak sah adalah Tergugat, mengapa kemudian Penggugat tidak mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat, dan mengapa Penggugat malah mengajukan gugatan wanprestasi dengan menggabungkan dalil-dalil perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah Tergugat uraikan diatas ?

12. Bahwa, setelah Tergugat membaca dengan seksama seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, maka dalil-dalil adanya suatu perbuatan ingkar janji menjadi tidak jelas karena dalam penyampaiananya Penggugat lebih menekankan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, diantaranya adalah :

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum :

A. Adanya Kesalahan :

Kesalahan Tergugat dalam dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dapat dikutip dari point 15 huruf (a) sebagaimana yang telah disebutkan dalam Gugatan Penggugat, dimana menurut Penggugat belum terjadi peralihan Jual Beli yang sah atas Obyek Tanah & Bangunan *a quo*, tetapi faktanya Obyek Tanah & Bangunan *a quo* sedang dikuasai oleh Tergugat dan keluarganya;

B. Perbuatan tersebut melawan hukum:

Dari kalimat Penggugat sebagaimana dimaksud dalam point 15 huruf (a) Gugatannya yang menekankan pada pokoknya bahwa belum terjadi peralihan Jual Beli yang sah secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat merupakan pernyataan yang secara implisit memiliki makna bahwa Tergugat telah secara melawan hukum menguasai dan memanfaatkan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* yang menurut Penggugat adalah miliknya;

C. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan (Hubungan Kausalitas)

Bahwa, dalil-dalili Penggugat dalam Gugatannya juga secara tegas menerangkan bahwa seolah-olah dari perbuatan Tergugat



tersebut, Penggugat mendapatkan Surat Peringatan (SP) 1, Surat Peringatan (SP) 2 dan Surat Peringatan (SP) 3 pada tanggal 14 Februari 2017 dari PT BPR Swamitra Cabang Depok karena telah mengagunkan/ menjaminkan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* kepada Tergugat tanpa persetujuan tertulis dari pihak PT BPR Swamitra Cabang Depok, dan atas perbuatan Penggugat yang mengalihkan Obyek Tanah & Bangunan yang semula masih diletakan dalam angunan/jaminan *a quo*, maka PT BPR Swamitra Cabang Depok memberikan pilihan kepada Penggugat, apakah mau melakukan pelunasan terhadap sisa hutang pokoknya atau PT BPR Swamitra Cabang Depok akan membuat laporan kepolisian atas tindakan pengalihan angunan *a quo*; (Vide Point 10 Surat Gugatan Penggugat);

D. Adanya Kerugian

Timbulnya kerugian menurut Pengugat yang seolah-olah disebabkan oleh Tergugat adalah terbagi menjadi 2 (dua) bagian; Yang pertama, mengenai kerugian materiil Pengugat mengalami kerugian sebesar Rp. 1,764,183.- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga Rupiah), sedangkan selain mengalami kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp. 15,000,000.- (lima belas juta Rupiah);

Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti dalil-dalil Penggugat lebih banyak menekankan/menerangkan bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, akan tetapi point-point dari surat Gugatan Penggugat hampir selalu mempergunakan istilah wanprestasi, meskipun jika diteliti dengan benar, kalimat dalam Gugatannya secara implisit bermakna sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa, gugatan Penggugat yang mencampurkan dalil-dalil wanprestasi dengan dalil-dalil perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas senyatanya sangat bertentangan dengan tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri sebagaimana yang diatur dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1875K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.89K/Pdt/1997 tanggal 21 Januari 2001;



14. Bahwa, oleh karena Gugatan Penggugat telah mencampuradukan dalil-dalil wanprestasi dengan dalil-dalil perbuatan melawan hukum, maka cukup beralasan hukum jika Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, sebagaimana dimaksud Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2452K/Pdt/2009, yang berbunyi: "**Bahwa karena gugatan Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (Obscur Libels)**";
15. Bahwa, petitum Penggugat pada point 9 yang menyatakan : "**Menghukum Tergugat dengan membebaskan biaya yang keluar dalam perkara ini kepada Tergugat**", sangat tidak jelas dan/atau ambigu serta bermakna umum sehingga berpotensi merugikan kepentingan Tergugat dalam perkara a quo, oleh karenanya cukup beralasan hukum Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

D. GUGATAN Penggugat CATAT FORMIL

16. Bahwa, pada dasarnya penambahan petitum pada suatu Gugatan adalah tidak melanggar tata tertib beracara sepanjang penambahan petitum tidak merubah kejadian materiil dari suatu perkara atau tidak merubah dasar posita Penggugat. Namun, dalam perubahan Gugatan Penggugat tertanggal 02 Agustus 2017, Penggugat menambahkan dalam petitumnya diangka 5 (lima) yang berbunyi: "**Mengabulkan permintaan Penggugat seluruhnya, yaitu untuk dapat diterimanya Dana Titipan/Konsinasi kepada Pengadilan Negeri Depok atas Dana Tergugat yang sudah masuk secara ansur kepada Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah) sebagai syarat dasar pembatalan Akta Jual Beli. Atau serta secara tegas memerintahkan kepada Tergugat untuk wajib melunasi sisa pembayaran yang belum dibayarkan sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah) apabila ingin memiliki Obyek Tanah dan Bangunan tersebut, yang saat ini telah ditempati dan dikuasai seluruhnya oleh keluarga Tergugat**";
17. Bahwa, penambahan petitum dalam gugatan Penggugat tersebut justru membuat ketidakjelasan antara posita Penggugat dengan petitum Penggugat, yang dapat dilihat dalam tabel dibawah ini;



POSITA AWAL Penggugat	PETITUM TAMBAHAN
Pengakuan Penggugat atas Uang yang telah diterima dari Tergugat ; 1. Rp. 50,000,000.- tanggal 15 Juni 2016; 2. Rp.25,000,000.- tanggal 07 September 2016; 3. Rp.3,350,000.- tanggal 08 September 2016; 4. Rp.2,100,000.- tanggal 31 Oktober 2016; 5. Rp.2,200,000.- tanggal 01-30 Nopember 2016; 6. Rp.2,000,000.- tanggal 14 Desember 2016; 7. Rp.2,000,000.- tanggal 27 Desember 2016	Penggugat dalam positanya semula mengakui telah menerima uang dari Tergugat sebesar Rp. 86,650,000.- (delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu Rupiah). Namun dalam petitum tambahannya Penggugat meminta untuk dapat diterima Dana Titipan/Konsinasi kepada PN Depok atas Dana Tergugat yang sudah masuk secara angsur kepada Penggugat sebesar Rp. 75,000,000.- (tujuh puluh lima juta Rupiah).
Total : Rp. 86,650,000.- (delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu Rupiah)	Total Dana Titipan/Konsinasi Rp. 75,000,000.- (tujuh puluh lima juta Rupiah).

18. Bahwa, dari tabel diatas jelas tidak terbantahkan lagi bahwa perubahan Gugatan dan/atau penambahan petitum dalam Gugatan Penggugat telah bertentangan dengan hukum acara perdata karena telah mengubah kebenaran materiil yang secara tegas telah Penggugat sampaikan dalam positanya, disatu sisi Penggugat mengakui telah menerima uang dari Tergugat sebesar Rp. 86,650,000.- (delapan puluh enam juta enam ratus lima puluh ribu Rupiah), tetapi disisi lain Penggugat dalam petitum tambahannya di angka 5 justru mengurangi jumlah uang yang telah diterimanya dari Tergugat dengan hanya menitipkan melalui Pengadilan Negeri Depok uang sebesar Rp. 75,000,000.- (tujuh puluh lima juta Rupiah) dan jelas hal tersebut sangat merugikan kepentingan hukum Tergugat. (Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 209/K/SIP/1970 tanggal 06 Maret 1971);



Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka eksepsi Tergugat sangat beralasan hukum, sepatutnya dapat diterima dan cukup beralasan hukum jika gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi juga dianggap sebagai telah termasuk dalam pokok perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa, tidaklah benar Obyek Tanah & Bangunan *a quo* adalah milik Penggugat sebagaimana yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya di point 1 beserta dengan penjelasannya, faktanya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin, S.H., Notaris di Kota Depok telah disepakati dalam Pasal 3: "**Terhitung mulai Juli 2016, obyek tanah tersebut telah menjadi kepunyaan Pihak Kedua...**".
4. Bahwa, tidaklah dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat hanya membayarkan kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp. 75,000,000.- (tujuh puluh lima juta Rupiah) untuk pembelian Obyek Tanah & Bangunan *a quo*, melainkan faktanya Tergugat, sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin, S.H., Notaris di Kota Depok sampai dengan sekitar bulan Februari 2017 sedikitnya telah menyerahkan uang kepada Penggugat baik uang berupa pembayaran termin pertama, termin kedua beserta dengan cicilan bulannya yang seluruhnya berjumlah Rp. 106,000,000.- (seratus enam juta Rupiah);
5. Bahwa, jumlah uang yang Tergugat sampaikan tersebut diatas adalah jumlah uang yang dapat Tergugat pertanggungjawabkan dihadapan hukum pada sidang pemeriksaan surat nantinya, namun tidak menutup kemungkinan bahwa jumlah yang telah Tergugat bayarkan kepada Penggugat untuk membeli Obyek Tanah & Bangunan *a quo* melebihi Rp. 106,000,000.- (seratus enam juta Rupiah);



6. Bahwa, Tergugat membantah telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Penggugat. Namun, memang benar adanya penundaan pembayaran cicilan atas Obyek Tanah & Bangunan *a quo* oleh Tergugat, dikarenakan setelah Penggugat melunasi hutangnya kepada PT BPR Swamitra Cabang Depok, Penggugat meminta kepada Tergugat untuk melunasi secara cash sisa hutang pembelian Obyek Tanah & Bangunan *a quo* yang menurut hitungan Penggugat masih tersisa Rp. 175,000,000.- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah). Faktanya, sisa hutang Tergugat sebanyak-banyaknya adalah sebesar Rp. 144,000,000.- (seratus empat puluh empat juta Rupiah) dari Nilai Jual Beli yang telah disepakati sebesar Rp. 250,000,000.- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
7. Bahwa, Tergugat secara tegas dan jelas menolak uang titipan/konsinasi yang dititipkan oleh Penggugat "*Quad Non*" kepada Pengadilan Negeri Depok yang jumlahnya sebesar Rp. 75,000,000.- (tujuh puluh lima juta Rupiah) karena uang yang telah diterima Penggugat sedikitnya adalah sebesar Rp. 106,000,000.- (seratus enam juta Rupiah) dan belum termasuk pengeluaran Tergugat untuk merenovasi Obyek Tanah & Bangunan *a quo*;

Berdasarkan uraian diatas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Dpk yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Teten Nazirudin, S.H., Notaris di Kota Depok atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Kampung Cilangkap, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli dengan batas-batas tanah;
 - Utara : Tanah Milik, Jalan Setapak
 - Selatan : Tanah Milik, Laguna
 - Timur : Tanah Milik, Sanip
 - Barat : Tanah Milik, Laguna

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



3. Menyatakan sah menurut hukum Tergugat adalah Pemilik atas sebidang Tanah dan Bangunan yang terletak di Kampung Cilangkap, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 006, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok antara Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli dengan batas-batas tanah;
 - Utara :Tanah Milik, Jalan Setapak
 - Selatan :Tanah Milik, Laguna
 - Timur :Tanah Milik, Sanip
 - Barat :Tanah Milik, Laguna
4. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan seluruh uang yang telah diterima dari Tergugat beserta uang renovasi atas Obyek Tanah & Bangunan *a quo* dengan ketentuan minimal pengembalian sebesar Rp. 175,000,000.- (seratus tujuh puluh lima juta Rupiah) dan maksimal sebesar Rp. 200,000,000.- (dua ratus juta Rupiah), apabila Penggugat ingin menguasai dan/atau memanfaatkan Obyek Tanah & Bangunan *a quo* secara seketika pada saat putusan ini dibacakan;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Dpk, berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Repliknya tanggal 28 Agustus 2017, Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 12 September 2017 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Bukti KTP Penggugat Dengan NIK : 3276106107660001, yang diberi tanda P – 1 ;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor. 1262/2008, di buat pada hari Kamis, tanggal 09 Oktober 2008, di buat oleh PPAT Kecamatan Cimanggis AGUS GUNANTO, S.H., M.Si, dengan PENJUAL adalah Bpk. Manta dan PEMBELI adalah Ade Triana /Penggugat, yang diberi tanda P – 2 ;
3. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) atas nama Ade Triana/Penggugat Lunas di tahun 2015, yang diberi tanda P – 3 ;
4. Foto copy Girik C Asli No. 1254 yang di dikeluarkan oleh Kelurahan Cilangkap sebagai Dasar awal data Sporadik atas Tanah dalam Perkara *A Qou*, yang diberi tanda P – 4 ;

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



5. Foto copy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/05-Pem yang di keluarkan oleh Kelurahan Cilangkap, yang diberi tanda P – 5 ;
6. Foto copy Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, yang diberi tanda P – 6 ;
7. Foto copy Perjanjian tertulis dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat yang menerangkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebelum dibuatnya Akta Perjanjian Otentik yang dibuat oleh TURUT Tergugat, yang diberi tanda P – 7 ;
8. Foto copy Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34, Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris TETEN NAZARUDIN, S.H./TURUT Tergugat, yang diberi tanda P – 8 ;
9. Foto copy Tanda Penerimaan Jaminan dari Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 13 Februari 2015, yang diberi tanda P – 9 ;
10. Foto copy Kwitansi/tanda terima pembayaran bermaterai 6000 dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 13 Juni 2016 sebesar Rp. 5.000.000,-, yang diberi tanda P – 10 ;
11. Foto copy Kwitansi/tanda terima pembayaran bermaterai 6000 dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 40.000.000,-, yang diberi tanda P – 11 ;
12. Foto copy Kwitansi/tanda terima pembayaran bermaterai 6000 dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 7 September 2016 sebesar Rp. 25.000.000,-, yang diberi tanda P – 12 ;
13. Foto copy Surat Pernyataan dan Permohonan Tergugat dan Kakak Tergugat atas keterlambatan pembayaran tahap ke 2 yang diberikan Judul “SURAT PERJANJIAN”, tertanggal 7 September 2016 ditanda tangani oleh Tergugat diatas materai 6000, yang diberi tanda P – 13 ;
14. Foto copy Cetak print Rekening Koran Tabungan Bank BCA dengan Nomor Rekening : 7650139083 an. Ade Triana/Penggugat sebagai rekening penerimaan atas setiap pembayaran Tergugat setiap bulannya terhitung dari bulan Juni 2016 s/d Februari 2017, yang diberi tanda P – 14 ;
15. Foto copy Buku Tabungan Bank BCA dengan Nomor Rekening : 7650139083 an. Ade Triana/Penggugat sebagai rekening penerimaan atas setiap pembayaran Tergugat setiap bulannya, yang diberi tanda P – 15 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Foto copy Surat Undangan Klarifikasi **Pertama** No. 06/KN/I/2017 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT TETEN NAZARUDIN, S.H./TURUT Tergugat tertanggal 9 September 2016, kepada Sdri. Marisa Pertiwi/ Tergugat dengan tembusan kepada Ny. Ade Triana/ Penggugat, yang diberi tanda P – 16 ;
17. Foto copy Surat Undangan Klarifikasi **Kedua** No. 10/KN/I/2017 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT TETEN NAZARUDIN, S.H./TURUT Tergugat tertanggal 24 Januari 2017, kepada Sdri. Marisa Pertiwi/ Tergugat dengan tembusan kepada Ny. Ade Triana/ Penggugat, yang diberi tanda P – 17 ;
18. Foto copy Kwitansi Pembayaran Angsuran Penggugat kepada Bank Swamitra KKB Depok, yang diberi tanda P – 18 ;
19. Foto copy History mutasi rekening pembayaran Debitur an. Ade Triana/ Penggugat di Bank Swamitra KKB Depok, yang diberi tanda P – 19 ;
20. Foto copy Surat Peringatan (SP) 2 Nomor : 005/SPII-SWAKKBDEPK/II/2017 yang dikeluarkan oleh Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 02 Februari 2017, yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara *A qou*, yang diberi tanda P – 20 ;
21. Foto copy Surat Peringatan (SP) 3 Nomor : 003/SPIII-SWAKKBDEPK/II/2017 yang dikeluarkan oleh Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 14 Februari 2017, yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara *A qou*, yang diberi tanda P – 21 ;
22. Foto copy Surat Somasi Nomor : 763/01-III/ 2016/Som.SB/GPP yang dikeluarkan oleh Kuasa Hukum dari Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 01 Maret 2017 yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara *A qou*, yang diberi tanda P – 22 ;
23. Foto copy Surat Somasi lanjutan Nomor : 763/01-III/Som.SB/GPP yang dikeluarkan oleh Kuasa Hukum dari Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 3 April 2017 yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara *A qou*, yang diberi tanda P – 23 ;
24. Foto copy Tanda Terima Pengambilan Jaminan AJB objek tanah dan bangunan perkara *A quo* yang dikeluarkan oleh Bank Swamitra KKB

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Depok tertanggal 5 April 2017 atas bukti pelunasan hutang kredit, yang diberi tanda P – 24 ;

25. Foto copy Percakapan/chat dalam Whats App tentang keinginan Penggugat untuk melakukan penyelesaian secara kekeluargaan, yang diberi tanda P – 25 ;

26. Foto copy foto rumah asli milik Penggugat dahulu, yang diberi tanda P – 26 ;

Menimbang, bahwa pengajuan bukti surat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, oleh karenanya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing tidak memberikan keterangan di bawah sumpah menurut cara agamanya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Mutari ;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena Saksi pernah bekerja di Rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat;
- Bahwa sekarang ini Saksi sudah tidak bekerja lagi di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu antara Penggugat dan Tergugat memiliki masalah;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai pembantu rumah tangga di rumah Penggugat kurang lebih dua tahun;
- Bahwa rumah Penggugat terletak di Cilangkap;
- Bahwa rumah yang ditempati oleh Penggugat tersebut adalah rumah Penggugat sendiri;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut milik Penggugat karena pada saat itu Penggugat sempat mau jual rumah tersebut;
- Bahwa Penggugat mau jual rumah tersebut karena anaknya mau pindah sekolah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat-surat kepemilikan atas rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu rumah tersebut milik Penggugat cerita dari Penggugat dan tetangga di sekitar rumah Penggugat;

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

- Bahwa rumah tersebut mau dijual pada saat Saksi masih bekerja pada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah dan batas-batas rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar rumah tersebut diagunkan atau dijadikan jaminan oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat menempati rumah tersebut sudah lama kurang lebih dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2016;
- Bahwa pada saat Saksi keluar dari rumah tersebut Penggugat masih menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Penggugat tinggal sekarang ini;
- Bahwa pada saat Penggugat akan menjual rumah tersebut Saksi tidak pernah mendengar ada orang yang berminat ingin membeli rumah tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi berusaha menawarkan rumah tersebut kepada orang lain Saksi sempat bertanya kepada Penggugat mengenai sertifikat tanah tersebut namun pada saat itu Penggugat tidak menunjukkannya;
- Bahwa Saksi menawarkan rumah tersebut kepada orang-orang yang berminat atau yang sedang mencari rumah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan pembeli rumah tersebut dan Saksi juga tidak tahu kalau rumah tersebut sudah laku dijual;

Atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

2. Saksi Budi Sudarto ;

- Bahwa Saksi tahu dan kenal dengan Penggugat dan Tergugat setelah terjadinya kredit macet;
- Bahwa Penggugat mengajukan pinjaman di Bank Swamitra;
- Bahwa bank tersebut merupakan tempat Saksi bekerja;
- Bahwa Saksi bekerja di bank tersebut sebagai manager;
- Bahwa tanggung jawab Saksi memimpin sebuah Bank Swamitra Bukopin;
- Bahwa Penggugat merupakan debitur dari bank tersebut yang mana Penggugat mengajukan kredit di Bank Swamitra dengan jaminan Akta Jual Beli yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini;
- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat yang mana setelah Penggugat dinyatakan sebagai debitur yang bermasalah/kredit macet di Bank Swamitra, selanjutnya pihak bank

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

mengajukan surat peringatan sampai tiga kali yang akhirnya pihak bank akan melakukan eksekusi dan memasang sepaduk akan tetapi ternyata tanah tersebut sudah bukan menjadi milik Penggugat lagi melainkan milik orang lain/Tergugat;

- Bahwa pihak bank tidak membolehkan terjadi jual beli tanah tersebut karena belum selesai permasalahan kreditnya;
- Bahwa Penggugat menjadi debitur bank tersebut sejak bulan Februari tahun 2015;
- Bahwa jaminan atas pinjaman Penggugat tersebut adalah tanah dan rumah yang menjadi masalah dalam perkara ini;
- Bahwa yang memberikan surat jaminan atas kepemilikan tanah dan rumah tersebut ke pihak bank adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa yang mengajukan kredit ke bank adalah Penggugat bukan Tergugat;
- Bahwa transaksi jual beli tanah dan rumah dari Penggugat kepada Tergugat tanpa sepengetahuan dari pihak bank;
- Bahwa Penggugat menjelaskan akan menggadaikan rumahnya tersebut karena transaksi jual beli harus lewat Bank Swamitra, sehingga Penggugat harus melunasi terlebih dahulu hutangannya tersebut baru bisa dilakukan transaksi jual beli dengan Tergugat;
- Bahwa pihak bank mengajukan surat peringatan yang ditujukan kepada Penggugat;
- Bahwa pengajuan pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat termasuk termasuk kedalam kredit macet;
- Bahwa yang menjadi jaminan pada saat Penggugat mengajukan pinjaman ada tanah dan rumah milik Penggugat;
- Bahwa karena AJB tidak ada Hak tanggungan ada kesepakatan jadi secara legal baru AJB, tanah tersebut belum memiliki sertifikat Hak milik;
- Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di belakang perumahan Tapos namun persis alamatnya Saksi tidak tahu;
- Bahwa pihak peminjam tidak boleh mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain;
- Bahwa Penggugat tidak melakukan pembayaran atas pinjaman tersebut sejak bulan Januari;

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

- Bahwa pinjaman Penggugat sekarang ini sudah lunas;
- Bahwa Saksi tahu bentuk rumah tersebut karena pada saat itu Saksi ikut survei;
- Bahwa Saksi mengenal foto rumah tersebut yang mana rumah tersebut yang dijadikan jaminan atas pinjaman yang dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bangunan rumah tersebut sebelum dan sesudah di renovasi;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan pinjaman sebesar Rp. 67.000.000,- (enam puluh tujuh juta Rupiah) dan pinjaman tersebut selama tiga tahun;
- Bahwa yang Saksi ketahui Penggugat menjual tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat pada bulan Desember 2016 sampai dengan bulan Januari 2017;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai akat jual beli tersebut namun Saksi pernah mendengarnya;
- Bahwa pinjaman yang belum dibayar oleh Penggugat kurang lebih Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah);
- Bahwa pinjaman tersebut dari bulan November ke bulan Februari 2017;
- Bahwa setelah pihak bank mengetahui Penggugat telah menjual tanah dan rumah tersebut pihak bank menyarankan agar Tergugat mengangsur atas pinjaman Penggugat kepada Penggugat;
- Bahwa setelah Penggugat melunasi pinjaman tersebut surat-surat tersebut sudah dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi menyerahkan surat-surat atas kepemilikan rumah tersebut kepada Penggugat bukan kepada orang lain;

3. Saksi Ahmad Maulana ;

- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah rumah;
- Bahwa lokasi rumah yang menjadi masalah tersebut terletak di daerah Cilangkap dibelakang Perumahan Tapos;
- Bahwa yang Saksi ketahui luas tanah tersebut kurang lebih 142 m²;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang menjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat yang mana Penggugat menjual tanah dan rumah kepada Tergugat namun tanah dan rumah tersebut sudah Penggugat jadikan jaminan pinjaman ke Bank Swamitra dan Penggugat termasuk kedalam debitur yang macet;

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

- Bahwa permasalahan tersebut berawal dari kredit macet yang mana pada saat pihak bank melayangkan surat peringatan ternyata tanah dan rumah yang dijaminkan oleh Penggugat tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa kejadiannya pada bulan Januari 2017;
- Bahwa sejak itu pihak bank mengetahui adanya transaksi jual beli tanah dari Penggugat kepada Tergugat tanpa sepengetahuan pihak Bank;
- Bahwa dari pihak bank telah melakukan proses mediasi dan dalam proses mediasi tersebut dihadiri oleh pihak Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setelah mengetahui hal tersebut pihak bank hanya menginginkan kalau pinjaman hutang Penggugat tersebut segera diselesaikan dan mengenai permasalahan antara Penggugat dan Tergugat pihak bank tidak akan ikut campur karena itu adalah urusan pribadi;
- Bahwa dari proses mediasi tersebut akhirnya ditemukan solusinya yang mana pihak Penggugat dan Tergugat akan melunasi hutangnya tersebut ke pihak bank;
- Bahwa pada saat itu yang Saksi ketahui hutang Penggugat yang harus dibayar kepada pihak bank sebesar Rp. 32.000.000,- (tiga puluh dua juta Rupiah) namun setelah itu ternyata antara Penggugat dan Tergugat tidak bersedia membayar lunas hutangnya tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang diinginkan oleh pihak Penggugat dalam perkara ini agar Tergugat segera membayar lunas atas pembelian tanah dan rumah milik Penggugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa hutang Penggugat kepada pihak bank sudah dilunasi;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-8 berupa PPJB yang sama Saksi pernah melihat bukti tersebut pada saat mediasi;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat dan Tergugat datang ke Bank Swamitra;
- Bahwa rumah tersebut adalah rumah yang dijadikan jaminan oleh Penggugat ke Bank Swamitra namun rumah tersebut sudah ada renovasinya;
- Bahwa rumah tersebut sudah berubah bentuk;
- Bahwa pihak bank hanya mengeluarkan surat peringatan agar Penggugat segera melunasi hutangnya tersebut;

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

Atas keterangan saksi-saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan 9 (Sembilan) bukti surat, yaitu :

1. Foto copy : Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Saudara Teten Nazirudin, S.H. Notaris di Kota Depok., yang di beri tanda T-1;
2. Foto copy : Kwitansi tanggal 13 Juni 2016, yang di beri tanda T-2;
3. Foto copy : Nota Pembelian Bahan Baku untuk Renovasi bidang Tanah & Bangunan *a quo* periode Agustus 2016, yang diberi tanda T-3A;
Nota Pembelian Bahan Baku untuk Renovasi bidang Tanah & Bangunan *a quo* periode September s/d Desember 2016, yang diberi tanda T-3B;
4. Foto copy : Surat Keterangan Pasien Sedang Dirawat atas nama Pasien Ny. Ati Sulastris yang ditandatangani oleh Dr. Anna Purba, Dokter RS Harapan Depok, yang di beri tanda T-4A;
Surat Hasil Pemeriksaan CT Scan atas nama pasien Ati Sulastris tanggal 27 Agustus 2016 ditanda tangani dr. Finny Nandipto, Sp. Rd., yang diberi tanda bukti T – 4B;
5. Foto copy : Kartu Tanda Penduduk Nomor 3276 0543 0391 0003 atas nama Marisa Pertiwi yang diterbitkan oleh Kantor Kelurahan Abdijaya, Depok, yang di beri tanda T-5;
6. Foto copy : Slip Setoran/ Pemindah bukuan Swamitra tanggal 16 Febuari 2017 atas nama Penyetor Marisa Pertiwi dan Buku Simpanan Swamitra No.Rekening 1503001419 atas nama Ade Triana, yang di beri tanda T-6 ;
7. Foto copy : Surat No.763/01-III/2016/SOM.SB/GPP, tanggal 01 Maret 2017 Perihal Somasi dari Kantor Hukum Gigih Pramundita & Partners selaku Kuasa Hukum Swamitra Koperasi Karyawan Bukopin yang dtujukan kepada Ny. Marisa Pertiwi, yang di beri tanda T-7;
8. Foto copy : Surat No.92/23-V/2017/KJH-MKD.P tanggal 23 Mei 2017 Perihal Somasi 2 dari Kantor Hukum MDK & Partners

Halaman 33 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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)



selaku Kuasa Hukum Ny. Ade Triana yang ditujukan kepada Ny. Marisa Pertiwi, yang di beri tanda T-8;

9. Foto copy : Kwitansi Pembayaran Jasa Tukang dan KeneK Tukang terkait dengan renovasi sebidang Tanah & Bangunan *a quo* untuk periode bulan Agustus September, Oktober dan Desember 2016, yang di beri tanda T-9;

Bukti-bukti surat tersebut diatas, telah diberi meterai secukupnya dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata cocok sesuai dengan aslinya, oleh karenanya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat seperti tersebut di atas, Tergugat mengajukan 1 (satu) orang saksi dipersidangan ;

1. Saksi Gabrielle Vanezza Verginia ;

- Bahwa yang Saksi ketahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah rumah;
- Bahwa lokasi rumah yang menjadi masalah tersebut terletak di daerah Cilangkap dibelakang perumahan Tapos;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan Tergugat karena Saksi pernah menjadi mediator permasalahan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu alamat lengkap rumah tersebut, yang Saksi tahu lokasi tanah dan rumah tersebut yaitu di daerah Cilangkap;
- Bahwa yang Saksi ketahui luas tanah tersebut kurang lebih 142 m²;
- Bahwa pemilik rumah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang menjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat yang mana Penggugat menjual tanah dan rumah kepada Tergugat namun tanah dan rumah tersebut sudah Penggugat jadikan jaminan pinjaman ke Bank Swamitra dan Penggugat termasuk kedalam debitur yang macet;
- Bahwa permasalahan tersebut berawal dari kredit macet yang mana pada saat pihak bank melayangkan surat peringatan ternyata tanah dan rumah yang dijaminan oleh Penggugat tersebut sudah dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa kejadiannya pada bulan Januari 2017;
- Bahwa sejak itu pihak bank mengetahui adanya transaksi jual beli tanah dari Penggugat kepada Tergugat tanpa sepengetahuan pihak bank;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari pihak bank telah melakukan proses mediasi, dan dalam proses mediasi tersebut dihadiri oleh pihak Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setelah mengetahui hal tersebut pihak bank hanya menginginkan kalau pinjaman hutang Penggugat tersebut segera diselesaikan dan mengenai permasalahan antara Penggugat dan Tergugat pihak bank tidak akan ikut campur karena itu adalah urusan pribadi;
- Bahwa dari proses mediasi tersebut akhirnya ditemukan solusinya yang mana pihak Penggugat dan Tergugat akan melunasi hutangnya tersebut ke pihak bank;
- Bahwa pada saat itu yang Saksi ketahui hutang Penggugat yang harus dibayar kepada pihak bank sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta Rupiah);
- Bahwa Tergugat tidak bersedia uang membayar lunas hutangnya tersebut;
- Bahwa yang Saksi ketahui yang diinginkan oleh pihak Penggugat dalam perkara ini agar Tergugat segera membayar lunas atas pembelian tanah dan rumah milik Penggugat kepada Penggugat;
- Bahwa cara Tergugat melunasi pembayaran atas pembelian rumah tersebut kepada Penggugat dengan cara dicicil sebesar Rp.2.750.000,- (dua juta tujuh ratus lima puluh ribu Rupiah) setiap bulannya;
- Bahwa yang menjadi masalah dalam jual beli tanah dan rumah tersebut karena Tergugat selalu terlambat dalam membayar cicilan atas pembelian tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Pihak bank hanya mengeluarkan surat peringatan agar Penggugat segera melunasi hutangnya tersebut;
- Bahwa hutang Penggugat kepada pihak bank sudah dilunasi;
- Bahwa Penggugat menjual tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa Tergugat melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut kepada Penggugat secara bertahap yang pertama sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah), tahap kedua sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah), yang ketiga sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah);

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

- Bahwa Transaksi jual beli tanah dan rumah antara Penggugat dan Tergugat tersebut terjadi pada tahun 2016 atau 2017;
- Bahwa pada saat Penggugat menjual tanah dan rumah tersebut kepada Tergugat status tanah dan rumah tersebut masih dijadikan jaminan oleh Penggugat ke pihak bank;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat dan Tergugat datang ke Bank Swamitra;
- Bahwa rumah tersebut adalah rumah yang dijadikan jaminan oleh Penggugat ke bank Swamitra namun rumah tersebut sudah ada renovasinya;
- Bahwa renovasi rumah tersebut dilakukan oleh Tergugat;

Atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim di lokasi obyek sengketa yaitu di Kampung Cilangkap No. 56 RT. 005 / RW. 014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Jawa Barat pada hari Jumat, tanggal 19 Januari 2018 yang selengkapnya telah tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 30 Januari 2018 selanjutnya kedua belah pihak menerangkan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan pada akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kabur dengan alasan :

- A. Gugatan Penggugat Berkaitan Dengan Perjanjian Timbal - Balik (*EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*);
- B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*PLURIMUM LITIS CONSORTIUM*);
- C. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*OBSCUR LIBELS*);
- D. Gugatan Penggugat Cacat Formil;

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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 dalam eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Majelis menilai materi eksepsi yang diajukan bukanlah eksepsi mengenai kewenangan mengadili, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 136 HIR / 162 RBg tentang eksepsi Tergugat ini akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada point A yang menyatakan Gugatan Penggugat Berkaitan Dengan Perjanjian Timbal - Balik (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*) dengan alasan sebagaimana yang telah disebutkan diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa hal itu sudah menyangkut materi pembuktian pokok perkaranya yang dalam proses pembuktian di persidangan adalah menjadi kewajiban penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan menjadi hak tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan penggugat, karena apakah yang menjadi permasalahan Para Pihak didalam gugatan ini terkait dengan adanya perjanjian diantara Para Pihak dan apakah terkait dengan perjanjian tersebut telah terjadi persoalan wanprestasi diantara Para Pihak tentulah harus dibuktikan dan pembuktiannya sudah masuk kedalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat poin B Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa berdasarkan kaedah hukum acara perdata, adalah menjadi hak dari pihak penggugat untuk menentukan subyek hukum yang menjadi pihak tergugat yang dianggap oleh penggugat telah melanggar hak dan merugikan kepentingannya atau pihak yang dianggap berhubungan dengan materi gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah berhubungan dengan materi gugatan Penggugat atau tidak hal itu sudah menyangkut materi pembuktian pokok perkaranya yang dalam proses pembuktian di persidangan adalah menjadi kewajiban penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya dan menjadi hak tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan penggugat ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi point C mengenai gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libels*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim hal itu sudah menyangkut materi pembuktian pokok perkaranya yang dalam proses pembuktian di persidangan adalah menjadi kewajiban penggugat untuk

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil-dalil gugatannya dan menjadi hak tergugat untuk membantah dalil-dalil gugatan penggugat, karena apa yang menjadi permasalahan Para Pihak didalam gugatan ini terkait dengan adanya gugatan Penggugat mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat terkait dengan perjanjian jual beli antara pihak Penggugat dan Tergugat, maka menurut Majelis adalah menjadi kewajiban Para Pihak didalam proses pembuktian pokok perkara untuk membuktikan dalil-dalilnya apakah telah terjadi wanprestasi ataukah telah terjadi suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat yang telah merugikan pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi huruf D mengenai Gugatan Penggugat Cacat Formil karena Penggugat telah mengajukan / melakukan perubahan gugatan / penambahan petitum dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalam Putusan MA No.547/Sip/1973 tertanggal 17 Desember 1975 ditegaskan bahwa dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara, dimana dinyatakan didalam putusan tersebut “perubahan gugatan mengenai pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu harus ditolak”;

Menimbang, bahwa mengenai perubahan terhadap gugatan Penggugat sebagaimana didalam perubahan surat gugatannya pada khususnya bagian petitum gugatannya menurut pertimbangan Majelis perubahan tersebut tidak menimbulkan kerugian terhadap kepentingan Tergugat oleh karena itu, tindakan tersebut tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku dan dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat eksepsi dari Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, serta replik dan duplik, adanya surat-surat bukti dari kedua belah pihak serta keterangan Saksi – saksi dari Penggugat serta Tergugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan;

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

- Bahwa kesepakatan pihak Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli mengikatkan diri kedalam suatu Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang kemudian dilaksanakan dan dibuat pada hari Rabu, tanggal 15 (lima belas) bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) sehingga dibuatlah Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 yang dibuat oleh Notaris Teten Nazirudin, S.H./Turut Tergugat dengan kesepakatan para pihak antara lain pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat selaku pembeli dibayarkan dengan cara 4 (empat) tahap pembayaran dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :
 - a. Tahapan 1 (satu) tanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - b. Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
 - c. Pembayaran cicilan tahapan 3 (tiga) dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR SWAMITRA, cabang kota Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya ADE TRIANA, tersebut;
 - d. Selanjutnya pembayaran cicilan tahap 4 (empat) akan dimulai terhitung bulan Februari 2018 sampai dengan bulan Februari 2023, pihak kedua/Tergugat akan membayar cicilan kepada pihak pertama sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya.
- Bahwa telah terjadi suatu PERBUATAN WANPRESTASI dari Tergugat yaitu yang mana Tergugat TIDAK MEMBAYARKAN SECARA PENUH PEMBAYARAN TAHAP 2 (DUA) sebagaimana tercantum dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Pasal 2 ayat 3 huruf b :

“Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)”

Tergugat HANYA MEMBAYARKAN SEBESAR Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran itu pun baru di bayarkan pada tanggal 7 September 2016 setelah mendapat teguran dari Penggugat sehingga hal tersebut membuat Penggugat merasa sangat kecewa atas

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

sikap dari Tergugat tersebut, akan tetapi dalam hal kemanusiaan Penggugat masih memberikan toleransi dan pengertian kepada Tergugat sehingga memberikan waktu untuk dapat membayarkan sisa kekurangan pembayaran tahap 2 (dua) sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal 13 September 2016 atau paling lambat pada bulan Februari 2017 akan tetapi sampai dengan lewat batas waktunya dan di buatnya Gugatan ini Tergugat tidak juga membayarkan sisa kekurangannya;

- Bahwa pada bulan Agustus 2016 setelah memberikan toleransi atas PERBUATAN WANPRESTASI Tergugat yang tidak memenuhi Pembayaran tahap 2 (dua), Penggugat juga sangat kecewa atas sikap dan tanggung jawab Tergugat karena Tergugat JUGA TIDAK MENEPATI KEWAJIBAN PEMBAYARAN TAHAP 3 (TIGA) sebagaimana kesepakatan bersama yang tercantum dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) pada Pasal 2 ayat 3 huruf c :

"Pembayaran cicilan tahap 3 dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR SWAMITRA, Cabang Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya Ade Triana, tersebut."

Yang mana dalam pembayaran tahap ke 3 (tiga) ini Tergugat selalu tidak memenuhi pembayaran cicilan tahap 3 (tiga) dengan semestinya sebagaimana kesepakatan dalam Akta Pengikat Jual Beli (PPJB), yang pada semestinya dibayarkan oleh Tergugat setiap bulannya selama 20 (dua puluh) bulan pada tanggal 27 sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), dan PERBUATAN WANPRESTASI tersebut tercatat oleh Penggugat antara lain:

1. Pada bulan Agustus 2016 Tergugat TIDAK MEMBAYARKAN kewajiban pembayaran tahap 3 (tiga) sebagaimana disepakati dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), yang kemudian kewajiban pembayaran Bulan Agustus 2016 tersebut baru dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 8 (delapan) September 2016 secara tunai kepada Penggugat, akibat keterlambatan pembayaran Tergugat tersebut Penggugat tidak dapat

Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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)



membayar angsuran kredit kepada Bank Swamitra sehingga menyebabkan Penggugat mendapatkan penekanan secara Psikis dari pihak Bank Swamitra dan menanggung bunga serta denda yang berjalan. Sebagaimana diketahui oleh Tergugat bahwa berdasarkan kesepakatan uang yang dibayarkan oleh Tergugat akan digunakan untuk membayarkan angsuran kredit Penggugat kepada Bank Swamitra;

2. Bulan September 2016 Tergugat melakukan pembayaran tahap 3 (tiga) kepada Penggugat sebesar Rp. 3.350.000,- (tiga juta lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 8 September 2016 secara tunai. Dengan rincian pembayaran tersebut merupakan pembayaran bulan Agustus 2016 yang belum di bayarkan sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 650.000,- (enam ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran Bulan September 2016, sehingga pembayaran tahap 3 (tiga) bulan September masih kurang dari semestinya sebagaimana kesepakatan dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB);
3. Pembayaran bulan Oktober 2016 dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 31 Oktober 2016, pembayaran tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan waktu pembayaran dalam kalusul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yaitu setiap tanggal 27 yang artinya Tergugat telah melakukan keterlambatan pembayaran, selain itu jumlah nominal uang yang dibayarkan oleh Tergugat hanya sebesar Rp. 2.100.000,- (dua juta seratus ribu rupiah) yang artinya untuk pembayaran bulan Oktober 2016 Tergugat juga kurang bayar, hal tersebut dapat dibuktikan melalui rekening koran bank BCA milik Penggugat sebagai rekening penerima transfer dari Tergugat;
4. Pembayaran bulan November 2016 dibayarkan oleh Tergugat pada tanggal 1 (satu) November 2016 hanya sebesar Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) melalui transfer ke rekening bank BCA milik Penggugat hal tersebut membuat Penggugat sangat bingung karena dari kekurangan-kekurangan pembayaran Tergugat di bulan-bulan sebelumnya masih belum terpenuhi sedang pada bulan November 2016 hanya sebesar Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah), hal tersebut membuat Penggugat mendatangi Tergugat untuk meminta kekurangan, dan ketika di datangi Tergugat hanya membayar sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) dengan



uang tunai dan di tambah dengan 1 (satu) unit sepeda yang di harga oleh Tergugat sebesar Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) untuk menutupi kekurangan pembayaran. Jadi dari rincian pembayaran Tergugat di bulan November 2016 seluruhnya sebesar Rp. 1.300.000,- + Rp. 300.000,- + Rp. 600.000,- = Rp. 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah) yang artinya pembayaran tersebut belum juga menutupi pembayaran Tergugat yang seharusnya Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah);

5. Pada bulan Desember 2016 Penggugat sudah merasa lelah dan sangat kecewa dari sikap Tergugat yang selalu tidak memenuhi klausul kesepakatan perjanjian yang mana secara otomatis PERBUATAN WANPRESTASI Tergugat tersebut juga berakibat kepada Penggugat yang selalu mendapat tekanan secara psikis dari pihak Bank Swamitra dan mendapat sanksi bunga dan denda yang berjalan, padahal tujuan awal Penggugat menjual rumah kepada Tergugat adalah untuk bisa menutupi kewajiban kredit di Bank Swamitra dan hidup menjadi tenang karena tidak terbebani hutang, akan tetapi dengan sikap Tergugat yang selalu saja WANPRESTASI dalam memenuhi klausul perjanjian justru menambah beban bagi Penggugat, sehingga dengan penuh kekecewaan Penggugat mendatangi Tergugat meminta ketegasan dari Tergugat apakah masih sanggup atau tidak untuk memenuhi pembayaran dalam klausul perjanjian, karena setelah perhitungan Penggugat atas kekurangan pembayaran Tergugat banyak yang belum terpenuhi. Kemudian dengan penegasan Penggugat tersebut Tergugat membayarkan sebagian kekurangan di bulan Desember pada tanggal 14 Desember 2016 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang masih belum memenuhi total kekurangan pembayaran di bulan-bulan sebelumnya. Kemudian Tergugat melakukan pembayaran tahap 3 (tiga) untuk bulan Desember 2016 pada tanggal 27 Desember 2016 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang artinya pembayaran di bulan Desember 2016 pun tidak memenuhi klausul kesepakatan perjanjian;
- Bahwa akibat dari keterlambatan dan pembayaran Tergugat yang selalu kurang akhirnya pada tanggal 20 Desember 2016 pihak Bank Swamitra memberikan Surat Peringatan (SP) 1 (satu) kepada Penggugat dengan alamat yang ditujukan kepada objek sengketa dengan dikirimkan oleh



karyawan kolektor dan Bank Swamitra yang diterima oleh keluarga Tergugat, dari peristiwa tersebut kemudian pihak Bank Swamitra mencurigai bahwa Ojek sengketa yang menjadi agunan Bank Swamitra telah dialihkan tanpa sepengetahuan pihak Bank Swamitra karena yang menduduki ojek sengketa pada saat itu adalah Tergugat bersama keluarganya;

- Bahwa setelah mendapat Surat Peringatan (SP) 1 (satu) pihak Bank Swamitra kemudian memberikan Surat Peringatan (SP) 2 (dua) yang di kirimkan ke alamat Objek sengketa pada tanggal 2 Februari 2017 dan Surat Peringatan (SP) 3 (tiga) tanggal 14 Februari 2017 melalui karyawan kolektornya dan melakukan investigasi untuk mendapatkan informasi yang tepat, yang akhirnya pihak Bank Swamitra mengetahui bahwa objek sengketa yang menjadi agunan kredit Bank Swamitra atas nama Penggugat telah di alihkan/dijual Penggugat kepada Tergugat, oleh karena itu pihak Bank Swamitra melalui Kuasa Hukumnya meminta kepada Penggugat sebagai debitur Bank Swamitra untuk melunasi Hutang Kreditnya atau akan membuat laporan kepolisian atas tindakan pengalihan agunan Bank Swamitra yang akhirnya atas penekanan pihak Bank Swamitra tersebut Penggugat mengambil sikap melunasi kreditnya kepada pihak Bank Swamitra dengan meminjam uang kepada kakak Penggugat agar perkara hutang kredit Penggugat terselesaikan;
- Bahwa atas perbuatan-perbuatan yang telah ingkar dengan tidak menepati kesepakatan dalam klausul Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Tergugat telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan suatu PERBUATAN WANPRESTASI, oleh karena itu berdasarkan dalil-dalil tersebut dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang terhormat untuk menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan PERBUATAN WANPRESTASI;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti - bukti surat (P. 1 sampai dengan P. 25) dan 3 (tiga) orang saksi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan / bantahannya telah pula mengajukan bukti - bukti berupa surat (T. 1 sampai dengan T. 9) dan 1 (satu) orang saksi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian di dipersidangan, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal - hal yang tidak dibantah / disangkal oleh para pihak yaitu :

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan;
- Bahwa benar kesepakatan pihak Penggugat selaku penjual dan Tergugat selaku pembeli mengikatkan diri kedalam suatu Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang kemudian dilaksanakan dan dibuat pada hari Rabu, tanggal 15 (lima belas) bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) sehingga dibuatlah Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 yang dibuat oleh Notaris Teten Nazirudin, S.H.,/Turut Tergugat dengan kesepakatan para pihak antara lain pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat selaku pembeli dibayarkan dengan cara 4 (empat) tahap pembayaran dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :
 - a. Tahapan 1 (satu) tanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - b. Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
 - c. Pembayaran cicilan tahapan 3 (tiga) dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR SWAMITRA, cabang kota Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya ADE TRIANA, tersebut;
 - d. Selanjutnya pembayaran cicilan tahap 4 (empat) akan dimulai terhitung bulan Februari 2018 sampai dengan bulan Februari 2023, pihak kedua/Tergugat akan membayar cicilan kepada pihak pertama sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan segala sesuatunya dipersidangan baik dari surat gugatan Penggugat, jawaban, replik, duplik, alat bukti surat, alat bukti saksi maupun kesimpulan dari para pihak, maka menurut

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



pendapat Majelis yang menjadi pokok perselisihan para pihak dalam perkara ini adalah :

Apakah perbuatan Tergugat tidak melakukan pembayaran setiap bulannya sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 tanggal 15 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat, adalah merupakan perbuatan wanprestasi ?

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan ten tang yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim akan terlebih dahulu membahas tentang beberapa pengertian mengenai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Dr. Wirjono Prodjodikoro SH, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali daslam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”. (Wirjono Prodjodikoro, Asas-asas Hukum Perjanjian, (Bandung: Sumur, hal 17.);

Menimbang, bahwa Prof. R. Subekti, SH, mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu asalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
4. Selakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.(R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50).

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut M.Yahya Harahap bahwa “wanprestasi” dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidask selayaknya. (M.yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, (Bandung: Alumni, 1982), hal 60.);

Wanprestasi dapat berupa: (i) tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan; (ii) melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya; (iii) melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat; atau (iv) melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam petitum gugatannya pada angka 1 memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, terhadap petitum angka 1 tersebut menurut Majelis Hakim baru dapat dikabulkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum yang lain yang diajukan didalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat didalam petitum angka 2 memohon menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pengajuan bukti-bukti surat yang telah diajukan Penggugat tersebut telah diberi materai yang cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya dan mengenai bukti berupa Saksi-saksi yang diajukan Penggugat di persidangan telah memberikan keterangannya dibawah sumpah, oleh karenanya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa didalam petitum angka 3 Penggugat memohon menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan :

Bahwa pada bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) Penggugat berniat menjual Aset Rumah tersebut yang kemudian ditawarkan kepada mediator/perantara yang bernama Andriani, dan kemudian Andriani menyampaikan kepada mediator/perantara lain yang bernama Gabrielle Vanezza Veginia, kemudian dari Gabrielle Vanezza Veginia barulah Penggugat bertemu dengan Ny. Marisa Pertiwi/Tergugat yang kemudian Penggugat menawarkan kepada Tergugat sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat dan terjadilah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat untuk melakukan Proses Jual Beli yang diawali dengan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB);

Bahwa dalam penawarannya Penggugat menyampaikan kepada Tergugat harga Tanah dan Bangunan seluas 156 m² milik Penggugat seharga

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menunjukan Foto Copy dasar Peralihan Hak Milik berupa Akta Jual Beli (AJB) No. 1262/20018 atas nama Penggugat dan dengan penawaran tersebut Tergugat setuju dengan harga yang ditawarkan;

Bahwa pada saat penawaran Penggugat berharap pembayaran atas penjualan Tanah dan Bangunan milik Penggugat dapat dibayarkan secara Kontan langsung sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan tetapi pada saat itu Tergugat tidak mempunyai uang untuk dapat membayar secara Kontan langsung keseluruhan, sehingga Penggugat menawarkan kepada Tergugat pembayaran dengan cara bertahap dengan berdasarkan kepercayaan dan itikad baik para pihak antara Penjual/Penggugat dan Pembeli/Tergugat;

Bahwa Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat bahwa Surat Asli Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar Peralihan Hak Milik Penggugat sedang diagunkan/dijaminan kepada pihak Bank Swamitra sebagai bentuk agunan/jaminan pinjaman kredit, hal tersebut disampaikan di awal kesepakatan dengan tujuan agar Tergugat mengetahui keadaan status dan kondisi Tanah dan Bangunan yang akan dibelinya, dan Penggugat juga menyampaikan kepada Tergugat bahwa uang yang dibayarkan oleh Tergugat setiap bulannya akan digunakan untuk membayar angsuran Kredit kepada Bank Swamitra KKB Depok hal tersebut disampaikan agar Tergugat lebih perhatian karena berkaitan dengan pihak ke 3 (tiga) Bank Swamitra KKB Depok;

Bahwa untuk melaksanakan proses Jual Beli yang benar berdasarkan ketentuan aturan Hukum dan Per Undang-Undangan yang berlaku maka berdasarkan dengan itikad baik dan kesepakatan para pihak Penjual/Penggugat dan Pembeli/Tergugat mengikatkan diri kedalam suatu Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang kemudian dilaksanakan dan dibuat pada hari Rabu, tanggal 15 (lima belas) bulan Juni tahun 2016 (dua ribu enam belas) sehingga dibuatlah Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 yang dibuat oleh Notaris Teten Nazirudin, S.H., Turut Tergugat dengan kesepakatan para pihak antara lain Pembayaran yang dilakukan oleh Pembeli/Tergugat dibayarkan dengan cara 4 (empat) tahap pembayaran dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Tahapan 1 (satu) tanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tahapan 2 (dua) selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016, akan dibayarkan kurang lebih sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
- c. Pembayaran cicilan tahapan 3 (tiga) dan seterusnya akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya mulai bulan Juli 2016 sampai selama 20 (dua puluh) bulan, yang masing-masing perbulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), akan dibayarkan sebagai bentuk angsuran kredit kepada PT. BPR SWAMITRA, cabang kota Depok, dengan nomor debitur : 5150302398, tercatat atas nama Nyonya ADE TRIANA, tersebut;
- d. Selanjutnya pembayaran cicilan tahap 4 (empat) akan dimulai terhitung bulan Februari 2018 sampai dengan bulan Februari 2023, pihak kedua/Tergugat akan membayar cicilan kepada pihak pertama sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) akan dibayarkan tiap-tiap tanggal 27 pada setiap bulannya;

Berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli tersebut maka kesepakatan para pihak menjadi Undang-undang yang mengatur para pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana surat bukti P – 7 berupa Foto copy perjanjian tertulis dibawah tangan antara Penggugat dan Tergugat yang menerangkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sebelum dibuatnya Akta Perjanjian Otentik yang dibuat oleh Turut Tergugat, bahwa berdasarkan surat bukti P – 7 tersebut membuktikan telah ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat secara dibawah tangan sebelum disempurnakan dalam bentuk Akta Perjanjian Otentik yang dibuat oleh Turut Tergugat dan bukti ini juga menunjukan bahwa telah ada pembahasan tentang keadaan dan kondisi objek Tanah dan Bangunan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai bukti surat P – 8 berupa Foto copy Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34, Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Teten Nazarudin, S.H. / Turut Tergugat, bahwa berdasarkan bukti surat P – 8 tersebut telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat tentang Perjanjian Jul-Beli Tanah dan Bangunan Perkara A Quo yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 yang dibuat oleh Notaris Teten Nazarudin, S.H./Turut Tergugat pada tanggal 15 Juni 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P – 10 pembayaran tahap awal berupa DP sebagai tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

yang ditanda tangani di atas materai 6000 oleh Penggugat dan Tergugat sebagai bagian dari pembayaran tahap awal sebagaimana tercantum dalam klausul PPJB No. 34, tanggal 13 Juni 2016 yang di buat oleh Turut Tergugat pada Pasal 2 ayat 3 huruf (a) yang seharusnya dengan total sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P – 11 berupa Kwitansi/tanda terima pembayaran bermaterai 6000 dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 15 Juni 2016 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), bahwa bukti pembayaran selanjutnya sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang ditanda tangani di atas materai 6000 oleh Penggugat dan Tergugat sebagai bagian dari pembayaran tahap awal sebagaimana tercantum dalam klausul PPJB No. 34, tanggal 13 Juni 2016 yang di buat oleh Turut Tergugat pada Pasal 2 ayat 3 huruf (a) yang seharusnya dengan total sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 12 berupa Kwitansi/tanda terima pembayaran bermaterai 6000 dari Tergugat kepada Penggugat tertanggal 7 September 2016 sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), seharusnya Tergugat wajib memenuhi jumlah pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016 akan tetapi Tergugat hanya membayarkan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dan itu pun baru dibayarkan pada tanggal 7 September 2016, yang menunjukkan bukti fakta hukum bahwa adanya kurang bayar dan juga telah lewat waktu pembayaran Tergugat dalam memenuhi kesepakatan klausul dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB);

Menimbang, bahwa berdasar bukti P – 13 berupa Surat Pernyataan dan Permohonan Tergugat dan Kakak Tergugat atas keterlambatan pembayaran tahap ke 2 yang diberikan Judul “SURAT PERJANJIAN”, tertanggal 7 September 2016 ditanda tangani oleh Tergugat diatas materai 6000, seharusnya Tergugat Wajib Memenuhi jumlah pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan selambat-lambatnya pada bulan Agustus 2016 akan tetapi Tergugat hanya membayarkan sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dan itu pun baru dibayarkan pada tanggal 7 September 2016, kemudian dengan Surat tersebut (Bukti P-13) Tergugat memohon kebijaksanaan Penggugat untuk dapat dibayarkan sampai pada bulan Februari 2017 akan tetapi sampai dengan diajukannya surat Gugatan Kepada Pengadilan Negeri Depok Tergugat tidak juga memenuhi Prestasinya;

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 14 berupa Cetak print Rekening Koran Tabungan Bank BCA dengan Nomor Rekening : 7650139083 an. Ade Triana/Penggugat sebagai rekening penerimaan atas setiap pembayaran Tergugat setiap bulannya terhitung dari bulan Juni 2016 s/d Februari 2017, bahwa sebagaimana Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 tanggal 15 Juni 2016 pada Pasal 2 ayat 3 huruf (c) yang mana Tergugat seharusnya wajib melakukan pembayaran Tahap 3 tiap-tiap tanggal 27 setiap bulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) akan tetapi Tergugat selalu ingkar dalam menjalankan pembayaran setiap bulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P – 16 berupa Surat Undangan Klarifikasi Pertama No. 06/KN/I/2017 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Teten Nazarudin, S.H./Turut Tergugat tertanggal 9 September 2016, kepada Sdri. Marisa Pertiwi/ Tergugat dengan tembusan kepada Ny. Ade Triana/ Penggugat dan bukti P – 17 berupa Surat Undangan Klarifikasi Kedua No. 10/KN/I/2017 yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Teten Nazarudin, S.H./Turut Tergugat tertanggal 24 Januari 2017, kepada Sdri. Marisa Pertiwi/ Tergugat dengan tembusan kepada Ny. Ade Triana/ Penggugat, bahwa Penggugat mencoba memberikan Peringatan dan mencoba mencari penyelesaian secara kekeluargaan dengan bantuan mediasi Notaris dan PPAT Teten Nazarudin, S.H./Turut Tergugat agar Tergugat tidak lalai dalam menjalankan Prestasinya sebagaimana tertuang dalam klausul PPJB namun Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya sampai dengan Gugatan ini diajukan kepada Pengadilan Negeri Kota Depok;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat P – 20 berupa Surat Peringatan (SP) 2 Nomor : 005/SPII-SWAKKBDPK/II/2017 yang dikeluarkan oleh Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 02 Februari 2017, yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara A *qou*, *bukti P – 21 berupa* Surat Peringatan (SP) 3 Nomor : 003/SPIII-SWAKKBDPK/II/2017 yang dikeluarkan oleh Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 14 Februari 2017, yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara A *qou*, *bukti P – 22 berupa* Surat Somasi Nomor : 763/01-III/ 2016/Som.SB/GPP yang dikeluarkan oleh Kuasa Hukum dari Bank Swamitra KKB Depok tertanggal 01 Maret 2017 yang di tunjukan kepada Penggugat dengan alamat objek Tanah dan Bangunan Perkara A *qou*, *bahwa* sebagaimana tercantum dalam klausul PPJB Pasal 2 Ayat 3 Huruf (c) untuk membayar setiap bulannya sebesar Rp. 2.700.000,- (dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta tujuh ratus ribu rupiah) namun tidak dapat dipenuhi dengan baik oleh Tergugat sehingga menyebabkan pihak Bank Swamitra memberikan peringatan kembali dengan SP 3 nya atas keterlambatan dan kekurangan bayar pada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana bukti T – 1 berupa Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 Tanggal 15 Juni 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Saudara Teten Nazirudin, S.H. Notaris di Kota Depok;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti T – 7 berupa Surat No.763/01-III/2016/SOM.SB/GPP, tanggal 01 Maret 2017 dan Perihal Somasi dari Kantor Hukum Gigih Pramundita & Partners selaku Kuasa Hukum Swamitra Koperasi Karyawan Bukopin yang ditujukan kepada Ny. Marisa Pertiwi dan bukti T – 8 berupa Surat No.92/23-V/2017/KJH-MKD.P tanggal 23 Mei 2017 Perihal Somasi 2 dari Kantor Hukum MDK & Partners selaku Kuasa Hukum Ny. Ade Triana yang ditujukan kepada Ny. Marisa Pertiwi;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan surat-surat bukti, Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu saksi Mutari,

saksi Budi Sudarto, dan saksi Ahmad Maulana;

Menimbang, bahwa Tergugat juga selain mengajukan surat-surat bukti, Tergugat juga telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yaitu saksi Gabriella Venezia Verginia;

Menimbang, bahwa dari keterangan Saksi-saksi yang diajukan Para Pihak tersebut :

- Bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli tanah dan bangunan;
- Bahwa benar tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut adalah sebagai jaminan / agunan hutang antara Penggugat dan Bank Swamitra;
- Bahwa benar telah terjadi kredit macet pinjaman / hutang Penggugat kepada Bank Swamitra;
- Bahwa jual beli tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pihak Bank Swamitra;
- Bahwa benar pihak Bank Swamitra telah melakukan somasi ditujukan kepada Penggugat terkait adanya kredit macet tersebut;
- Bahwa benar Pihak Penggugat melalui Kuasa hukumnya juga telah melakukan somasi kepada Tergugat;
- Bahwa benar kewajiban pembayaran hutang Penggugat kepada Bank Swamitra telah dibayarkan / dilakukan pelunasan oleh Penggugat;

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

- Bahwa benar tanah dan bangunan obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dimana antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat, dan telah disepakati mengenai bagaimana cara pembayarannya namun Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat tersebut dimana seharusnya Tergugat melakukan cicilan pembayaran kepada Bank Swamitra karena tanah dan bangunan yang telah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat adalah sebagai agunan dari pinjaman kredit Penggugat kepada Bank Swamitra sehingga terjadi kredit macet;

Menimbang, bahwa selanjutnya Bank Swamitra melakukan somasi kepada pihak Penggugat untuk melakukan pembayaran atas hutang-hutang Penggugat dan Penggugat juga telah melakukan somasi ke Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran / pelunasan hutangnya kepada Bank Swamitra, namun Tergugat tetap tidak melakukan kewajibannya kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran sebagaimana telah disepakati dan Tergugat telah menempati / menguasai tanah dan bangunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi, sehingga dengan demikian petitum angka 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum angka 4 menyatakan batal Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 tanggal 15 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada petitum angka 3 bahwa perbuatan Tergugat telah Terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi yang merupakan petitum pokok dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan pasal 1266 KUHPer **Pasal 1266 :**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”;

Menimbang, bahwa dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka:

- a. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266);
- b. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan ingkar janji / wanprestasi sehingga beralasan apa yang dimohonkan Penggugat agar dinyatakan batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 tanggal 15 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat, sehingga dengan batalnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menjadikan keadaan / atau posisi Para Pihak kembali ke keadaan semula sebagaimana sebelum terjadinya perjanjian diantara Para Pihak tersebut yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat petitum gugatan Penggugat angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 yang memohon agar mengabulkan permintaan Penggugat seluruhnya, yaitu untuk dapat diterimanya Dana Titipan/Konsinasi kepada Pengadilan Negeri Depok atas Dana Tergugat yang sudah masuk secara angsur kepada Penggugat sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai syarat dasar pembatalan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli. Atau serta secara tegas memerintahkan kepada Tergugat untuk wajib melunasi sisa pembayaran yang belum dibayarkan sebesar Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) apabila memiliki objek tanah dan bangunan tersebut, yang saat ini ditempati dan dikuasai seluruhnya oleh keluarga Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 gugatan Penggugat tersebut Majelis berpendapat tidak cukup alasan yang dijadikan dasar tuntutan petitumnya sehingga Majelis tidak mempertimbangkan dan terhadap petitum angka 5 tersebut tidak dapat dikabulkan;

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 memohon agar Majelis Hakim menyatakan mengganti biaya kerugian materil uang sebesar Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan mengenai petitum gugatan Penggugat pada angka 3 dan angka 4 gugatan Penggugat Majelis Hakim berpendapat bahwa merupakan inti pokok dari gugatan Penggugat dan selanjutnya Majelis telah mempertimbangkan dan menyatakan bahwa mengenai petitum angka 3 dan 4 telah dikabulkan, dengan telah dikabulkannya petitum angka 3 dan 4 Majelis Hakim telah berpendapat bahwa keadaan / atau posisi Para Pihak kembali ke keadaan semula sebagaimana sebelum terjadinya perjanjian diantara Para Pihak tersebut yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tentang kerugian materil uang sebesar Rp. 1.764.183,- (satu juta tujuh ratus enam puluh empat ribu seratus delapan puluh tiga rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang dimohonkan oleh Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim tentang kerugian moril / inmateriiil kepada Penggugat tersebut tidak terdapat cukup alasan hukum dapat dikabulkan karenanya menjadi tidak jelas dan tidak berdasar sehingga dengan demikian petitum tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum angka 7 menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sebidang tanah dan bangunan seluas 156 m² yang terletak di Kampung Cilangkap No. 56 RT.005/RW.014, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok – Jawa Barat atas nama Penggugat yang saat ini ditempati oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang dimohonkan oleh Penggugat, bahwa didalam menangani perkara ini sejak awal Majelis Hakim tidak pernah melakukan/ meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas harta benda milik Tergugat, maka terhadap petitum angka 7 dari Penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 8 menghukum Tergugat dengan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan dengan serta-merta (uit voorbaar bij voorraad) setelah dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi karena Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim berpendapat bahwa tidak ada cukup alasan hukum atas tuntutan Penggugat tersebut maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 9 tentang hukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 dan 4 telah dikabulkan, dengan telah dikabulkannya petitum angka 3 dan 4 Majelis Hakim telah berpendapat bahwa keadaan / atau posisi Para Pihak kembali ke keadaan semula sebagaimana sebelum terjadinya perjanjian diantara Para Pihak tersebut yang dalam hal ini adalah Penggugat dan Tergugat, sehingga menurut Majelis Hakim tentang petitum agar Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) tersebut tidak terdapat cukup alasan hukum dapat dikabulkan karenanya menjadi tidak jelas dan tidak berdasar sehingga dengan demikian petitum angka 9 tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti baik berupa bukti-bukti surat maupun Saksi-saksi yang diajukan oleh Para Pihak yang Majelis anggap tidak relevan, menurut Majelis tidak perlu dipertimbangkan dan patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa Tergugat adalah pihak yang dikalahkan, maka semua biaya perkara ini patut dibebankan kepada Tergugat;

Memperhatikan pasal 1238, 1243 KUHPdata serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Ingkar Janji /Wanprestasi;

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Batal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : 34 tanggal 15 Juni 2016 antara Penggugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.531.000,00 (satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu Rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari : Rabu, Tanggal 28 Pebruari 2018 oleh kami : I Putu Agus Adi Antara, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Ramon Wahyudi, SH., MH. dan YF. Tri Joko GP, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 6 Maret 2018 oleh Ketua Majelis bersama-sama para Hakim Anggota tersebut didampingi oleh: Ermin Jamilah, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat, tanpa hadirnya Turut Tergugat;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua

Ramon Wahyudi, SH., MH.

I Putu Agus Adi Antara, SH., MH

Hakim Anggota II

YF. Tri Joko GP, SH., MH

Panitera Pengganti

Ermin Jamilah, SH.,

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor : 119/Pdt.G/2017/PN Dpk

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

Perincian biaya perkara :

1. Biaya pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya proses perkara	Rp75.000,00
3. Biaya panggilan	Rp900.000,00
4. PNBP panggilan	Rp15.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp 500,000
6. Biaya Materai	Rp 600,00
7. Biaya Redaksi	Rp 500,00
Jumlah	Rp.1.531.000
(satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)	

Disclaimer

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