



P U T U S A N

Nomor 33/PDT.G/2016/PN Dpk.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini, dalam perkara antara:

ELIZABETH MARIA INA LISTIJATI, beralamat di Jalan Kintamani Raya Nomor 17, RT/RW. 002/007, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakilkan oleh Kuasa Hukumnya Januar Tjahjadi, S.H., Drs. H.M. Jamaluddin Shofisa, S.H., M.Kn., Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Hukum “Januar Tjahjadi & Rekan”, beralamat di Plaza Property, Komplek Pertokoan Pulomas Blok VIII Nomor 1, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

L A W A N :

1. **VINCENT SIBOE**, beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat XX Nomor 2, RT/RW. 005/007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **dr. LUCIA IVONNE SIBOE**, beralamat di Jalan Cempaka Putih Barat XX Nomor 2, RT/RW. 005/007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Para Pihak yang berperkara;

Setelah memeriksa alat-alat bukti yang diajukan Para Pihak di persidangan;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 3 Agustus 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 3 Agustus 2016 dibawah register Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk., menerangkan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa adapun gugatan Penggugat diajukan berdasarkan uraian dan bukti bukti sebagai berikut:

1. Bahwa sebelum memasuki substansi gugatan, terlebih dahulu perlu Penggugat sampaikan mengenai pemilihan Pengadilan Negeri Depok dalam mengajukan gugatan ini;
Pertama, menurut ayat 3 pasal 118 HIR, apabila mengajukan gugatan mengenai sengketa tanah, maka gugatan dapat diajukan di Pengadilan yang mewilayahi tanah tersebut, dalam perkara ini Penggugat memilih Pengadilan Negeri Depok yang mewilayahi tanah sengketa, sehingga apabila kelak perlu pemeriksaan sidang di tempat dan eksekusi akan lebih mudah;
Kedua, disamping itu pada pasal 13 Akta Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan George Handoyo Hermawi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I juga disebutkan, para pihak memilih domisili hukum di kantor Panitera Pengadilan Negeri Depok;
2. Bahwa pada tahun 2012 antara Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah hak milik atas nama Tergugat I (Vincen Siboe), yaitu Tergugat I menjual tanahnya seluas 3.941 M2 yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Setipikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tertanggal 22 Maret 1997 Nomor: 10.10.71.04.05451/1997 (Bukti P-1) kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp 1.044.365.000,- (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah), yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan George Handoyo Hermawi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, tetapi belum di tandatangani oleh Tergugat II;
3. Bahwa uang harga tanah sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, dan akta tersebut sekaligus merupakan kwitansi tanda terima pembayaran harga tanah dari Penggugat;

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



4. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat atas harga tanah tersebut dengan cara suami Penggugat (Franciscus Bing Aryanto) mentransfer uang melalui Bank Tabungan Negara ke rekening milik Tergugat I di Bank Mandiri Nomor: 1260005011894 sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) (Bukti P-2);
5. Bahwa salah satu syarat seorang suami (dalam hal ini Tergugat I) dapat menjual tanahnya tersebut harus ada persetujuan dari istrinya (dalam hal ini Tergugat II), hal ini dapat dilihat dari ketentuan ayat 1 pasal 36 Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Artinya untuk dapat dinyatakan sah Akta Pengikatan Untuk Jual beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I harus pula ditandatangani oleh Tergugat II selaku istri dari Tergugat I. Namun sampai saat ini Tergugat I tidak dapat menghadirkan Tergugat II untuk menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli di hadapan Notaris;
6. Bahwa Penggugat sudah mengingatkan kepada Tergugat I agar Akta Pengikatan Untuk Jual Beli segera ditandatangani oleh Tergugat II, dan kuasa hukum Penggugat juga mengingatkan, baik secara tertulis (Bukti P-3) maupun lisan. Bahkan beberapa kali (lebih dari sepuluh kali) kuasa hukum Penggugat melakukan pertemuan dengan Tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara damai, namun tidak membuahkan hasil apa-apa;
7. Bahwa sampai batas waktu lebih kurang tiga tahun Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk menyelesaikan transaksi jual beli tanah a quo namun belum juga terealisasi, karena sampai saat ini ternyata Tergugat II belum menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut;
8. Bahwa atas tindakan Tergugat II tidak menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli atas tanah a quo, dimana Tergugat I sebagai penjual sudah cukup lama diberi waktu dan beberapa kali diberi peringatan oleh Penggugat untuk penandatanganan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli a quo, maka tindakan ini sudah cukup dikatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
9. Bahwa mengingat Akta Pengikatan Untuk Jual Beli sudah cukup lama dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris, maka agar Penggugat dapat segera menerima haknya dan tidak menambah besar kerugiannya, maka Penggugat mohon kepada yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat II segera menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli a quo;

10. Bahwa akibat tindakan ingkar janji (wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil, berupa:

Kerugian materiil

- Mengendapnya uang sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) yang telah ditransfer oleh Penggugat ke rekening Tergugat I untuk pembayaran tanah a quo sejak bulan April 2013, maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng patut dikenakan bunga berjalan sebesar 2 % per bulan, dihitung sejak bulan April 2013 sampai di tandatanganinya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli oleh Tergugat II;

Kerugian immaterial

- Terbuangnya waktu, upaya dan pikiran yang dipergunakan untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak didapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan tanah sengketa ini tidak dialihkan ke pihak lain, maka mohon dapat diletakkan Sita Jaminan atas tanah seluas 3.941 M2 yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Setipikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tertanggal, 22 Maret 1997 Nomor : 10.10.71.04.05451/1997 atas nama Tergugat I (Vincent Siboe);
12. Bahwa apabila Tergugat II tidak bersedia menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli a quo maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar Tergugat II dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, dihitung sejak didapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan penandatanganan Akte Pengikatan Untuk Jual Beli a quo oleh Tergugat II;
13. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat yang mustahil dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan uraian dan bukti – bukti diatas Penggugat mohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan jual beli tanah seluas 3.941 M2, yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Setipikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tertanggal, 22 Maret 1997 Nomor : 10.10.71.04.05451/1997 atas nama Tergugat I (Vincent Siboe), dengan memerintahkan Tergugat II menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan George Handoyo Hermawi, SH., Notaris di Jakarta, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari, terhitung sejak didapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat, berupa :

Kerugian materiil

- Membayar bunga berjalan sebesar 2 % per bulan dari uang yang sudah ditransfer oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) untuk pembayaran tanah a quo pada bulan April 2013, yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat, terhitung sejak bulan April 2013 sampai di tandatanganinya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli oleh Tergugat II;

Kerugian immateriil

- Membayar uang sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), karena terbuangnya waktu, upaya dan pikiran Penggugat yang dipergunakan untuk mengurus perkara ini, yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng kepada Penggugat, selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak didapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/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)



5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah milik atas nama Tergugat I (Vincent Siboe), seluas 3.941 M2 yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Setipikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tertanggal 22 Maret 1997 Nomor : 10.10.71.04.05451/1997;
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, apabila Tergugat II tidak bersedia menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli a quo, terhitung sejak didapatkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan penandatanganan Akte Pengikatan Untuk Jual Beli a quo oleh Tergugat II;
7. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Biaya menurut hukum,
atau,
Memberikan putusan sesuai rasa keadilan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Januar Tjahjadi, S.H., Drs. H.M. Jamaluddin Shofisa, S.H., M.Kn., Advokat-Advokat yang berkantor di Kantor Hukum "Januar Tjahjadi & Rekan", beralamat di Plaza Property, Komplek Pertokoan Pulomas Blok VIII Nomor 1, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2016, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing juga diwakilkan oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Dr. J.B Gregorius, S.H., Advokat yang berkantor di Puskopal Armabar Jakarta Bldg 2nd Floor, Jalan Tabah Raya, Kompleks TNI AL Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Februari 2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rizky Mubarak N., S.H., M.H., sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 33/Pen.Pdt.G/2016/PN Dpk., akan tetapi mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;



Menimbang, bahwa, atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menyatakan:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Exceptie Procesuil (Penggugat tidak beritikad baik karena tidak memenuhi kewajiban hukum sebagaimana dimaksud Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016);

- Bahwa sebagaimana ketentuan Undang-Undang, maka perkara Perdata No. 33/Pdt.G/2016/PN.Dpk yang mulai disidangkan pada tanggal 29 Februari 2016, telah diawali dengan perintah Hakim Pemeriksa Perkara untuk terlebih dahulu dilakukan mediasi antara para pihak berperkara;
- Bahwa pada pertemuan mediasi pertama Hari Senin tanggal 29 Februari 2016 tersebut, Penggugat asli (Ibu Elizabeth Maria Ina Listijati) tidak hadir, sedangkan Tergugat I asli (Vincent Siboe) dan Tergugat II asli (dr. Lucia Ivonne Siboe) hadir. Karena Penggugat asli tidak hadir, Mediator pada kesempatan itu mengingatkan Kuasa Hukum Penggugat untuk menghadirkan Penggugat asli pada sidang berikut;
- Bahwa walaupun telah dipanggil dan diberitahukan secara patut supaya Penggugat asli harus hadir sendiri, ternyata secara berturut pada pertemuan mediasi ke-2 pada Hari Senin Tanggal 7 Maret 2016, pertemuan mediasi ke-3 hari Senin Tanggal 14 Maret 2016 dan sidang mediasi ke-4 hari Senin tanggal 21 Maret 2016 Penggugat asli tidak pernah hadir tanpa memberikan alasan yang patut menurut hukum. Sedangkan para Tergugat asli selalu hadir;
- Bahwa ketidakhadiran Penggugat asli dalam 4 kali pertemuan tanpa alasan yang sah (menurut Undang-Undang) tersebut telah cukup meyakinkan Mediator, sehingga dalam pertemuan tertanggal 21 Maret 2016 tersebut telah dinyatakan bahwa pertemuan mediasi telah gagal karena tidak hadirnya Penggugat asli;
- Bahwa menurut hukum, tidak hadirnya Penggugat asli dalam sidang-sidang mediasi, dapat dikualifikasi sebagai Penggugat tidak beritikad baik. Hal ini diatur dalam Pasal 7 ayat (2) point a) dan c) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 1 Tahun 2016 yang menentukan "Salah satu pihak atau para pihak dan / atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh mediator dalam hal yang bersangkutan:



- a. Tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan mediasi tanpa alasan sah;
- b.
- c. Ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan sah;"

Selanjutnya, jika Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik, maka konsekuensi hukumnya ditegaskan dalam Pasal 22 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2016 bahwa, "Apabila Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara";

Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, baik atas dasar fakta/feitelijke grond maupun atas dasar hukum/rechtelijke grond, para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) patut untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Depok cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini berkenan memutuskan, gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara;
 - Bahwa, Para Tergugat dengan ini menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang nyata diakui kebenarannya;
1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat point 2 sampai point 9, dengan alasan-alasan berikut:
 - 1.1 Bahwa pada tahun 2012, Tergugat I telah terserang suatu penyakit yang sangat serius yaitu kanker yang menyerang sistem pernapasan Tergugat I (Bukti T-1). Tentang penyakit dan keadaan ini, suami Penggugat pun telah pernah menjenguk Tergugat I di Rumah Sakit. Telah menjadi pengetahuan umum, seorang penderita kanker apapun, hampir pasti menghadapi tekanan pikiran dan psikis karena dihantui kematian dalam waktu singkat;
 - Bahwa keadaan Tergugat I yang sedang menderita sakit tersebut digunakan secara tidak patut oleh Penggugat untuk sedemikian rupa dapat mempengaruhi Tergugat I sampai pada akhirnya menyetujui menjual tanahnya seluas 3941 m² yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tanggal 22 Maret 1997
(Bukti T-2) sebagaimana dalil Penggugat;

1.2 Bahwa cara-cara yang digunakan Penggugat misalnya menghubungi
(via hand phone) Tergugat I meminta supaya tanah milik para Tergugat
dijual kepada Penggugat yang nanti akan dibayar oleh suami
Penggugat, pembelian mana menurut alasan Penggugat waktu itu
sebagai hadiah ulang tahun Penggugat yang ke-70 tahun;

1.3 Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Tergugat I, Suami Penggugat
yang pernah menjenguk Tergugat I di salah satu Rumah Sakit,
mentransfer uang sejumlah Rp 1.044.365.000,00 (satu miliar empat
puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) ke rekening
Tergugat I;

1.4 Bahwa cara-cara tidak patut yang dilakukan Penggugat (dan suaminya)
terus berlangsung paling tidak sampai tanggal 30 Desember 2015, di mana
Penggugat mengutus kuasa hukumnya (sudah berkali-kali) untuk menemui
Tergugat I dengan maksud mempertanyakan penyelesaian jual-beli tanah in
casu. Pada saat itu (tanggal 30 Desember 2015) selain keadaan Tergugat I
yang sempoyongan (lemah untuk berdiri dan berjalan) pada saat itu juga
adik kandung Tergugat I sedang dalam keadaan koma di Rumah Sakit
Carolus. Walaupun demikian, Tergugat I tetap memaksakan diri menemui
Kuasa Hukum Penggugat. Pada kesempatan itu, Tergugat I menyatakan
antara lain Tergugat I akan mengembalikan uang milik Penggugat
sebagaimana datang menyatakan keinginannya supaya Tergugat II
menandatangani akta jual-beli. Sedangkan maksud baik para Tergugat untuk
bicara langsung secara permintaan Penggugat secara lisan kepada
Tergugat II.

1.5 Bahwa kemudian belum adanya penyelesaian damai atas sengketa
jual-beli tanah tersebut karena Penggugat melalui kuasa hukumnya
hanya kekeluargaan dengan Penggugat tidak pernah ditindaklanjuti;

2. Bahwa mengapa Penggugat ingin segera menyelesaikan proses Notaril
jual-beli tanah in casu dengan mengirim berkali-kali kuasa hukumnya
menemui Tergugat I, karena nyata dari bukti-bukti bahwa harga tanah
dimaksud dibeli Penggugat dengan harga yang tidak masuk akal. Menurut
Bukti (T-3), harga tanah in casu pada saat Tergugat I membelinya dari
pemilik sebelumnya seharga Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).
Namun, berdasarkan bukti pembayaran tanah sebagaimana transfer yang
dilakukan oleh suami Penggugat sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu miliar

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) atau kurang lebih tiga ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi. Dengan demikian, terbukti bahwa niat Penggugat membeli tanah a qua mengandung sebab-sebab yang tidak halal yang dilarang Undang-Undang (vide ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara). Oleh karena itu, beralasan dan patut menurut hukum apabila para Tergugat mohon supaya gugatan Penggugat harus ditolak atau dikesampingkan untuk seluruhnya.

3. Bahwa para Tergugat mohon supaya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya karena adanya fakta, Tergugat I yang menderita Kanker tetapi harus menghadapi tekanan Penggugat untuk segera menjual tanah a qua kepada Penggugat dan fakta lain terjadi perbedaan harga beli (oleh Tergugat I dari pemilik semula) dan harga jual (kepada Penggugat) yang tidak wajar, telah meyakinkan dan menguatkan Tergugat II bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad buruk, sehingga dengan segala kekuatan, Tergugat II bersikukuh untuk tidak akan pernah menyetujui dan atau menandatangani akta atau dokumen apapun terkait jual beli yang tidak patut tersebut. Sikap hukum mana dari Tergugat II sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 2356 K/Pdt/2008 (mengenai Perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan misbruik van onstandigheiden yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara);
4. Bahwa para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau menyampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat karena menurut hukum yang berlaku, kewajiban adanya persetujuan Tergugat II dalam rangka menjual tanah milik para Tergugat (vide Bukti T-2) kepada Penggugat telah sesuai dengan perintah Undang-Undang sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mewajibkan adanya persetujuan suami atau istri dalam hal terjadi jual-beli harta gono-gini sebagaimana dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999;
5. Bahwa selanjutnya Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 10 terkait kerugian materil dan imateril, posita pada point 11 terkait permohonan sita dan posita point 12 tentang dwangsom dan point 13 tentang uitvoerbaar bij voorraad, karena jelas bahwa selain Penggugat yang menurut hemat para Tergugat sebagai pembeli beritikad



buruk, juga terdapat cukup fakta bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan karena keadaan terpaksa dan bahkan perbuatan yang terlarang baginya yaitu melakukan suatu jual-beli harta gono-gini tanpa persetujuan Tergugat II sebagai istrinya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1245 KUHPdata yang menentukan, "Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya;"

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Konvensi sebagai Jawaban para Tergugat di atas, patut dan beralasan menurut hukum apabila para Tergugat memohon kepada Pengadilan negeri Depok Cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini berkenan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Rekonvensi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Konvensi.
2. Bahwa terbukti dari uraian dalil-dalil sanggahan yang diajukan para Tergugat Konvensi (selanjutnya Penggugat Rekonvensi) bahwa keinginan Penggugat Konvensi (selanjutnya Tergugat Rekonvensi) untuk membeli tanah seluas 3941m2 (HM 05528-Depok, vide bukti T-2) milik para Penggugat Rekonvensi tidak dilakukan dengan cara-cara yang benar dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
3. Bahwa pelanggaran hukum yang dilakukan dalam upaya Tergugat Rekonvensi membeli tanah milik para Penggugat Rekonvensi adalah memaksakan kehendak supaya Penggugat Rekonvensi I yang sedang sakit berat (kanker, Vide bukti T-1) menyetujui dan menandatangani akta jual-beli dengan harga yang dikehendaki Tergugat Rekonvensi dan memposisikan Penggugat Rekonvensi I memaksakan Penggugat Rekonvensi II selaku istrinya menyetujui jual-beli tanah in casu.
4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi memperdayai dan memaksakan kehendak sehingga Penggugat Rekonvensi I yang berada dalam keadaan sakit kanker - sehingga patut dianggap berada dalam keadaan yang tidak layak melakukan suatu perbuatan hukum – serta tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi II (isteri) melakukan suatu jual-beli atas harta bersama yang juga tidak diketahui oleh anak-anak para Penggugat Rekonvensi, dengan cara Tergugat Rekonvensi meminta



Penggugat Rekonvensi I datang ke Kantor Notaris yang telah dipersiapkan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu Notaris George Handoyo Hermawi di Jakarta untuk mendandatangani akta jual-beli, adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 2356 K/Pdt/2008 tentang jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan misbruik van onstandigheiden yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdota dan lebih mendasar adalah pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mewajibkan adanya persetujuan suami atau istri dalam hal terjadi jual-beli harta gono-gini sebagaimana dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999;

5. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi selain perbuatan-perbuatan yang diuraikan dalam point 9 di atas, menurut bukti (Bukti PR-1), Tergugat Rekonvensi telah pula melakukan suatu perbuatan melawan hukum lain atas tanah in casu yaitu dengan cara memberikan kekuasaan kepada suatu Perusahaan (PT Bina Arta Charisma) dan selanjutnya PT Bina Arta Charisma tersebut meyerahkan penggunaan lahan tanah milik para Penguat Rekonvensi tersebut kepada pihak ketiga lain yaitu Yayasan Prima Unggul untuk menggunakan tanah milik para Penguat Rekonvensi (tanah seluas 3941m2 di Depok) secara melawan hukum;
6. Bahwa adanya bukti penguasaan dan pemanfaatan lahan milik para Penguat Rekonvensi oleh pihak lain yaitu Tergugat Rekonvensi dan atau pihak ketiga lain tersebut jelas-jelas merupakan suatu tindak pidana yang secara tidak langsung mengharuskan Para Penguat Rekonvensi akan menuntut dan memproses para pelanggar hukum tersebut secara hukum pidana;
7. Bahwa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dalam uraian pada point 8, 9, 10 dan point 11 di atas jelas-jelas telah menyebabkan kerugian bagi para Penguat Rekonvensi yaitu:
8. 12.1 Kerugian materil
 - a. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah memberikan kekuasaan kepada PT Bina Arta Charisma-vide Bukti T-3) menguasai tanah in casu dan kemudian PT Bina Arta Charisma



tersebut menyerahkan penggunaan tanah a quo kepada pihak ketiga lainnya (Yayasan Prima Unggul-Pamulang) telah menimbulkan kerugian bagi harta para Penggugat Rekonvensi yang jika dihitung menurut harga pasaran tanah (3.500.000/m dikalikan luas tanah 3941m² yaitu sebesar Rp 13.793.500.000,00 (Tiga belas miliar tujuh ratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah);

9. 12.2 Kerugian imateril

- a. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi memperdayai dan memaksa Penggugat Rekonvensi I yang berada dalam keadaan yang tidak patut sebagai pihak dalam perbuatan hukum berupa jual-beli tanah dan perbuatan Tergugat Rekonvensi menyerahkan penggunaan tanah a quo kepada pihak lain seolah-olah para Penggugat Rekonvensi telah menjualnya kepada pihak terkait menimbulkan kerugian moril sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

10. Bahwa guna menghentikan tindakan hukum lain yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dan kerugian yang lebih besar atas tanah milik para Penggugat Rekonvensi dimaksud, mohon kiranya Pengadilan Negeri Depok Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Tergugat Rekonvensi dalam waktu 7 hari setelah tanggal putusan ini menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 05528-Depok, Surat Ukur tanggal 22 Maret 1997 atas nama Vincent Siboe kepada para Penggugat Rekonvensi;

11. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi, bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan karena itu patut menurut hukum apabila para Penggugat Rekonvensi mohon supaya gugatan rekonvensi ini dikabulkan untuk seluruhnya.

12. Bahwa berdasarkan pada dalil-dalil yang telah diuraikan baik dalam Eksepsi, dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi, maka tidak berlebihan apabila para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menerima Gugatan Rekonvensi para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seketika dan lunas kerugian-kerugian yang dialami para Penggugat Rekonvensi berupa, Kerugian Materil sebesar Rp. 13.793.500.000,00 (Tiga belas miliar tujuh ratus Sembilan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dan kerugian imateril sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi dalam waktu 7 hari setelah tanggal putusan ini menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 05528-Depok, Surat Ukur tanggal 22 Maret 1997 atas nama Vincent Siboe kepada para Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI/ REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara.

ATAU apabila Pengadilan Negeri Depok Cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 25 April 2016 dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tanggal 2 Mei 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat-surat yaitu:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05528, Surat Ukur tertanggal 22 Maret 1997 Nomor: 10.10.71.04.05451/1997, luas 3.941 M2 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vincent Siboe yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, selanjutnya diberi tanda P-1;

2. Fotocopy bukti transfer uang melalui Bank Tabungan Negara (BTN) tertanggal 22 April 2013 yang ditransfer oleh Franciscus Bing Aryanto ke rekening milik Tergugat I Konpensasi/Penggugat I Rekonpensasi di Bank Mandiri Nomor: 1260005011894 sebesar Rp 1.044.365.000,- (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah), selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 13/NOT/V/2016, tanggal, 02 Mei 2016 dari Notaris George Handojo Hermawi, SH, selanjutnya diberitanda P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi Asli, tertanggal 10 Maret 2016, selanjutnya diberitanda P-4;
5. Fotocopy Paspor Penggugat Konpensasi/ Tergugat Rekonpensasi No. A 6259604, selanjutnya diberitanda P-5;
6. Fotocopy Surat Persetujuan Tergugat II Konpensasi/ Penggugat II Rekonpensasi, tanggal 22 April 2013, selanjutnya diberitanda P-6;

Menimbang, bahwa surat-surat tersebut berupa fotocopy yang telah disesuaikan dengan aslinya dan keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa untuk mendukung kebenaran dalil-dalil gugatannya, disamping mengajukan surat-surat sebagai alat bukti Penggugat juga telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang setelah disumpah menurut cara agamanya saksi tersebut menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MESARUDIGEA;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I di daerah Pancoran Mas Depok karena saksi atas nama yayasan telah diberikan peminjaman tempat/ lahan untuk bertani bagi anak-anak panti asuhan saksi karena panti asuhan yang saksi kelola baru saja mengalami kebakaran;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ditempat byang saksi kelola memiliki 2 (dua) sertifikat tanah, tapi yang saksi tempati untuk panti asuhan hanya di bagian depannya saja, sedangkan yang lain belum dikelola;
- Bahwa tempat/ lahan tersebut digunakan saksi untuk proses belajar anak-anak panti asuhan saksi gunakan untuk belajar bertani dan untuk budi daya ikan (kolam ikan);

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas yang menjadi sengketa secara jelas;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang saksi kelola masih berhubungan dengan Tergugat I tapi saksi tidak mengetahui detailnya mengenai jual-beli dan lain-lain;
- Bahwa yang saksi ketahui saksi membangun bedeng di tanah yang lebih besar karena sudah saksi sampaikan kepada Penggugat, saksi mulai membangun/ mengelola dan sampai saat ini saksi masih menempati tanah tersebut;

2. Saksi ADI SUSAN RAVELIA;

- Bahwa saksi merupakan Asisten Notaris di Kantor Notaris George Handojo Hermawi;
- Bahwa di kantor tempat saksi bekerja pernah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara Tergugat I (sebagai penjual) dan Penggugat (sebagai pembeli), dan obyek yang dimaksud terletak di daerah Pancoran Mas Depok;
- Bahwa PPJB tersebut belum ditandatangani oleh Tergugat II (dr. Lucia Ivonne) selaku istri dari Tergugat I dan pada saat itu Tergugat II tidak datang tetapi Tergugat I menyodorkan surat persetujuan dari Tergugat II;
- Bahwa PPJB tersebut pada awalnya akan ditingkatkan menjadi AJB namun berhubung Tergugat II belum menandatangani PPJB maka sampai saat ini belum bisa ditingkatkan menjadi AJB;
- Bahwa saksi mengerti inti-inti dari PPJB tersebut karena saksi turut mendengarkan pada saat notaris membacakan klausul dari PPJB tsb, di antaranya adalah
 - Disebutkan bahwa harga yang disepakati bersama adalah kurang lebih Rp 1.040.000.000,00;
 - Disebutkan objek berada di daerah Pancoran Mas Kota Depok dengan a.n. Vincent Siboe (Tergugat I);
 - Jika terdapat permasalahan mengenai obyek tsb, maka disebutkan akan diselesaikan di PN. Depok;
- Bahwa pada saat menandatangani PPJB tidak ada pihak-pihak yang tanda tangan di bawah tekanan/paksaan, semuanya setuju dan saling berbincang-bincang;

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini posisi sertifikat tanah masih berada di kantor notaris karena masih menunggu tanda tangan dari Tergugat II (dr. Lucia Ivonne) selaku istri dari Tergugat I;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan ditandatangani tapi yang saksi ingat PPJB ditandatangani di Kantor PT. Kalbe (kantor Penggugat), bukan di kantor notaris;
- Bahwa pada saat itu Tergugat I membawa persetujuan dari Tergugat II tetapi saksi tidak memperhatikan mengenai luas obyek tanah yang diperjual belikan tersebut;

3. Saksi OLIVIA;

- Bahwa saksi mengetahui tentang permasalahan yang dihadapi Penggugat yaitu masalah tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa semula Penggugat akan meningkatkan status tanah dari PPJB menjadi AJB, namun Tergugat II belum menandatangani PPJB;
- Bahwa saksi merupakan Sekretaris dari suami Penggugat dan mengetahui masalah dalam perkara ini dari Penggugat;
- Bahwa yang melakukan pentransferan dana untuk tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah saksi;
- Bahwa saksi mentransfer dana tersebut dari rekening pribadi suami Penggugat ke rekening a.n. Vincent Siboe (Tergugat I);
- Bahwa pada bukti transfer tidak ada keterangan untuk pembayaran apa transfer tersebut hanya transfer saja dan sudah terbukti dengan adanya validasi bank;
- Bahwa PPJB ditandatangani di kantor kami, PT. Kalbe Farma, pihak-pihak yang hadir pada saat itu adalah Penggugat, Tergugat I, Notaris, tanpa dihadiri oleh Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengikuti jalannya penandatanganan PPJB, sebagai Sekertaris saksi hanya mengantarkan pihak-pihak tersebut masuk ke ruangan Penggugat;
- Bahwa pada saat menandatangani PPJB tidak ada pihak-pihak yang tanda tangan di bawah tekanan/paksaan, semuanya setuju dan saling berbincang-bincang;
- Bahwa pihak yang menguasai secara fisik tanah yang seluas 3.941 m2 adalah Tergugat I, sedangkan tanah yang lebih luas lagi dikuasai oleh Penggugat namun dipinjam pakaikan untuk panti asuhan;

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawaban maka Kuasa Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Hasil Pemeriksaan Patologi a.n. pasien Tn. Vincent Siboe tertanggal 8 Maret 2011, selanjutnya diberitanda T.I dan T.II-1;
2. Fotocopy Kartu Berobat Pemeriksaan Rekam Medik a.n. pasien Tn. Vincent Siboe, selanjutnya diberitanda T.I dan T.II-1a;
3. Fotocopy Kartu Penyinaran Pemeriksaan Rekam Medik a.n. pasien Tn. Vincent Siboe, selanjutnya diberitanda T.I dan T.II-1b;
4. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Tindakan Radiasi a.n. pasien Tn. Vincent Siboe, selanjutnya diberitanda T.I dan T.II-1c;
5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tanggal 22 Maret 1997, atas tanah seluas 3941 m2 milik Vincent Siboe, selanjutnya diberitanda T.I dan T.II-2;
6. Fotocopy Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tertanggal 28 Oktober 2004, dibuat dihadapan Notaris H. Yunardi, S.H., selanjutnya diberitanda T.I dan T.II-3;
7. Fotocopy Surat Penunjukan tertanggal 15 Juni 2015, selanjutnya diberitanda bukti PR;

Menimbang, bahwa surat-surat tersebut berupa fotocopy yang telah disesuaikan dengan aslinya sedangkan bukti bertanda T.I dan T.II-2, T.I dan T.II-3 dan bukti PR merupakan fotocopy dari fotocopy, keseluruhan surat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup;

Menimbang, bahwa untuk mendukung kebenaran dalil-dalil jawabannya, disamping mengajukan surat-surat sebagai alat bukti Tergugat I dan Tergugat II juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang setelah disumpah menurut cara agamanya saksi tersebut menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi GUAR DIAN APUL;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menderita sakit kanker esofaring sejak tahun 2012;
 - Bahwa penyakit tersebut mempunyai efek menurunnya daya ingat, respon saraf-saraf terganggu, stabilitas tubuh menurun;
 - Bahwa saat ini saksi menempati tanah di daerah Pancoran Mas milik (dikuasai) oleh Tergugat I;
 - Bahwa saksi diminta untuk menjaga tanah tersebut, sehingga saksi menetap di tanah tersebut;
 - Bahwa lahan yang saksi tempati adalah milik Tergugat I seluas



3.941m² dan saksi sudah 10 (sepuluh) tahun menetap di tanah tersebut yaitu sejak tanggal 8 Desember 2005;

- Bahwa saksi mendengar kabar kalau tanah tersebut akan dijual oleh Tergugat I tetapi Tergugat II tidak setuju dan belum menandatangani PPJB tanah dengan 3 (tiga) alasan yaitu:

- Karena alasan kesehatan Tergugat I;
- Tergugat II tidak pernah dilibatkan dalam proses jual-beli dan mengenai kesepakatan harganya;
- Menurut Tergugat II harga yang dibayarkan tidak masuk akal, pada saat beli harganya sekitar Rp 2.000.000.000,00 dari Sdr. Toni Mardianto sedangkan harga yang dibayarkan sebesar Rp. 1.000.000.000,00;

2. Saksi VINCENTIUS;

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan Penggugat dengan Tergugat I tentang masalah jual beli tanah milik Tergugat I yang terletak di daerah Pancoran Mas seluas 3.941m²;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Tergugat I, Tergugat II tidak menyetujui mengenai harga yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sehingga Tergugat II belum menandatangani PPJB yang disodorkan kepadanya;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II sudah cukup lama karena Tergugat I adalah Ketua Perkumpulan orang Flores dan Tergugat II adalah istri dari Tergugat I;
- Bahwa saksi mengetahui sejak tahun 2011 Tergugat I menderita sakit kanker dan saksi sering menemani Tergugat I berobat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 10 Juni 2016 telah mengadakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah sengketa dan hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta-fakta sebagaimana lengkap termuat dalam Berita Acara Sidang yang pada pokoknya antara Penggugat dan Para Tergugat menguraikan batas-batas yang sama dan ditengah objek tanah terdapat kolam ikan, pepohonan dan gubuk;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II masing-masing mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 20 Juni 2016;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Sidang 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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang Exceptie Procesuil yang menyatakan Penggugat tidak beritikad baik karena tidak memenuhi kewajiban hukum sebagaimana dimaksud Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No 1 Tahun 2016 dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana ketentuan Undang-Undang, maka perkara Perdata No. 33/Pdt.G/2016/PN.Dpk yang mulai disidangkan pada tanggal 29 Februari 2016, telah diawali dengan perintah Hakim Pemeriksa Perkara untuk terlebih dahulu dilakukan mediasi antara para pihak berperkara;
- Bahwa pada pertemuan mediasi pertama Hari Senin tanggal 29 Februari 2016 tersebut, Penggugat asli (Ibu Elizabeth Maria Ina Listijati) tidak hadir, sedangkan Tergugat I asli (Vincent Siboe) dan Tergugat II asli (dr. Lucia Ivonne Siboe) hadir, karena Penggugat asli tidak hadir, Mediator pada kesempatan itu mengingatkan Kuasa Hukum Penggugat untuk menghadirkan Penggugat asli pada sidang berikutnya;
- Bahwa walaupun telah dipanggil dan diberitahukan secara patut supaya Penggugat asli harus hadir sendiri, ternyata secara berturut pada pertemuan mediasi ke-2 pada Hari Senin Tanggal 7 Maret 2016, pertemuan mediasi ke-3 hari Senin Tanggal 14 Maret 2016 dan sidang mediasi ke-4 hari Senin tanggal 21 Maret 2016 Penggugat asli tidak pernah hadir tanpa memberikan alasan yang patut menurut hukum, sedangkan para Tergugat asli selalu hadir;
- Bahwa ketidakhadiran Penggugat asli dalam 4 kali pertemuan tanpa alasan yang sah (menurut Undang-Undang) tersebut telah cukup meyakinkan Mediator, sehingga dalam pertemuan tertanggal 21 Maret 2016 tersebut telah dinyatakan bahwa pertemuan mediasi telah gagal karena tidak hadirnya Penggugat asli;
- Bahwa menurut hukum, tidak hadirnya Penggugat asli dalam sidang-sidang mediasi, dapat dikualifikasi sebagai Penggugat tidak beritikad baik. Hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam Pasal 7 ayat (2) point a) dan c) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) No. 1 Tahun 2016 yang menentukan “Salah satu pihak atau para pihak dan / atau kuasa hukumnya dapat dinyatakan tidak beritikad baik oleh mediator dalam hal yang bersangkutan:

- d. Tidak hadir setelah dipanggil secara patut 2 (dua) kali berturut-turut dalam pertemuan mediasi tanpa alasan sah;
- e.
- f. Ketidakhadiran berulang-ulang yang mengganggu jadwal pertemuan mediasi tanpa alasan sah;”

Selanjutnya, jika Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik, maka konsekuensi hukumnya ditegaskan dalam Pasal 22 ayat (1) PERMA No. 1 Tahun 2016 bahwa, “Apabila Penggugat dinyatakan tidak beritikad baik dalam proses mediasi sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (2), gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat tentang ketidakhadiran Penggugat principal tersebut;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi mewajibkan Para Pihak wajib menghadiri langsung pertemuan mediasi dengan atau tanpa didampingi oleh Kuasa Hukum, tetapi di dalam aturan tersebut juga disebutkan beberapa alasan sah tentang ketidakhadiran Para Pihak;

Menimbang, bahwa dalam Laporan Mediator yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Majelis Hakim, Majelis Hakim menerima Laporan tentang ketidakberhasilan dan tidak ada melaporkan tentang adanya itikad tidak baik dari Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim melanjutkan perkara ini ke proses litigasi;

Menimbang, bahwa dengan dilanjutkannya perkara ini oleh Majelis Hakim maka eksepsi Para Tergugat tentang ketidakhadiran Penggugat di dalam proses mediasi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2012 antara Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah hak milik atas nama Tergugat I (Vincent Siboe), yaitu Tergugat I menjual tanahnya seluas 3.941 M2 yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Setipikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tertanggal 22 Maret 1997 Nomor: 10.10.71.04.05451/1997 kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah), yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan George Handoyo Hermawi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, tetapi belum di tandatangani oleh Tergugat II;
- Bahwa uang harga tanah sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) telah dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli, dan akta tersebut sekaligus merupakan kwitansi tanda terima pembayaran harga tanah dari Penggugat;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat atas harga tanah tersebut dengan cara suami Penggugat (Franciscus Bing Aryanto) mentransfer uang melalui Bank Tabungan Negara ke rekening milik Tergugat I di Bank Mandiri Nomor: 1260005011894 sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa salah satu syarat seorang suami (dalam hal ini Tergugat I) dapat menjual tanahnya tersebut harus ada persetujuan dari istrinya (dalam hal ini Tergugat II), hal ini dapat dilihat dari ketentuan ayat 1 pasal 36 Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Artinya untuk dapat dinyatakan sah Akta Pengikatan Untuk Jual beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I harus pula ditandatangani oleh Tergugat II selaku istri dari Tergugat I. Namun sampai saat ini Tergugat I tidak dapat menghadirkan Tergugat II untuk menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli di hadapan Notaris;

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/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 Penggugat sudah mengingatkan kepada Tergugat I agar Akta Pengikatan Untuk Jual Beli segera ditandatangani oleh Tergugat II, dan kuasa hukum Penggugat juga mengingatkan, baik secara tertulis maupun lisan. Bahkan beberapa kali (lebih dari sepuluh kali) kuasa hukum Penggugat melakukan pertemuan dengan Tergugat I untuk menyelesaikan perkara ini secara damai, namun tidak membuahkan hasil apa-apa;
- Bahwa sampai batas waktu lebih kurang tiga tahun Penggugat memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk menyelesaikan transaksi jual beli tanah a quo namun belum juga terealisasi, karena sampai saat ini ternyata Tergugat II belum menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut;
- Bahwa atas tindakan Tergugat II tidak menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli atas tanah a quo, dimana Tergugat I sebagai penjual sudah cukup lama diberi waktu dan beberapa kali diberi peringatan oleh Penggugat untuk penandatanganan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli a quo, maka tindakan ini sudah cukup dikatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil dalam gugatan Penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2012, Tergugat I telah terserang suatu penyakit yang sangat serius yaitu kanker yang menyerang sistem pernapasan Tergugat I. Tentang penyakit dan keadaan ini, suami Penggugat pun telah pernah menjenguk Tergugat I di Rumah Sakit. Telah menjadi pengetahuan umum, seorang penderita kanker apapun, hampir pasti menghadapi tekanan pikiran dan psikis karena dihantui kematian dalam waktu singkat;
- Bahwa keadaan Tergugat I yang sedang menderita sakit tersebut digunakan secara tidak patut oleh Penggugat untuk sedemikian rupa dapat mempengaruhi Tergugat I sampai pada akhirnya menyetujui menjual tanahnya seluas 3941 m² yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tanggal 22 Maret 1997 sebagaimana dalil Penggugat;

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.



1.1 Bahwa cara-cara yang digunakan Penggugat misalnya menghubungi (via hand phone) Tergugat I meminta supaya tanah milik para Tergugat dijual kepada Penggugat yang nanti akan dibayar oleh suami Penggugat, pembelian mana menurut alasan Penggugat waktu itu sebagai hadiah ulang tahun Penggugat yang ke-70 tahun;

1.2 Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Tergugat I, Suami Penggugat yang pernah menjenguk Tergugat I di salah satu Rumah Sakit, mentransfer uang sejumlah Rp 1.044.365.000,00 (satu miliar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) ke rekening Tergugat I;

1.3 Bahwa cara-cara tidak patut yang dilakukan Penggugat (dan suaminya) terus berlangsung paling tidak sampai tanggal 30 Desember 2015, di mana Penggugat mengutus kuasa hukumnya (sudah berkali-kali) untuk menemui Tergugat I dengan maksud mempertanyakan penyelesaian jual-beli tanah in casu. Pada saat itu (tanggal 30 Desember 2015) selain keadaan Tergugat I yang sempoyongan (lemah untuk berdiri dan berjalan) pada saat itu juga adik kandung Tergugat I sedang dalam keadaan koma di Rumah Sakit Carolus. Walaupun demikian, Tergugat I tetap memaksakan diri menemui Kuasa Hukum Penggugat. Pada kesempatan itu, Tergugat I menyatakan antara lain Tergugat I akan mengembalikan uang milik Penggugat sebagaimana datang menyatakan keinginannya supaya Tergugat II menandatangani akta jual-beli. Sedangkan maksud baik para Tergugat untuk bicara langsung secara permintaan Penggugat secara lisan kepada Tergugat II;

1.4 Bahwa kemudian belum adanya penyelesaian damai atas sengketa jual-beli tanah tersebut karena Penggugat melalui kuasa hukumnya hanya kekeluargaan dengan Penggugat tidak pernah ditindaklanjuti;

- Bahwa mengapa Penggugat ingin segera menyelesaikan proses Notaril jual-beli tanah in casu dengan mengirim berkali-kali kuasa hukumnya menemui Tergugat I, karena nyata dari bukti-bukti bahwa harga tanah dimaksud dibeli Penggugat dengan harga yang tidak masuk akal karena harga tanah in casu pada saat Tergugat I membelinya dari pemilik sebelumnya seharga Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Namun, berdasarkan bukti pembayaran tanah sebagaimana transfer yang dilakukan oleh suami Penggugat sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu miliar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah)



atau kurang lebih tiga ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi. Dengan demikian, terbukti bahwa niat Penggugat membeli tanah a qua mengandung sebab-sebab yang tidak halal yang dilarang Undang-Undang (vide ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara). Oleh karena itu, beralasan dan patut menurut hukum apabila para Tergugat mohon supaya gugatan Penggugat harus ditolak atau dikesampingkan untuk seluruhnya;

- Bahwa para Tergugat mohon supaya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya karena adanya fakta, Tergugat I yang menderita Kanker tetapi harus menghadapi tekanan Penggugat untuk segera menjual tanah a qua kepada Penggugat dan fakta lain terjadi perbedaan harga beli (oleh Tergugat I dari pemilik semula) dan harga jual (kepada Penggugat) yang tidak wajar, telah meyakinkan dan menguatkan Tergugat II bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad buruk, sehingga dengan segala kekuatan, Tergugat II bersikukuh untuk tidak akan pernah menyetujui dan atau menandatangani akta atau dokumen apapun terkait jual beli yang tidak patut tersebut. Sikap hukum mana dari Tergugat II sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 2356 K/Pdt/2008 (mengenai Perjanjian jual beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan misbruik van onstandigheiden yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara);
- Bahwa para Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau menyampingkan dalil-dalil gugatan Penggugat karena menurut hukum yang berlaku, kewajiban adanya persetujuan Tergugat II dalam rangka menjual tanah milik para Tergugat Tergugat (vide Bukti T-2) kepada PENGGUGAT telah sesuai dengan perintah Undang-Undang sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mewajibkan adanya persetujuan suami atau istri dalam hal terjadi jual-beli harta gono-gini sebagaimana dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999;
- Bahwa selanjutnya Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 10 terkait kerugian materil dan imateril, posita pada point 11 terkait permohonan sita dan posita point 12 tentang dwangsom dan point 13 tentang uitvoerbaar bij voorraad, karena jelas bahwa selain Penggugat yang menurut hemat Para Tergugat sebagai



pembeli beritikad buruk, juga terdapat cukup fakta bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan karena keadaan terpaksa dan bahkan perbuatan yang terlarang baginya yaitu melakukan suatu jual-beli harta gono-gini tanpa persetujuan Tergugat II sebagai istrinya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1245 KUHPerdara yang menentukan, "Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya."

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan Para Tergugat tersebut yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Penggugat?;
2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat?;

Menimbang, bahwa mengenai pokok permasalahan tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum kesatu yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya, oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum-petitum selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalilnya tersebut Penggugat mengajukan alat bukti berupa surat-surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 beserta dengan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 05528, Surat Ukur tertanggal 22 Maret 1997 Nomor: 10.10.71.04.05451/1997, luas 3.941 M2 atas nama Vincent Siboe yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok merupakan suatu bukti kepemilikan atas sebidang tanah atas nama Tergugat I, selanjutnya bukti bertanda P-2 berupa transfer uang melalui Bank Tabungan Negara (BTN) tertanggal 22 April 2013 yang ditransfer oleh Franciscus Bing Aryanto ke rekening milik Tergugat I di Bank Mandiri Nomor: 1260005011894 sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) merupakan bukti Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) kepada Tergugat I, selanjutnya bukti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda P-3 berupa Surat Keterangan Nomor: 13/NOT/V/2016, tanggal, 2 Mei 2016 dari Notaris George Handojo Hermawi, S.H., merupakan suatu surat keterangan dari Notaris George Handojo Hermawi S.H., tentang Pengikatan Jual Beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I tanpa ditandatangani oleh Tergugat II, selanjutnya bukti bertanda P-4 berupa Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 10 Maret 2016 merupakan suatu pernyataan yang dibuat oleh Penggugat tentang alasan ketidakhadiran Penggugat di proses mediasi dan menyerahkan kepada Kuasa Hukumnya, selanjutnya bukti bertanda P-5 berupa Paspor Nomor A 6259604 merupakan bukti tentang dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dari suatu negara yang memuat identitas pemegangnya dan berlaku untuk melakukan perjalanan antar Negara, bukti bertanda P-6 berupa Surat Persetujuan Tergugat II tanggal 22 April 2013 merupakan suatu surat yang diajukan oleh Tergugat I kepada Penggugat tentang persetujuan Tergugat II untuk menjual tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor AK 019234;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat dibantah oleh Para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat mohon supaya gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya karena adanya fakta, Tergugat I yang menderita Kanker tetapi harus menghadapi tekanan Penggugat untuk segera menjual tanah a quo kepada Penggugat dan fakta lain terjadi perbedaan harga beli yang dilakukan Tergugat I dari pemilik semula dengan harga jual yang tidak wajar tersebut telah meyakinkan dan menguatkan Tergugat II bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad buruk, sehingga Tergugat II bersikukuh untuk tidak akan pernah menyetujui dan atau menandatangani akta atau dokumen apapun terkait jual beli yang tidak patut tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Para Tergugat menghadirkan surat bukti bertanda T.I dan T.II-1 sampai dengan T.I dan T.II-3, PR serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa bukti bertanda T.I dan T.II-1 merupakan Hasil Pemeriksaan Patologi a.n. pasien Tn. Vincent Siboe tertanggal 8 Maret 2011, sebagai bukti Tergugat I telah melakukan pemeriksaan medis kepada seorang Ahli Patologi, selanjutnya bukti bertanda T.I dan T.II-1a merupakan Kartu Berobat Pemeriksaan Rekam Medik a.n. pasien Tn. Vincent Siboe, sebagai bukti Tergugat I telah melakukan pengobatan dan mendapat Kartu Berobat dan Nomor Rekam Medis, selanjutnya bukti bertanda T.I dan T.II-1b merupakan Kartu Penyinaran Pemeriksaan Rekam Medik a.n. pasien Tn. Vincent Siboe,

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/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)



sebagai bukti Tergugat I telah melakukan pengobatan dengan melakukan tindakan medis berupa penyinaran, selanjutnya bukti bertanda T.I dan T.II-1c merupakan Kwitansi Pembayaran Tindakan Radiasi a.n. pasien Tn. Vincent Siboe, sebagai bukti Tergugat I telah melakukan pembayaran terhadap tindakan medis yang dilakukannya, selanjutnya bukti bertanda T.I dan T.II-2 merupakan Sertifikat Hak Milik No. 05528, Surat Ukur tanggal 22 Maret 1997, atas tanah seluas 3941 m2 milik Vincent Siboe sebagai suatu bukti kepemilikan atas sebidang tanah atas nama Tergugat I, selanjutnya bukti bertanda T.I dan T.II-3 merupakan Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tertanggal 28 Oktober 2004, dibuat dihadapan Notaris H. Yunardi, S.H., sebagai bukti Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli terhadap sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam surat pengikatan tersebut, serta bukti bertanda PR untuk mendukung gugatan Rekonvensi Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji kepada Penggugat?;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yang tidak dibantah oleh Para Tergugat melalui jawab-jawab maupun alat bukti Majelis Hakim berkesimpulan pada pokoknya berdasarkan bukti bertanda P-2, Tergugat I telah menerima uang sejumlah Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) dari suami Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan dalil-dalil dan alat-alat bukti yang disampaikan oleh Para Pihak, Majelis Hakim akan menguraikan tentang penerimaan uang tersebut;

Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat pada tahun 2012 antara Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah seluas 3.941 M2 yang terletak di Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok dengan Setifikat Hak Milik No. 05528 atas nama Tergugat I kepada Penggugat dengan harga sebesar Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan George Handoyo Hermawi, SH, Notaris di Jakarta, yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, tetapi belum di tandatangani oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa kemudian walaupun Akta Pengikatan Untuk Jual Beli belum ditandatangani oleh Tergugat II, Penggugat melalui rekening suaminya telah melakukan transfer uang senilai Rp 1.044.365.000,00 (satu milyar empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh empat juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) pada rekening Bank Mandiri Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan sampai dengan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Depok, Tergugat II belum menandatangani Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tersebut, selanjutnya dengan tidak ditandatanganinya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli oleh Tergugat II maka Penggugat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1234 KUHPdata disebutkan yang dimaksud dengan perikatan adalah ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, dengan tidak dipenuhinya prestasi tersebut, maka seseorang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1320 KUHPdata juga disebutkan suatu syarat sahnya perjanjian harus memenuhi 4 unsur yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditandatanganinya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli oleh Tergugat II, Para Tergugat belum dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji, karena perikatan lahir karena adanya suatu persetujuan atau karena Undang-undang;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari alat-alat bukti berupa surat yang diajukan oleh Penggugat Majelis Hakim tidak melihat satu buktipun yang berkaitan dengan adanya suatu Perjanjian secara tertulis antara Penggugat dan Para Tergugat sebagai bukti bagi Majelis Hakim untuk melihat dan menilai hal-hal yang menjadi Hak dan Kewajiban bagi Penggugat dan Para Tergugat sebagai pedoman Para Pihak dalam melaksanakan prestasinya;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditandatanganinya Akta Perikatan Untuk Jual Beli oleh Tergugat II, Majelis Hakim berkesimpulan Perikatan tersebut belum memenuhi adanya unsur kesepakatan dari seluruh pihak sebagaimana yang diisyaratkan dalam sahnya suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa dengan belum ditandatanganinya Akta Perikatan Untuk Jual Beli tersebut maka Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tentang perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh Para Tergugat masih premature karena Perikatan itu sendiri belum ada dan Majelis Hakim tidak dapat menilai prestasi apa yang telah dilanggar oleh Para Tergugat;

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/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)



Menimbang, bahwa persoalan tentang diterimanya sejumlah uang oleh Tergugat I melalui transfer yang dilakukan oleh suami Penggugat pada rekening Bank Mandiri, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut merupakan suatu persoalan lain yang tidak termasuk dalam suatu perbuatan ingkar janji karena pada hakekatnya seseorang tidak dapat dipaksa untuk melakukan sesuatu tanpa persetujuannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tentang perbuatan ingkar janji masih premature dengan demikian gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil untuk melakukan gugatan perbuatan ingkar janji, karena suatu perbuatan ingkar janji harus didasarkan adanya kesepakatan dari para pihak baik secara lisan maupun secara tertulis sebagai dasar dari gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan perbuatan ingkar janji maka dalil-dalil pokok gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan masih premature dan tidak memenuhi syarat formil maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa mencermati gugatan Rekonvensi yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi maka terdapat hubungan erat atau koneksitas dengan gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi dan telah dipertimbangkan bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima maka dengan sendirinya menurut hukum Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Putusan Mahkamah Agung No.1527 K/Sip/1976 dan Putusan Mahkamah Agung No.551K/Sip/1974);

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dan juga Gugatan Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi selaku pihak yang mengajukan atau menimbulkan



gugatan diawal, harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini dihitung sejumlah Rp 931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Mengingat, Pasal 1320 KUHPdata dan ketentuan Hukum Acara Perdata serta seluruh peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Rabu, tanggal 13 Juli 2016 oleh kami, Selviana Purba, S.H., LL.M., sebagai Hakim Ketua, Lucy Ermawati, S.H., dan Irfanul Hakim, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk., putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 27 Juli 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Lucy Ermawati, S.H., dan I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota, Hasnawati Patta, S.E. Ak., S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim - Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Lucy Ermawati, S.H.

Selviana Purba, S.H., LL.M.

I Putu Agus Adi Antara, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Hasnawati Patta, S.E. Ak., S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp	30.000,00;
- Biaya Proses Perkara	: Rp	75.000,00;
- Biaya Panggilan	: Rp	300.000,00;
- PNBP Biaya Panggilan	: Rp	15.000,00;
- Pemeriksaan Setempat	: Rp	500.000,00
- Materai	: Rp	6.000,00;
- Redaksi	: Rp	5.000,00;
- Jumlah	: Rp	931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah).

Halaman 32 dari 32 Putusan Nomor 33/Pdt.G/2016/PN Dpk.