



PUTUSAN
Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

LIM KHIE FUI, beralamat di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

ROBERT SIANTURI, SH. beralamat di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan surat gugatan tertanggal 03 November 2014, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal itu juga, dibawah Register Nomor 172/Pdt.G/2014/ PN.Dpk, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai sebagai berikut :

A. LATAR BELAKANG GUGATAN PENGGUGAT

1. Bahwa gugatan ini diajukan PENGGUGAT ke Pengadilan Negeri Kota Depok atas dasar pelaksanaan dari perjanjian Jual Beli pada tanggal 31 Juli 1997 dengan bukti kwitansi, perjanjian secara lisan, dengan cara pembayaran mengangsur selama 5 (lima) tahun, tanpa bunga, sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat 2 Perjanjian Jual Beli Rumah, yang menyatakan:

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



(2) Apabila penyelesaian secara kekeluargaan dengan musyawarah untuk mufakat tidak memuaskan salah satu atau kedua belah pihak, maka akan ditempuh jalur hukum dan oleh karena ini maka Penjual dan Pembeli sepakat memilih tempat yang tetap dan seumumnya di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kota Depok.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat 2 Perjanjian Jual Beli Rumah sebagaimana dikutip tersebut di atas, dan sesuai dengan azas Actor Sequitor Forum Rei, maka pengajuan gugatan pada dasarnya diajukan di Pengadilan Negeri tempat TERGUGAT bertempat tinggal atau berkedudukan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR atau 99 Rv, sehingga adalah sudah tepat pengajuan gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kota Depok karena PENGUGAT dan TERGUGAT telah sepakat untuk menyelesaikan perselisihan di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Depok.
3. Bahwa objek Jual Beli tanah berikut bangunan yang dahulu beralamat di Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju Blok A1 RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, mengalami sedikit perubahan alamat dari Blok A1, diganti menjadi No.71 sesuai administrasi kelurahan Sukamaju, kecamatan Cilodong, dan Kotip Depok. Jadi alamat objek Jual Beli tanah berikut bangunan yang sekarang beralamat di Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok.
4. Bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat melakukan Jual Beli sebidang tanah seluas 174 m2 berikut bangunan 1 unit rumah type 38 di atas tanah tersebut dengan alamat Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, dengan nomor Sertifikat Hak Milik No. 8488 atas nama **Lim Khie Fui**, dengan harga Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tanggal 31 Juli 1997, dengan cara membayar mengangsur selama 5 tahun (perjanjian angsuran selama 5 tahun secara lisan dan tanpa bunga). Berdasarkan perjanjian lisan tersebut, TERGUGAT berjanji akan mengangsur dan melunasi sampai tanggal 31 Juli 2002.
5. Bahwa pada pertengahan bulan Agustus 1997, TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT untuk merubah type atau luas bangunan dari

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



type 38 menjadi type 60, sebagai buktinya adalah rumah yang sekarang ditempati oleh TERGUGAT yang sekaligus menjadi objek sengketa Jual Beli dengan alamat Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok tersebut luas rumahnya adalah 60 m2 dengan Nomor IMB (Izin Mendirikan Bangunan): 648.12 / 37 / VII / CLD / PM / 2011 dan dengan bukti kwitansi tertanggal 31 Juli 1997 yang isinya: "uang muka 1 (satu) unit rumah type 38, Mutiara Sukamaju terletak di kelurahan Sukamaju, Kec. Sukmajaya Kotip Depok, dengan nilai jual seluruhnya Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) termasuk include". Karena adanya perubahan luas bangunan tersebut dari type 38 menjadi type 60 maka ada perubahan harga dari Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) menjadi Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) perjanjian secara lisan, dengan perhitungan sebagai berikut:

Luas Tanah 174 m2 X Rp. 300.000,- = Rp. 52.200.000,-

Luas Bangunan 60 m2 X Rp. 450.000,- = Rp. 27.000.000,-

Total Harga = Rp. 79.200.000,-

6. Adapun rincian pembayaran DP dan angsuran tanah beserta bangunan tersebut oleh TERGUGAT adalah sebagai berikut:

NO	Tgl / Bln / Thn	Jumlah / Rupiah	Keterangan
1	31 - 07 - 1997	Rp. 9.000.000	
2	28 - 10 - 1997	Rp. 1.000.000	
3	19 - 11 - 1997	Rp. 1.000.000	
4	21 - 01 - 1998	Rp. 2.000.000	
5	04 - 06 - 1998	Rp. 2.393.500	
6	01 - 08 - 1998	Rp. 1.500.000	
7	11 - 01 - 2000	Rp. 1.000.000	
8	05 - 05 - 2000	Rp. 200.000	
9	30 - 05 - 2000	Rp. 300.000	
10	06 - 08 - 2000	Rp. 300.000	
11	18 - 08 - 2000	Rp. 200.000	
12	28 - 08 - 2000	Rp. 300.000	
13	16 - 09 - 2000	Rp. 500.000	
14	12 - 10 - 2000	Rp. 500.000	
15	14 - 11 - 2000	Rp. 500.000	
16	12 - 03 - 2001	Rp. 2.000.000	
17	28 - 05 - 2001	Rp. 1.000.000	
18	26 - 07 - 2001	Rp. 1.000.000	
19	24 - 08 - 2001	Rp. 500.000	
20	31 - 08 - 2001	Rp. 500.000	
21	22 - 09 - 2001	Rp. 300.000	



22	29 - 09 - 2001	Rp. 200.000	
23	10 - 10 - 2001	Rp. 250.000	
24	25 - 11 - 2001	Rp. 500.000	
25	17 - 01 - 2002	Rp. 250.000	
26	06 - 02 - 2002	Rp. 750.000	
27	25 - 03 - 2002	Rp. 1.200.000	
28	08 - 06 - 2002	Rp. 500.000	
29	11 - 10 - 2002	Rp. 800.000	
Total	Angsuran	Rp. 30.443.500	

Rincian pembayaran uang titipan, sebagai berikut :

01	24 - 02 - 2004	Rp. 500.000	Titipan tanpa kwitansi
02	05 - 05 - 2004	Rp. 700.000	Titipan tanpa kwitansi
03	21 - 05 - 2004	Rp. 200.000	Titipan tanpa kwitansi
Total Titipan		Rp. 1.400.000	

7. Seiring berjalannya waktu dan mengingat waktu Perjanjian Jual beli sudah hampir habis yaitu pada tanggal 31 Juli 2002. Maka pada bulan Januari 2002 PENGUGAT mendatangi ke rumah TERGUGAT dengan alamat di Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, untuk menanyakan penyelesaian pembayaran sesuai dengan perjanjian lisan pada tanggal 31 Juli 1997. TERGUGAT tetap menjanjikan kepada PENGUGAT akan melunasi angsuran tanah berikut bangunan tepat pada waktunya, yaitu pada tanggal 31 Juli 2002.
8. Dikarenakan TERGUGAT tidak menepati janjinya untuk melunasi pembayaran tanah berikut bangunan tersebut pada tanggal 31 Juli 2002. Maka pada bulan Agustus tahun 2002 PENGUGAT melaporkan perkara ini kepada RT 005 dan RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, untuk meminta bantuan masukan saran / ide dan menasehati TERGUGAT agar dapat melunasi pembayaran tanah berikut bangunan tersebut. Pertemuan tersebut berlangsung di kantor pemasaran yang beralamat di Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju Blok B1, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Dalam pertemuan tersebut PENGUGAT menginginkan pembayaran sekaligus mengingat waktu perjanjian selama 5 tahun sudah habis yaitu dari



tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 31 Juli 2002, dengan perhitungan sebagai berikut: harga jual (pada tahun 1997) Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dikurangi total angsuran dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 8 Juli 2002 yaitu sebesar Rp. 29.643.500,- (dua puluh sembilan juta enam ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah), sehingga kekurangan yang harus di bayarkan sekaligus oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 49.556.500,- (empat puluh sembilan juta lima ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah). Akan tetapi TERGUGAT tidak mengindahkan keinginan PENGGUGAT bahkan menyangkal tidak ada perubahan harga dari harga Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) menjadi Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) yang disebabkan karena adanya perubahan type bangunan dari type 38 menjadi type 60 oleh karena permintaan TERGUGAT kepada PENGGUGAT untuk menambah luas bangunan tersebut. Akhirnya TERGUGAT meminta tambahan waktu kepada PENGGUGAT untuk melunasi angsuran tersebut sampai dengan akhir tahun 2002. Pada pertemuan tersebut TERGUGAT tidak memberitahukan / belum memastikan apakah akan membayar dengan harga Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) atau dengan harga Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah). Maka PENGGUGAT di hadapan RT 005 dan RW 006 menyetujuinya untuk memberikan tambahan waktu sampai akhir tahun 2002. PENGGUGAT tetap berpegangan pada harga Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah).

9. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2002 TERGUGAT membayar angsuran sebesar Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) kepada PENGGUGAT. Tetapi sampai akhir tahun 2002, TERGUGAT belum juga melunasi sisa hutangnya yaitu sebesar Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) dikurangi setoran dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2002 yaitu sebesar Rp. 30.443.500,- (tiga puluh juta empat ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah), jadi total hutang yang harus dibayar adalah Rp. 48.756.500,- (empat puluh delapan juta tujuh ratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah). Bahwa TERGUGAT lagi-lagi telah ingkar janji yaitu tidak dapat melunasi sisa hutangnya sampai dengan akhir tahun 2002. Dan sejak akhir tahun 2002 PENGGUGAT tidak mau lagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima angsuran dari TERGUGAT dikarenakan TERGUGAT telah ingkar janji.

10. Bahwa pada tanggal 24 Februari, tanggal 05 Mei, dan tanggal 21 Mei tahun 2004, TERGUGAT tetap memaksa mengangsur yaitu masing-masing sebesar Rp. 500.000, Rp. 700.000, dan Rp. 200.000, yang diterima melalui pegawai PENGUGAT yang bernama Sopan, dengan total uang yang diterima sebesar Rp. 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah). Bahwa uang yang diterima PENGUGAT pada tahun 2004 dengan total uang Rp. 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah) dianggap oleh PENGUGAT sebagai uang bunga keterlambatan karena telah lalai melunasi pembayaran rumah.
11. Pada tanggal 18 Oktober 2004, TERGUGAT mengirimkan surat kepada PENGUGAT dalam hal Pelunasan tanah beserta bangunan. Yang isi suratnya adalah TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT untuk menyiapkan Sertifikat Tanah dan IMB (izin mendirikan bangunan), agar dapat dijadikan agunan oleh TERGUGAT kepada Bank, dimana Kredit yang diperoleh TERGUGAT dari Bank akan dibayarkan kepada PENGUGAT yaitu sebesar harga jual Rp. 69.000.000 dikurangi total angsuran yang masuk. Dikarenakan isi surat tersebut merugikan PENGUGAT, yaitu TERGUGAT tidak mengakui adanya perubahan harga dari harga Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) menjadi harga Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) akibat permintaan TERGUGAT kepada PENGUGAT untuk menambah luas bangunan dari type 38 menjadi type 60, serta ketidakpercayaan PENGUGAT terhadap TERGUGAT yang telah ingkar janji atau Wanprestasi. Maka PENGUGAT tidak merespon surat tertanggal 18 Oktober 2004 tersebut.
12. Karena penyelesaian masalah melalui RT dan RW tidak menemukan titik temu / solusinya, maka PENGUGAT melaporkan perkara ini ke pihak Kelurahan Sukamaju pada bulan November 2004 dan pihak Kelurahan Sukamaju mengundang PENGUGAT dan TERGUGAT pada tanggal 23 Desember 2004 dengan nomor surat undangan **148 / 129 Pem**, yang isi acaranya: Musyawarah bersama masalah sengketa rumah. Tetapi pada tanggal 23 Desember 2004 TERGUGAT tidak datang tanpa alasan.
13. Karena tidak ada itikad baik dari TERGUGAT, maka PENGUGAT

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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

pada tanggal 12 Mei 2006 memberikan Kuasa Hukum kepada Bernhard, SH dan Judika Pangaribuan, SH sebagai Penerima Kuasa yang beralamat di Jl.Raya Bogor, Perumahan Jatijajar Estate Blok B2 No.2, Cimanggis, Kota Depok, untuk menyelesaikan permasalahan sengketa Jual Beli tanah beserta bangunan yang beralamat di Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Dengan nomor Surat Kuasa No. 039.BJ-ASS.SK.V-2006. Bahwa pada tanggal 15 mei 2006, Kuasa Hukum dari PENGUGAT mengirimkan Surat Somasi Nomor: 041/BJ-ASS/SOM/V/2006 kepada TERGUGAT, yang isinya adalah untuk segera menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan dengan alamat di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, selambat - lambatnya 14 hari setelah surat Somasi ini diterima oleh TERGUGAT dan mengundang TERGUGAT agar dapat hadir pada hari Jumat, tanggal 19 Mei 2006 di kantor Advokat BJ & Partner's yang beralamat di Perumahan Jatijajar Estate Blok B2 No.2 Depok, untuk membicarakan penyelesaian tanah beserta bangunan tersebut secara musyawarah. Akan tetapi TERGUGAT tidak memberikan respon / tanggapan apapun. Maka pada tanggal 30 Mei 2006, Kuasa Hukum PENGUGAT mengirimkan surat Somasi ke 2 dengan nomor 047/BJ-ASS/SOM/V/2006 kepada TERGUGAT yang isi suratnya adalah untuk segera menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan dengan alamat di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, selambat - lambatnya 7 hari setelah surat Somasi ini diterima oleh TERGUGAT dan mengundang TERGUGAT agar dapat hadir pada hari Senin, tanggal 05 Juni 2006 di kantor Advokat BJ & Partner's yang beralamat di Perumahan Jatijajar Estate Blok B2 No.2 Depok, untuk membicarakan penyelesaian tanah beserta bangunan tersebut secara musyawarah. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2006 Kuasa Hukum TERGUGAT yaitu PL.Tobing, SH.MH mengirimkan surat tanggapan somasi dengan nomor 311/tstp/VI-06 kepada Kuasa Hukum PENGUGAT yang isinya adalah menolak isi somasi - somasi yang telah diberikan oleh PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya.

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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

14. Karena tidak ada itikad baik dari TERGUGAT, maka pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2006, sekitar pukul 11.20 Wib, PENGGUGAT melaporkan kasus ini ke pihak Kepolisian Polres Depok dengan Laporan / Pengaduan No.Pol . LP/2002/K/VII/2006/Res Depok, yang beralamat di Jl.Margonda Raya No.14 Kota Depok, dengan tuduhan Kasus Penipuan sesuai Pasal 378 KUHP. Lalu pada tanggal 31 Januari 2007 PENGGUGAT mendapatkan surat Laporan dari pihak Kepolisian Polres Depok, Prihal surat pemberitahuan perkembangan hasil penyelidikan dengan nomor surat No.Pol : B/28/I/2007/Reskrim. Oleh karena tidak ada perkembangan yang signifikan selama kurang lebih 8 bulan, maka PENGGUGAT menarik kembali Surat Kuasa yang telah diberikan kepada Bernhard, SH dan Judika Pangaribuan, SH dengan No. Surat Kuasa 039.BJASS.SK.V-2006 tertanggal 12 Mei 2006.
15. Bahwa pada awal bulan Juli tahun 2011, PENGGUGAT masih mengusahakan penyelesaian secara kekeluargaan dengan datang ke tempat dimana TERGUGAT tinggal saat ini sekaligus yang menjadi objek sengketa Jual Beli tanah berikut bangunan, dengan alamat di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, kurang lebih sebanyak 5 kali pertemuan. Bahwa dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT menawarkan dengan harga baru yaitu Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tetapi ditolak oleh TERGUGAT dengan alasan harganya terlalu tinggi. Bahwa dalam beberapa kali pertemuan tersebut akhirnya kedua belah pihak yaitu PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) melalui kredit bank BTN cabang Margonda Depok, dengan total pinjaman kredit Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan syarat diberikan oleh PENGGUGAT yaitu apabila biaya pajak penjualan di bawah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) maka biaya pajak penjualan di tanggung oleh kedua belah pihak dengan persentase 50% : 50%, dan apabila biaya pajak penjualan di atas Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) maka biaya pajak penjualan ditanggung sepenuhnya oleh TERGUGAT. Dan biaya pajak pembelian dan biaya-biaya lainnya semuanya ditanggung oleh TERGUGAT (Catatan: besar kecilnya biaya pajak penjualan maupun biaya pajak pembelian tergantung dari besarnya nominal pinjaman

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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

kredit). Selang / jeda waktu 2 minggu setelah pertemuan terakhir, kedua belah pihak yaitu PENGUGAT dan TERGUGAT bertemu kembali di bank BTN cabang Margonda Depok, bahwa pihak bank BTN memberitahukan biaya pajak penjualan kurang lebih Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dari total pinjaman kredit sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta). Artinya bahwa semua biaya-biaya yang timbul dari transaksi Jual Beli melalui bank BTN ditanggung sepenuhnya oleh TERGUGAT sesuai kesepakatan, dan PENGUGAT menerima Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) bersih tanpa mengeluarkan biaya apapun. Setelah selesai dari bank BTN cabang Margonda Depok, TERGUGAT meminta kepada PENGUGAT untuk datang ke Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, dimana TERGUGAT tinggal dan sekaligus yang menjadi objek sengketa Jual Beli untuk membahas masalah biaya pajak penjualan yang nilainya di atas Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), pada pertemuan tersebut TERGUGAT menolak untuk membayar biaya pajak penjualan yang sudah disepakati yaitu apabila biaya pajak penjualan di atas Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) maka akan ditanggung sepenuhnya oleh TERGUGAT. PENGUGAT sangat kecewa dan menganggap bahwa TERGUGAT telah ingkar janji, serta tidak mempunyai itikad baik. Pada malam harinya PENGUGAT meminta melalui anaknya yaitu Cipta Arianto untuk datang ke tempat TERGUGAT untuk menanyakan yang terakhir kali apakah TERGUGAT mau menerima kesepakatan yang sudah disepakati bersama yaitu masalah biaya pajak penjualan. Tetapi TERGUGAT tetap menolak untuk membayar biaya pajak penjualan. Karena TERGUGAT tetap menolak maka PENGUGAT melalui Cipta Arianto memberitahukan kepada TERGUGAT akan menggunakan / menempuh Jalur Hukum untuk menyelesaikan sengketa Jual Beli tanah berikut bangunannya. Lalu di jawab oleh TERGUGAT "OK saksi tunggu", artinya TERGUGAT juga siap menempuh Jalur Hukum. Tetapi pada keesokan malam harinya, TERGUGAT datang ke rumah PENGUGAT dengan alamat di Cimanggis Indah Blok J No.4 RT 003 / RW 011, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Tetapi PENGUGAT tidak mau menemuinya dengan alasan sudah tidak ada lagi yang perlu dibahas. Maka PENGUGAT meminta

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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)



anaknya yaitu Cipta Arianto untuk menemui TERGUGAT. Intl pertemuan malam itu adalah TERGUGAT mau menerima kesepakatan awal yaitu TERGUGAT bersedia membayar / menanggung semua biaya-biaya yang timbul, termasuk biaya pajak penjualan, yang artinya PENGGUGAT menerima dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) bersih. Tetapi semuanya itu ditolak oleh PENGGUGAT melalui anaknya, bahwa penawaran dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sudah tidak berlaku lagi karena sudah di tolak sebelumnya oleh TERGUGAT. Lagi pula PENGGUGAT dan TERGUGAT sudah sepakat akan menyelesaikan masalah ini melalui Jalur Hukum.

16. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 07 Januari 2014, sekitar Jam 11.00 siang di Depok, PENGGUGAT memberikan Kuasa Hukum kepada Parulian Tarihoran, SH, dan Ladau Tetlageni, SH, MH, sebagai Penerima Kuasa yang beralamat di Jl.Mukhtar Raya, H.Harun No.30, Petungkang Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan, 12260. Telp. 021-5860395, untuk menyelesaikan permasalahan sengketa Jual Beli tanah beserta bangunan yang beralamat di Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok.
17. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 07 Januari 2014, sekitar pukul 14.30 siang, Kuasa Hukum PENGGUGAT mendatangi kediaman TERGUGAT yang beralamat di Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Bahwa dalam pertemuan tersebut Kuasa Hukum PENGGUGAT menghimbau dan menyarankan untuk segera menyelesaikan permasalahan tersebut dengan beberapa pilihan yaitu, pertama, segera membayar sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) bersih tanpa mengeluarkan biaya apapun juga. Yang kedua, atau segera mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tanpa syarat dan beban apapun juga. Bahwa TERGUGAT diberi waktu oleh pihak Kuasa Hukum PENGGUGAT selama 10 (sepuluh) hari untuk mengambil keputusan, terhitung dimulai tanggal 07 Januari 2014. Bahwa sampai batas waktunya TERGUGAT belum juga memberikan kabar apapun mengenai pilihannya, maka pada hari Kamis, tanggal 30 Januari 2014, Kuasa Hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT memberikan surat Somasi kepada TERGUGAT yang isinya adalah pertama, segera membayar sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta) bersih tanpa mengeluarkan biaya apapun juga. Yang kedua, atau segera mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tanpa syarat dan beban apapun juga. Bahwa melalui surat Somasi ini Kuasa Hukum PENGGUGAT masih memberikan kesempatan kepada TERGUGAT untuk segera memilih pilihan tersebut dalam jangka waktu paling lama 14 X 24 jam terhitung surat Somasi ini diterima oleh TERGUGAT. Apabila TERGUGAT berkenan dapat menghubungi Kuasa Hukum PENGGUGAT melalui hand phone (Hp) di nomor : 081398270405, atau 0817142353, atas nama Parulian Tarihoran, SH.

18. Bahwa sampai batas waktu yang diberikan kepada TERGUGAT yaitu 14 x 24 jam atau sampai hari Rabu, tanggal 12 Februari 2014, TERGUGAT tidak memberikan respon apapun kepada Kuasa Hukum PENGGUGAT. Artinya TERGUGAT tidak mempunyai itikad baik sama sekali. Karena PENGGUGAT belum memiliki dana untuk mengeksekusi tanah berikut bangunan di atasnya tersebut, maka proses eksekusi ditunda sementara. Bahwa antara bulan Februari sampai dengan bulan April, TERGUGAT mengirimkan balasan surat Somasi kepada Kuasa Hukum PENGGUGAT, yang inti isi suratnya adalah mengundang PENGGUGAT dan Kuasa Hukum PENGGUGAT untuk membahas masalah sengketa Jual Beli tanah berikut bangunan dengan alamat di Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, secara kekeluargaan. Tetapi Kuasa Hukum PENGGUGAT tidak memberikan respon apapun, karena harusnya TERGUGAT dan Kuasa Hukum TERGUGAT lah yang harusnya datang ke tempat / kantor Kuasa Hukum PENGGUGAT. Karena terbentur masalah biaya eksekusi dan tidak adanya perkembangan yang signifikan, maka pada hari Selasa, tanggal 08 April 2014, PENGGUGAT menarik / membatalkan Surat Kuasa tertanggal 07 Januari 2014 atas nama Parulian Tarihoran, SH, dan Ladau Tetlageni, SH, MH, dengan alamat di Jl.Muktar Raya, H.Harun No.30, Petukangan Utara, Pesanggrahan, Jakarta Selatan.

19. Bahwa pada hari Rabu, tanggal 09 April 2014, PENGGUGAT

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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)



memberikan Kuasa Hukum kepada Andi Mohammad Iqbal, yang beralamat di Jl.Kesehatan III No.9A RT 001 / RW 011, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, sebagai Penerima Kuasa untuk menyelesaikan masalah sengketa Jual Beli tanah berikut bangunan dengan alamat di Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Bahwa selama perjalanan, PENGGUGAT menilai Andi Mohammad Iqbal tidak Profesional sebagai Kuasa Hukum, karena ketidakprofesionalannya maka pada hari Senin, tanggal 14 juli 2014 PENGGUGAT mencabut / membatalkan Surat Kuasa tertanggal 09 April 2014 atas nama Andi Mohammad iqbal.

20. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 16 Oktober 2014, sekitar jam 10.00 PENGGUGAT mendatangi pihak Kepolisian POLSEK Depok, untuk meminta pendapat dan nasehat bagaimana cara menyelesaikan masalah sengketa Jual Beli sebidang tanah berikut bangunan dengan alamat Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok. Bahwa PENGGUGAT diterima oleh Kapolsek Depok yaitu bapak Agus Widodo. Pada pertemuan itu bapak Agus Widodo memberikan saran dan nasehat kepada PENGGUGAT untuk menyelesaikan Kasus ini ke Pengadilan Negeri Depok, karena menurut beliau ini adalah Kasus Perdata yang apabila penyelesaian melalui jalan kekeluargaan tidak berhasil maka jalan satu-satunya adalah pembuktian melalui Pengadilan Negeri.

B. DASAR HUKUM GUGATAN PENGGUGAT

21. Bahwa dengan lalainya TERGUGAT untuk melaksanakan perjanjian Jual Beli sebidang tanah seluas 174 m2 berikut bangunan rumah type 60 dengan alamat di Jl.H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, dan atas hal tersebut telah beberapa kali diperingatkan kepada TERGUGAT untuk segera menyelesaikan perjanjian Jual Beli tersebut, namun hal tersebut tetap diabaikan, maka TERGUGAT harus dinyatakan telah melakukan Wanprestasi atau ingkar janji yang menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi PENGGUGAT sebagaimana diatur **dalam Pasal 1238 KUHPerdata, yang** menyatakan:



"Siberutang telah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan";

22. Bahwa Wanprestasi atau ingkar janji merupakan perbuatan yang melanggar perjanjian atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya oleh para pihak. Para pihak terikat oleh perjanjian tersebut sebagai undang-undang sebagaimana tersebut dalam **Pasal 1338 KUHPerdata** yang menyatakan :

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Ada 4 (empat) jenis Wanprestasi atau Ingkar Janji, yaitu :

- Tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukannya,
- Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan,**
- Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat,
- Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wanprestasi atau Ingkar Janji yang telah dilakukan TERGUGAT termasuk dalam jenis *"melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang telah dijanjikan"*.

C. AKIBAT WANPRESTASI ATAU INGKAR JANJI YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

23. Bahwa Wanprestasi atau cidera janji yang dilakukan TERGUGAT telah menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT, sehingga TERGUGAT harus mengganti kerugian tersebut sebagaimana diatur dalam **Pasal 1243 KUHPerdata** yang menyatakan :

"Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau



dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya".

24. Bahwa dengan Wanprestasi yang telah dilakukan TERGUGAT nyata-nyata telah membawa dampak kerugian yang sangat besar terhadap PENGGUGAT baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yaitu hilangnya atau berkurangnya peluang / kesempatan untuk mengembangkan usaha Jual Beli Rumah dan ketidaknyamanan pikiran dan efek-efek psikologis yang diderita PENGGUGAT beserta keluarga selama masalah ini di ingkari TERGUGAT kurang lebih selama 17 (tujuh belas) tahun, yang apa bila diperhitungkan maka kerugian materiil dan immateriil yang dialami PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

- 1) TERGUGAT tidak melunasi pembayaran angsuran dalam jangka waktu angsuran selama 5 (lima) tahun yang telah disepakati bersama, yaitu dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 31 Juli 2002, dengan harga tanah berikut bangunan sebesar Rp. 79.200.000,- (tujuh puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) setelah ada perubahan luas bangunan dari type 38 menjadi type 60. Dengan total DP dan angsuran yang diterima PENGGUGAT sebesar Rp. 30.443.500,- (tiga puluh juta empat ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2002, setelah adanya perpanjangan waktu sampai dengan akhir tahun 2002. Bahwa PENGGUGAT telah mengalami kerugian yang sangat besar dengan tidak dapat dikembangkannya usaha Jual Beli Rumah tersebut akibat Wanprestasi atau Ingkar Janji TERGUGAT, dengan perhitungan kerugian sebagai berikut :
Penjualan rumah rata-rata dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2007 atau selama 5 (lima) tahun, dengan cara pembayaran tunai / kredit melalui bank dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) bersih di terima PENGGUGAT per tahun dikali 5 (lima) tahun maka jumlahnya adalah Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
Penjualan rumah rata-rata dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2014 atau selama 7 (tujuh) tahun, dengan cara pembayaran tunai atau kredit melalui bank dengan harga Rp.



250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) bersih di terima PENGUGAT per tahun dikali 7 (tujuh) tahun maka jumlahnya adalah Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Jadi total kerugian yang diderita oleh PENGUGAT dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2014 atau selama kurun waktu 12 (dua belas) tahun adalah Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dengan perhitungan Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ditambah Rp. 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- 2) Biaya-biaya yang telah dan akan dikeluarkan oleh PENGUGAT dari awal timbulnya masalah ini termasuk ongkos-ongkos, dan pengeluaran-pengeluaran lainnya sampai dengan biaya berpekerja di Pengadilan yang semuanya diperkirakan sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

b. Kerugian Inmateriil

Bahwa akibat perbuatan Wanprestasi atau Ingkar janji yang dilakukan TERGUGAT, PENGUGAT dan keluarga PENGUGAT mengalami stres dan emosi yang tidak stabil dan tidak dapat tidur yang cukup dan makan tidak teratur akibat memikirkan masalah ini Berta banyaknya waktu yang telah terbuang akibat tidak kunjung selesainya masalah ini. Oleh karena faktor tersebutlah PENGUGAT mengalami / terkena penyakit Strok pada tahun 2008. Maka sudah sepatutnya apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian inmateriil ini sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).

25. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya isi putusan ini nanti oleh TERGUGAT, maka PENGUGAT memohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila TERGUGAT !alai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

D. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka PENGUGAT memohon agar Pengadilan Negeri Depok c.q Majelis Hakim yang menerima, memeriksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan mengadili perkara ini sudi kiranya sependapat dengan PENGGUGAT, dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap PENGGUGAT;
3. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang merupakan milik sah PENGGUGAT dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 8488, atas nama PENGGUGAT dan Surat IMB (izin mendirikan bangunan) No. 648.12 / 37 / VII / CLD / PM / 2011, atas nama PENGGUGAT;
4. Menyatakan uang DP dan angsuran yang diterima PENGGUGAT dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2002, adalah uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun, dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan 31 Juli 2002.
5. Menyatakan uang titipan yang diterima PENGGUGAT selama tahun 2004 dengan total uang Rp. 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah), adalah sebagai bunga keterlambatan pelunasan rumah dari bulan Agustus 2002 sampai dengan bulan Desember 2002;
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT atas kerugian materiil sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang telah dan akan dikeluarkan oleh PENGGUGAT dari awal timbulnya masalah ini dan pengeluaran-pengeluaran lainnya sampai dengan biaya berpekara di Pengadilan yang semuanya diperkirakan mencapai sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sebagai akibat kelalaian untuk memenuhi isi putusan ini;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitVoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum verzet (banding).

Atau,

SUBSIDAIR

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing datang menghadap sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk LUCY ERMAWATI, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 01 Desember 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana atas gugatan tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan apapun atas gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan eksepsi dan jawaban serta gugatan Rekonvensi, yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kabur dan Rancu/ tidak jelas.

Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan suatu gugatan yang kabur dan rancu/tidak jelas, dengan alasan antara Posita dengan Petitum saling bertentangan. Sepanjang Posita Penggugat jelas-jelas mendalilkan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hukum jual beli atas objek sengketa. Akan tetapi Posita ini menjadi bertentangan dan rancu dengan Petitum karena Penggugat secara sadar dan sepihak melakukan proses *metamorfosis* dari perjanjian jual beli berubah menjadi dua bentuk yang berbeda yaitu Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Penitipan, sekaligus.

Bahwa adanya perubahan jenis, konstruksi dan karakter hubungan hukum dalam Petitum mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi gugatan yang kabur dan rancu/tidak jelas.

Dengan alasan-alasan pada bagian eksepsi di atas dengan ini Tergugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mulia kiranya berkenan memberikan putusan dalam eksepsi sebagai berikut:

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas;
2. Hal-hal yang dikemukakan sebagai dalil eksepsi mohon diterima secara *mutatis mutandis*, sebagai bagian tak terpisahkan dari dalil pokok perkara;
3. Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat yang menjelaskan bahwa Tergugat adalah pembeli satu unit rumah tinggal type 38 berikutanah seluas 174 M2 SHM No. 8488 a/n Penggugat, sebagaimana diakui Penggugat dalam butir 4 gugatannya dan selanjutnya disebut objek sengketa sesuai kwitansi tanggal 31 Juli 1997;
4. Bahwa Tergugat mengakui adanya hubungan hukum perjanjian jual beli secara cicilan atas objek sengketa, akan tetapi Tergugat menolak bila disebut adanya perjanjian jual beli secara tertulis tertanggal 31 Juli 1997 yang pasal-pasalnya dikutip seolah-olah perjanjian itu akan dilaksanakan dalam lima tahun masa pencicilan sebagaimana dalam dalil nomor 1 gugatan Penggugat;
5. Bahwa karena tidak ada perjanjian tertulis antara Tergugat dengan Penggugat dalam kenyataan pencicilan Tergugat dilakukan dengan pembayaran langsung kepada Penggugat dan bahkan karyawannya, terlihat jelas adanya fleksibilitas besaran nominal cicilan maupun rentang waktu yang tidak selalu harus sama besar dalam setiap bulan berjalan yang runtut, sehingga hal-hal didalilkan dalam butir 1 sampai dengan 8 yang meyebut-nyebut soal perjanjian adalah tidak benar;
6. Bahwa dengan uraian pada butir 4 dan 5 di atas maka Tergugat menolak dalil Penggugat tentang adanya perjanjian tertulis dan menolak pula secara tegas batasan waktu pencicilan dalam kurun waktu 5 tahun yang seolah berakhir pada tanggal 31 Juli 2002. Bahwa Tergugat dengan tegas pula menolak dalil perubahan harga dimaksud dalam butir 5 gugatannya dimana seolah-olah ada kesepakatan perubahan harga dari Rp.69.000.000 menjadi Rp.79.000.000 karena sejak Tergugat menempati objek sengketa sudah menjadi tanggung jawab Tergugat untuk melakukan segala perubahan apapun sebab hubungan Penggugat dan Tergugat adalah hubungan jual-



beli. Oleh karena itu Tergugat *mensoomir* Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya;

7. Bahwa sampai tahun 2004 uang pembayaran dari Tergugat sudah diterima sebesar Rp.31.843.500 sebagaimana diakui dalam butir 6 gugatan Penggugat, sejauh tentang besaran jumlah Tergugat menyetujui besaran jumlah pembayaran dari Tergugat adalah benar perhitungan Penggugat. Akan tetapi pemisahan besaran nominal tersebut menjadi terbagi dua antara rincian pembayaran DP dan Angsuran disatu pihak dan rincian pembayaran uang titipan dilain pihak tidak sesuai dengan konsep jual beli. Oleh karena itu Tergugat menolak adanya pemisahan kualifikasi pembayaran Tergugat. Jika pemisahan itu tetap dilakukan dan besaran uang Rp.1.400.000.- dianggap sebagai uang titipan, maka Penggugat telah melakukan kejahatan tindak pidana penggelapan karena secara sepihak merubah uang titipan menjadi bunga keterlambatan pelunasan rumah dari bulan Agustus 2002 sampai dengan bulan Desember 2002, Tergugat mencadangkan hak-haknya untuk melaporkan Penggugat kepada pihak yang berwajib dalam soal dugaan tindak pidana tersebut;
8. Bahwa pada tahun 2004 Tergugat telah meminta kesediaan Penggugat mempersiapkan dokumen berupa sertifikat dan IMB untuk diproses ke Bank guna mendapatkan kredit pemilikan rumah atas nama Tergugat dimana uang Bank sebagai kredit yang dikucurkan digunakan untuk melunasi sisa pembayaran yang tersisa Rp. 69.000.000- Rp.31.843.500= Rp.37.156.500, artinya kucuran kredit Bank pada saat itu akan cukup melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat, tetapi Penggugat yang pada saat itu masih gagah perkasa mencibir Tergugat dan bahkan kemudian menunjuk pengacara dan melaporkan Tergugat ke Polres Depok, membuat hubungan Penggugat dengan Tergugat menjadi renggang, dan masalah ini menjadi terkatung-katung karena usaha Penggugat melalui Pengacaranya melaporkan Tergugat ke Kepolisian ternyata tidak membuahkan hasil karena Tergugat tidak melakukan kejahatan apapun. Sehingga hal-hal yang didalilkan Penggugat dalam butir-butir gugatannya nomor 9 s/d 12 adalah kisah yang didramatisir, bukan fakta hukum;
9. Bahwa Penggugat adalah sosok yang senang mendemonstrasikan keperkasaannya yakni dengan mengadukan Tergugat yang sudah terhempas secara ekonomi, dengan kuasa hukum yang silih berganti seakan menunjukkan kemampuannya untuk meng*hire* atau membayar jasa pengacara. Namun tidak ada yang bisa dipersalahkan kepada Tergugat



karena Tergugat selalu dengan rendah hati mengakui hubungan hukumnya sebagai suatu proses jual beli dengan cara mengangsur dan Tergugat dengan sungguh-sungguh selalu mencari jalan keluar untuk menyelesaikan masalah ini karena Tergugat sendiri dan keluarga sangat tidak nyaman terus-menerus bertikai dengan Penggugat. Lagipula Tergugat sangat mengharapkan adanya kepastian hukum atas kepemilikan Tergugat terhadap objek sengketa. Oleh karena itu, pada dasarnya permasalahan timbul lebih disebabkan oleh sikap Penggugat yang berubah-ubah, sehingga dalil no. 15 adalah tidak benar, bahwa tentang apa yang diuraikan Penggugat dalam nomor 15 jelas berbeda dengan fakta sebenarnya terutama hitung-hitungan yang Penggugat bawa pada bulan Juli 2011, karena Tergugat masih menyimpan konsep perhitungan yang dibawa Penggugat pada Tergugat pada saat itu dan akan diajukan dalam acara pembuktian nantinya;

10. Bahwa gagalnya perundingan pada Juli 2011 lebih disebabkan Penggugat yang tidak konsisten dan kembali dengan arogansinya menunjuk dengan memberi kuasa kepada pengacara yang baru yang serta merta kemudian mendatangi Tergugat dengan ancaman akan mengeksekusi kalau tidak bersedia membayar Rp.250.000.000,- . Tergugat menolak karena sangat tidak masuk di akal dan cenderung menjadi upaya intimidasi karena mengancam untuk mengosongkan. Setelah tidak ada kesepakatan dalam pertemuan di rumah Tergugat dengan kuasa hukum Penggugat, kemudian Kuasa hukumnya memberikan Somasi dengan materi yang sama yang disampaikan secara verbal pada waktu kuasanya mengunjungi Tergugat di rumah. Dengan budi baik pertolongan keluarga yang mendampingi Tergugat sejak persoalan ini timbul mencoba menanggapi somasi kuasa hukum Penggugat dengan memberi penjelasan sesungguhnya, membuka kemungkinan berdialog tetapi tidak ada respon dari Kuasa hukum yang memberi Somasi, malah Penggugat kembali mengganti Kuasa hukumnya sebagaimana dalam butir gugatan nomor 19. Dan sebagaimana sebelum-sebelumnya misi yang dibawa adalah pemaksaan kehendak atau ancaman pengosongan;
11. Bahwa tentang dasar hukum gugatan Penggugat sebagaimana butir 21 dan 23 Tergugat menolak disebut wanprestasi, tidak ada kesepakatan kapan Tergugat harus melunasi dan berapa besaran cicilan atau angsuran yang harus Tergugat penuhi. Penggugat yang seharusnya patut dinyatakan telah wanprestasi karena dengan kemampuan ekonominya yang jauh lebih kuat



secara terus menerus menggantung penyelesaian transaksi dengan bermain-main diwaktu sehingga memungkinkan baginya untuk menekan Tergugat semaunya dengan merubah harga dan merubah konstruksi hukum dengan kemauan sendiri;

12. Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan nomor 24 dan 25 sebab Tergugatlah yang sangat dirugikan. Karena Tergugatlah yang terus-terusan tertekan dan menderita, manuver Penggugat sangat mengganggu kenyamanan Tergugat tidak hanya pribadi tetapi juga rumah tangga Tergugat terintimidasi dengan ancaman-ancaman pengosongan disetiap saat kapan Penggugat mau, baik langsung maupun kuasa hukum yang silih berganti sehingga Tergugat dan keluarga terus-terusan dipermalukan. Oleh sebab itu apa yang Penggugat dalilkan sebagai kerugian karena persoalan ini adalah tidak benar. Bahwa dengan adanya perubahan-perubahan sikap Penggugat dengan berbagai tuntutan yang berubah-ubah melalui *style* berbagai pengacara yang silih berganti jelas bahwa Penggugat justru mempermainkan perasaan dan penderitaan Tergugat, entah apa manfaatnya bagi Penggugat. Oleh sebab itu tuntutan ganti rugi materiil dan immateril haruslah ditolak karena disamping tidak berdasar, juga angkanya adalah angka yang dihitung tanpa kebenaran akal sehat sehingga lebih kepada *show force* dari Penggugat;
13. Bahwa tuntutan *dwangsom* haruslah ditolak karena melanggar ketentuan soal penerapan *dwangsom*, yaitu *dwangsom* tidak boleh diterapkan kepada tuntutan yang bersifat pembayaran sejumlah uang sebagaimana dalam permohonan Penggugat dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSİ:

1. Bahwa semua dalil dalam Konpensı mohon diterima secara mutatis mutandis sebagai bagian dari dalil-dalil Rekonpensı;
2. Bahwa pada awalnya Tergugat Rekonpensı memiliki bidang tanah SHM No.8488 (sisu)/Sukamaju terletak di Jl. H. Dimun seluas 904 M2, dimana kemudian diatas tanah tersebut Tergugat Rekonpensı membangun unit-unit rumah yang dijual kepada siapapun terutama warga setempat di lokasi tanah dan dibayar secara mengangsur;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensı dengan Tergugat Rekonpensı sejak lama bertetangga di Cimanggis Indah sehingga menjalin pertemanan yang baik dan kepada Penggugat Rekonpensı ditawarkan untuk mengambil satu unit, namun semula Penggugat Rekonpensı menolak karena tidak ada



penghasilan rutin untuk membayar cicilan. Tetapi Tergugat Rekonpensi memberikan kemudahan yaitu cukup membayar Down Payment sebesar Rp.9.000.000,- (*sembilan juta rupiah*) dari harga Rp. 69.000.000,-(*enam puluh sembilan juta rupiah*) selebihnya Penggugat Rekonpensi dibolehkan mencicil sesuai dengan kemampuan Penggugat Rekonpensi;

4. Mendapat kemudahan seperti itu, Penggugat Rekonpensi bertukar pikiran dengan istri Penggugat Rekonpensi dan kemudian sepakat menerima penawaran Tergugat Rekonpensi dan membayar uang muka sebagaimana ternyata dalam kwitansi tanggal 31 Juli 1997. Selanjutnya Penggugat Rekonpensi menerima unit sebagaimana dimaksud dalam dalil konpensi dan diangsur sesuai kemampuan Penggugat Rekonpensi setiap bulannya;
5. Bahwa fleksibilitas dalam nominal pembayaran angsuran maupun dalam rentang waktu, sejujurnya adalah kebaikan hati Tergugat Rekonpensi yang patut Penggugat hargai dan hormati. Sebab selama empat tahun berjalan Penggugat Rekonpensi membayar angsuran tidak terikat dengan jumlah atau nominal tertentu dan tidak diwajibkan harus membayar dalam rentang waktu tertentu, bahkan ketika terjadi krisis moneter yang melahirkan reformasi di tahun 1999 Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak memiliki penghasilan, Penggugat dalam tahun itu tidak melakukan angsuran, Tergugat Rekonpensi tidak melakukan komplain. Semua itu mencerminkan betapa hubungan pertemanan antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi pada mulanya begitu sangat baik dan begitu akrab;
6. Bahwa gesekan pertemanan itu kemudian merenggang hubungan Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi ketika Tergugat Rekonpensi sebagai usahawan yang sukses mulai terimbas oleh dampak krisis dan instabilitas di awal tahun dua ribuan. Tergugat Rekonpensi mulai menekan Penggugat mulai dari masalah perubahan harga yang dinaikan secara sepihak dan cara pembayaran yang hendak disamakan dengan pembeli unit lainnya. Tentu saja perubahan-perubahan sepihak Penggugat Rekonpensi tolak karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal, karena merubah kesepakatan ditengah jalan sama saja dengan mencelakan Penggugat Rekonpensi yang kondisi keuangan semakin morat marit;
7. Bahwa penolakan Penggugat Rekonpensi atas perubahan harga secara sepihak dari Tergugat Rekonpensi dan cara pencicilan yang harus mengikuti cara pencicilan dengan pembeli lain, membuat Tergugat Rekonpensi mengancam untuk membatalkan jual-beli dan terus bersikap marah, dimana Tergugat Rekonpensi tidak mau lagi menerima angsuran



dari Penggugat Rekonpensi, karena menurutnya jual beli sudah batal. Bahwa apabila Penggugat tetap menyerahkan angsuran kepada Tergugat melalui pegawainya maka kemudian selalu dibuatkan sebagai titipan tidak bersedia memberi kwitansi sebagai bukti angsuran, sehingga dengan kesemena-menaan melakukan pembatalan harga dan perubahan angsuran sampai kepada ancaman pembatalan, jelaslah Tergugat Rekonpensi telah melakukan wanprestasi;

8. Bahwa karena Tergugat Rekonpensi tidak sudi lagi menerima angsuran dari Penggugat maka kewajiban Penggugat melakukan pencicilan/membayar angsuran menjadi tidak dapat dilaksanakan, sebab andaikan pun diupayakan pembayarannya maka Tergugat Rekonpensi secara sepihak selalu menganggapnya menjadi uang titipan;
9. Bahwa pada tahun 2006 Tergugat Rekonpensi melaporkan Penggugat ke Polres Depok dengan tuduhan Pasal 378 KUHP sebagaimana dalam dalil Konpensi nomor 14 tetapi setelah hampir setahun berproses Penyidik tidak lagi menindaklanjuti. Bahwa hubungan hukum Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi adalah hubungan hukum perdatamurni, dan Penggugat Rekonpensi tidak melakukan tindak pidana apapun, sehingga laporan Polisi tersebut kandas;
10. Bahwa sekitar tahun 2011 kembali Tergugat Rekonpensi mengetuk pintu rumah Penggugat Rekonpensi untuk melakukan perundingan setelah 5 tahun stagnan. Penggugat dengan tangan terbuka menyambut Tergugat Rekonpensi dan setelah lebih dahulu saling memaafkan maka Tergugat dan Penggugat membuka perundingan dengan tawaran perubahan harga dan oleh Tergugat Rekonpensi sendiri menyarankan agar Penggugat Rekonpensi menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah dari Bank. Setelah tawar menawar disepakatilah harga jual menjadi Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah) dari harga semula Rp.69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) dengan ketentuan, pembayaran yang sudah Penggugat Rekonpensi bayarkan sebesar Rp. 31.843.500,- tetap diperhitungkan, sehingga kewajiban Penggugat yang harus dibayarkan dalam rangka penandatanganan Akte Jual Beli sebagaimana pelunasan adalah Rp. 68.156.500,-.
11. Bahwa sesuai dalil konpensi nomor 15 sejauh mengenai kesepakatan harga Rp.100.000.000,- adalah benar, tetapi mengapa tidak dilaksanakan kesepakatan dengan pembaharuan harga itu bukan karena masalah pembayaran pajak, tetapi Tergugat Rekonpensi jelas-jelas ingkar



janji tidak bersedia menyerahkan sertifikat asli ke Bank Tabungan Negara (BTN) Depok tempat Penggugat Rekonpensi mendapat Fasilitas Kredit melalui anggota keluarga Penggugat yang bersedia memfasilitasi untuk memperoleh kredit untuk membayar Tergugat Rekonpensi. Oleh karena itu adalah tidak benar dangat sangat tidak masuk akal dalil konpensi nomor 15 yang mendalilkan seolah-olah kesepakatan tersebut tidak terwujud karena Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpesi menolak menanggung pajak. Sehingga bukan Penggugat Rekonpesi yang ingkar janji tetapi Tergugat Rekonpensi yang mengingkari kesediaannya menyerahkan sertifikat asli ke bank BTN yang telah menyatakan persetujuannya, oleh sebab itu patut Pengadilan menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Ingkar janji;

12. Bahwa karena Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi sudah menaruh persetujuan untuk perubahan harga dari Rp.69.000.000 menjadi Rp.100.000.000.- tetapi kemudian diingkari oleh Tergugat Rekonpensi sendiri maka harga dalam kwitansi tanggal 31 Juli 1997 haruslah dipertahankan dan dengan demikian mohon Pengadilan menetapkan sebagai hukum sisa pembayaran sebagai pelunasan yang harus Penggugat Rekonpensi bayarkan kepada Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 69.000.000 dikurangi Rp.31.843.500 = Rp. 37.156.500,-; (tiga puluh tujuh juta seratus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah);
13. Bahwa akibat perbuatan cidera janji Tergugat Rekonpensi yang terus menerus merubah sikap dan menggantung penyelesaian transaksi jual beli dengan menambah harga semauanya secara sepihak membuat Penggugat Rekonpensi tidak dapat memperoleh kepastian hukum atas unit rumah yang dibeli dari Tergugat Rekonpensi, keadaan mana menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat karena tersandera dalam ketidak pastian.
14. Bahwa meskipun Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan namun tidaklah berminat untuk menghitung-hitung kerugian itu dan menuntnya dari Tergugat Rekonpensi dengan tuntutan ganti rugi yang fantastis, namun secara fakta Tergugat Rekonpensi patut dinyatakan telah melakukan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik moril maupun materil dan untuk itu mohon Pengadilan menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);



15. Bahwa karena pelaksanaan jual beli aquo adalah sebuah keniscayaan yang merupakan hak Penggugat Rekonpensi maka sudah sewajarnya Pengadilan menyatakan bahwa apabila Penggugat telah membayarkan sisa kewajiban berupa pelunasan pembayaran rumah dan tanah dimaksud dalam perkara ini jika perlu dengan cara *Consignatie* ke Pengadilan Negeri Depok, yaitu sejumlah uang sebesar Rp.68.156.500,- patutlah Tergugat Rekonpensi diperintahkan untuk melaksanakan/menandatangani Akta Jual Beli kepada Penggugat Rekonpensi seketika perkara ini memperoleh keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht*);
16. Bahwa demi terlaksananya putusan Pengadilan ini secara efektif apabila kelak gugatan rekonpensi ini dikabulkan, maka untuk memaksa Tergugat Rekonpensi secara sadar hukum memenuhi kewajibannya melaksanakan penanda tangan Akte Jual Beli kepada Penggugat Rekonpensi di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, mohon Pengadilan menetapkan sebagai hukum, menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;

Berdasarkan uraian diatas dengan ini Penggugat Rekonpesi/ Tergugat Konpensi memohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sbb:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM KONPENSI:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
3. Meyatakan sah dan mengikat harga jual beli yang disepakati antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi atas jual beli tanah dan rumah diatasnya terletak di Jalan H. Dimun , Perumahan Mutiara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamaju Nomor 71 (dahulu dikenal dengan sebutan Blok A1) RT.005/RW.006 Kwelurahan Sukamaju Kecamatan Cilodong Kota Depok tersebut adalah sebesar Rp. 69.000.000,- sebagaimana menurut Kwitansi tertanggal 31 Juli 1997 ;

4. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah menerima pembayaran yang sah dari Penggugat Rekonpensi sebesar Rp. Rp.31.843.500,-(tiga puluh satu juta delapan ratus empat puluh tiga ribu lima ratus rupiah) sebagai pembayaran uang muka dan sebagian uang cicilan atau angsuran pembelian tanah dan rumah aquo;
5. Menetapkan sebagai hukum sisa pembayaran sebagai pelunasan yang harus Penggugat Rekonpensi bayarkan kepada Tergugat Rekonpensi adalah sebesar Rp. 69.000.000 dikurangi Rp.31.843.500 = Rp. 37.156.500,- (tiga puluh tujuh juta rupiah seartus lima puluh enam ribu lima ratus rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan/menandatangani Akta Jual Beli kepada Penggugat Rekonpensi seketika perkara ini memperoleh keputusan hukum yang berkekuatan tetap (*inkracht*) dan Penggugat Rekonpensi membayarkan pelunasan kepada Tergugat Rekonpensi sebesar Rp.37.156.500.-;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi baik secara moril maupun materiil sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
8. Menghukum Tergugat rekonpensi membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (*seratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan Tergugat Rekonpensi melaksanakan isi putusan ini sejak dinyatakan berkekuatan tetap (*in kracht*)
9. Biaya perkara menurut hukum.

Apabila majelis berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban serta gugatan Rekonpensi dari Tergugat, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan repliknya tertanggal 19 Januari 2015, dan atas replik tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan dupliknya tertanggal 26 Januari 2015, yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Bukti P-1 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 8488, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat tanggal 29 Desember 1998, Surat Ukur Nomor 5120/Sukamaju/1998 seluas 904 M² (sembilan ratus empat meter persegi) tanggal 21 Nopember 1998 dengan nama pemegang hak Lim Khie Pui;
2. Bukti P-2 : Foto copy Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.648.12/37/VII/CLD/PM / 2011, tanggal 12 Juli 2011;
3. Bukti P-3 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan SPPT PBB) Tahun 2014 atas nama Lim Khie Fui tanggal 19 Pebruari 2014 dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD);
4. Bukti P-4 : Foto copy Daftar / Brosur harga jual dan angsuran Perumahan Mutiara Sukamaju tertanggal bulan April 1998;
5. Bukti P-5 : Foto copy Kwitansi Pembayaran Uang Muka dan Angsuran I (satu) unit rumah Type 38 "Mutiara Sukamaju Blok A.1" terletak di Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya Kotip Depok, dengan nilai jual seluruhnya Rp.69.00.000,00 (enam puluh sembilan juta rupiah) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggal 31 Juli 1997;
6. Bukti P-6 : Foto copy perincian pembayaran uang muka rumah dan tanah di Kompleks Mutiara Sukamaju Blok A1 tertanggal 19 September 2014;
7. Bukti P-7 : Foto copy Catatan harga jual rumah dan tanah di Mutiara Sukamaju No.71 type 60/174 M²;
8. Bukti P-8 : Foto copy Surat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi perihal pelunasan rumah tanggal 18 Oktober 2004;
9. Bukti P-9 : Foto copy Surat Undangan Nomor : 148/129 Pem dari Kelurahan Sukamaju untuk musyawarah bersama masalah sengketa rumah pada hari Kamis, tanggal 29

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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)



Desember 2004 yang ditandatangani oleh Sekretaris
Lurah Sukamaju bulan Nopember 2004;

10. Bukti P-10 : Foto copy Surat Kuasa Khusus No : 039.BJ-ASS.SK.V-2006 tertanggal 12 Mei 2006 dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Bernhard, SH.dan Judika Pangaribuan, SH.;
11. Bukti P-11 : Foto copy Somasi (Teguran Hukum) I No. : 041/BJ-ASS/SOM/V/2006 dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 15 Mei 2006;
12. Bukti P-12 : Foto copy Somasi (Teguran Hukum) II No. : 047/BJ-ASS/SOM/V/2006 dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 30 Mei 2006;
13. Bukti P-13 : Foto copy tanggapan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas Somasi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi No.311/tstp/VI-06 tanggal 5 Juni 2006;
14. Bukti P-14 : Foto copy Surat Laporan Penanganan Perkara No. 054.BJ.ASS.VI-2006 dari Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi / Lim Khie Fui, tertanggal 08 Juni 2006;
15. Bukti P-15 : Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan No.Pol. : STPLP/2002/K/VII/2006/Res.Depok dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggal 11 Juli 2006;
16. Bukti P-16 : Foto copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan No.Pol : B/28/I/2007/Reskrim kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 31 Januari 2007;
17. Bukti P-17 : Foto copy pengajuan Kredit Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Margonda Depok;

18. Bukti P-18 : Foto copy Kartu tanda Penduduk atas nama Ng Tjau Ik, Lim Khie Fui dan NPWP atas nama Lim Khie Pui;
19. Bukti P-19 : Foto copy Kartu Keluarga No.3276051310080006 atas nama Lim Khie Fui Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukma Jaya, Kota Depok;
20. Bukti P-20 : Foto copy Kutipan Akta Perkawinan No.158/1977 antara Lim Khie Fui dengan Ng Cau Ik tanggal 29 September 1977, yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil Pangkal Pinang tanggal 29 September 1977;
21. Bukti P-21 : Foto copy Surat Kuasa Khusus Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Parulian Tarihoran, SH. dan Ladau Tetlageni, SH., MH. tanggal 7 Januari 2014;
22. Bukti P-22 : Foto copy Surat Somasi No : 263/SMS/RT & R/I/14 tanggal 30 Januari 2014 dari Kuasa Hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Parulian Tarihoran, SH. yang ditujukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
23. Bukti P-23 : Foto copy Surat Kuasa Khusus Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Andi Mohammad Iqbal pada hari Rabu tanggal 9 April 2014 yang dibatalkan;
24. Bukti P-24 : Foto copy Perikatan Untuk Jual Beli Nomor : 7, antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Nani Triani dihadapan Eddy Haryadi, SH. Notaris di Depok pada hari Jum'at tanggal 22 Nopember 2002;
25. Bukti P-25 : Foto copy Perikatan Untuk Jual Beli Nomor : 3, antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Sidik Dwi Sugiharto dihadapan Eddy Haryadi, SH. Notaris di Depok pada hari Selasa tanggal 31 Agustus 2004;
26. Bukti P-26 : Foto copy Perikatan Untuk Jual Beli Nomor : 6, antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Emy Erawati dihadapan Eddy Haryadi, SH. Notaris di Depok pada hari Jum'at tanggal 22 Nopember 2002;

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



27. Bukti P-27 : Foto copy Perikatan Untuk Jual Beli Nomor : 10, antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Suharman Basri dihadapan Eddy Haryadi, SH. Notaris di Depok tanggal 13 Juni 2005;

Bahwa fotocopy bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti P-4, P-5, P-13, P-15, P-18, P-19, P-20, P-21 dan bukti P-22 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, sebagai berikut :

1. Saksi **TJOENG CE KUANG**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat (Lim Khie Fui) terhadap Tergugat (Robert) adalah masalah tanah dan bangunan di atasnya yang terletak dengan lokasi di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, Rt.05/Rw.006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok;
 - Bahwa Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut adalah milik Penggugat (Lim Khie Fui) yang di jual oleh Penggugat dan salah satu pembelinya adalah Tergugat (Robert);
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat (Robert) pernah membeli rumah kepada Penggugat (Lim Khie Fui) di Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut sejak Saksi bekerja sama dengan Penggugat namun tahunnya Saksi lupa, karena saat membangun Saksi tinggal di depan rumah yang saat ini menjadi rumah tinggal Tergugat, dan diceritakan oleh Penggugat bahwa rumah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat, karena awalnya Penggugat dan Tergugat adalah tetangga, dan ketika rumah tersebut belum selesai Tergugat meminta ijin menumpang kepada Penggugat untuk menempati rumah di Blok II;
 - Bahwa Tergugat (Robert) membeli tanah berikut rumah di atasnya di Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut dengan type awal 38 menjadi 60 dengan luas tanah 174 M² 1 (satu) lantai dengan sistim pembayaran secara mengangsur pribadi tidak melalui KPR Bank Tabungan Negara, namun Saksi tidak mengetahui berapa harga rumah tersebut dan apakah sampai saat ini Tergugat telah melunasi pembayarannya,



seingat Saksi transaksi jual beli rumah tersebut secara lisan antara Penggugat (Lim Khie Fui) dengan Tergugat;

- Bahwa Penggugat (Lim Khie Fui) sebagai Pihak yang membangun rumah di Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut sejak awal hingga laku terjual dan seingat Saksi saat itu sudah ada 14 (empat belas) unit rumah;
- Bahwa pembangunan 14 (empat belas) unit rumah tersebut Saksi lupa tahun berapa jadinya namun tidak dibangun secara bersamaan, setelah jadi langsung ditempati oleh Tergugat (Robert) sebagai tempat tinggal dan saat itu tidak ada perubahan oleh Tergugat setelah dibangun oleh Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, Rt.05/Rw.006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok tersebut sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah kosong;
 - Sebelah Timur : Jalan BBM;
 - Sebelah Selatan : Bangunan Blok B.I, saat itu milik Penggugat (Lim Khie Fui);
 - Sebelah Barat : Bangunan Blok A.I
- Bahwa Saksi bekerja sama dengan Penggugat (Lim Khie Fui) sampai tahun 2001 dan terjadinya transaksi rumah antara Penggugat dan Tergugat Robert seingat Saksi sekitar tahun 1997;
- Bahwa pembangunan rumah di Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut berangsur-angsur tidak bersamaan, awalnya dibangun type besar yaitu type 70 dan type 80, yang terletak di Blok A-II type 50, sedangkan rumah Tergugat (Robert) letaknya di pertengahan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **PRAYITNO**, telah bersumpah sesuai dengan agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi hanya bersaksi mengenai pembangunan rumah Tergugat (Robert), gugatan yang diajukan Penggugat (Lim Khie Fui) terhadap Tergugat adalah masalah tanah dan bangunan diatasnya yang terletak dengan lokasi di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, Rt.05/Rw.006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat (Lim Khie Fui) sebagai Pihak Developer/ pengembang dengan Perusahaan bernama PT.Kharisma yang membangun rumah secara bersama-sama termasuk rumah Tergugat (Robert) di Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut sejak awal hingga laku terjual baik secara pribadi maupun melalui KPR BTN dan seingat Saksi saat itu sudah ada 14 (empat belas) unit rumah dan pada tahun 1997 Tergugat membeli salah satu rumah;
- Bahwa seingat Saksi saat Penggugat (Lim Khie Fui) dan Tergugat (Robert) melakukan transaksi jual beli rumah belum selesai dibangun dan masih tahap pembuatan Fondasi, karena saat itu Saksi pelaksana pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa rumah yang dibeli oleh Tergugat (Robert) rencananya adalah type 38 namun Tergugat beli rumah tersebut dari Penggugat (Lim Khie Fui) dengan harga berapa Saksi tidak tahu;
- Bahwa batas-batas tanah di Jalan H.Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, Rt.05/Rw.006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok tersebut sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : kebun kosong;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya H.Limun;
 - Sebelah Selatan : Jalan masuk ke Perumahan;
 - Sebelah Barat : Kapling Blok A No.2;
- Bahwa ketika Saksi mendirikan fondasi rumah milik Tergugat (Robert) yang awalnya dari type 38 atas Perintah Penggugat (Lim Khie Fui) rumah tersebut dirumah menjadi type 60 namun Saksi tidak mengetahui pasti berapa luas tanah rumah tersebut dan apakah peluasan rumah juga atas permintaan Tergugat (Robert) kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat (Robert) ketika rumah tersebut belum selesai meminta ijin menumpang kepada Penggugat untuk menempati rumah di Blok B-II, dan sekitar tahun 1997 akhir setelah rumah selesai dibangun langsung ditempati oleh Tergugat dan keluarganya sampai saat ini;
- Bahwa Tergugat (Robert) membeli rumah dari Penggugat (Lim Khie Fui) secara mengangsur namun berapa lama, apakah saat ini sudah lunas serta apakah ada perubahan harga rumah setelah ada perubahan Saksi tidak mengetahuinya karena masalah jual beli rumah tersebut Saksi juga tidak mengetahuinya namun seluruh pembangunan rumah

Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/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)



termasuk yang ada penambahan seperti rumah Tergugat dibiayai oleh Penggugat;

- Bahwa sampai sekitar tahun 2000 Saksi bekerja dengan Penggugat (Lim Khie Fui) dan saat itu mendengar bahwa rumah Tergugat (Robert) telah lunas dibayar;
- Bahwa dengan adanya perubahan pembangunan rumah dari type 38 menjadi type 60 ada penambahan material bangunan namun Saksi tidak mengetahui apakah ada kesepakatan atas perubahan tersebut antara Penggugat (Lim Khie Fui) dengan Tergugat (Robert);

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya/jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Bukti T-1 : Foto copy tulisan tangan rencana pembangunan rumah di Blok A/01 type 38/174 M2 tanggal 19 Juli 1979;
2. Bukti T-2 : Foto copy Kwitansi Pembayaran Uang Muka senilai Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) I (satu) unit rumah Type 38 "Mutuara Sukamaju Blok A.1" terletak di Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Sukmajaya Kotip Depok, dengan nilai jual seluruhnya Rp.69.00.000,00 (enam puluh sembilan juta rupiah) dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanggal 31 Juli 1997;
3. Bukti T-3 : Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 8488, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat tanggal 29 Desember 1998, Surat Ukur Nomor 5120/Sukamaju/1998 seluas 904 M² (sembilan ratus empat meter persegi) tanggal 21 Nopember 1998 dengan nama pemegang hak Lim Khie Pui;
4. Bukti T-4 : Foto copy Surat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi perihal pelunasan rumah tanggal 18 Oktober 2004;
5. Bukti T-5 : Foto copy hitung-hitungan dengan tulisan tangan;
6. Bukti T-6 : Foto copy Surat dari Bank Tabungan Negara (Perseroan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk) Kantor Cabang Depok No.
0154/00048/SP3K/XII/2011 tentang Surat Penegasan
Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tanggal 15
Desember 2011;

7. Bukti T-7 : Foto copy Surat Somasi No : 263/SMS/RT & R/I/14
tanggal 30 Januari 2014 dari Kuasa Hukum Penggugat
Parulian Tarihoran, SH. yang ditujukan kepada Tergugat
Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
8. Bukti T-8 : Foto copy Surat No. 083/tstp/II-14 tanggal 25 Pebruari
2014 dari Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat
Rekonvensi PL.Tobing, SH., MH. kepada Penggugat
melalui Kuasa Hukumnya perihal Surat Somasi No :
263/SMS/RT & R/I/14 tanggal 30 Januari 2014 dari
Kuasa Hukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi
Parulian Tarihoran, SH. yang ditujukan kepada Tergugat
Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi materai cukup
dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat seperti tersebut
di atas, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan
1 (satu) orang saksi, sebagai berikut:

1. Saksi **HARDI HARATUA TOBING**, telah bersumpah sesuai dengan
agamanya dan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan pasti apa yang menjadi
permasalahan antara Penggugat (Lim Khie Fui) dan Tergugat (Robert),
yang Saksi ketahui Tergugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa ada
masalah jual beli tanah berikut rumah yang belum tuntas sehingga
Tergugat meminta tolong Saksi untuk mengajukan kredit ke Bank
dengan atas nama Saksi;
 - Bahwa lokasi tanah berikut rumah yang menjadi masalah antara
Penggugat (Lim Khie Fui) dan Tergugat (Robert) pastinya Saksi sudah
lupa karena Saksi hanya pernah 1 (satu) kali datang sekitar 5 atau 6
tahun yang lalu;
 - Bahwa saat ini rumah tersebut ditempati sebagai rumah tinggal oleh
Tergugat (Robert) sekeluarga, dan seingat Saksi tanah dan rumah
tersebut berada dalam sebuah kompleks kecil yang terdiri dari beberapa

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



rumah yang Saksi tidak dapat menafsir atau mengira-ngira type dan luas rumah dan tanah tersebut seingat Saksi rumah tersebut terdiri dari 1 (satu) lantai;

- Bahwa untuk jual beli rumah tersebut Saksi tidak mengetahuinya yang Saksi ingat sekitar 2 atau 3 tahun yang lalu Tergugat (Robert) datang kepada Saksi meminta bantuan pengurusan KPR BTN ke Bank BTN, namun terhenti karena ada persyaratan yang tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat yaitu Sertifikat asli tanah tersebut tidak dapat diperlihatkan ke Bank;
- Bahwa sehubungan dengan tidak dapat diperlihatkannya Sertifikat tanah oleh Tergugat (Robert) akhirnya dana pinjaman tidak dapat cair sehingga Tergugat tidak dapat melunasi sisa pembayaran rumah tersebut kepada Penggugat (Lim Khie Fui) , dan Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah ada Sertifikatnya;
- Bahwa Saksi dan Tergugat (Robert) sudah memenuhi semua persyaratan permohonan KPR BTN tersebut kecuali Asli Sertifikat tanah sengketa yang tidak dapat diajukan oleh Tergugat;
- Bahwa jika tanah sengketa tersebut sudah memiliki Sertifikat, sepenuhnya Sertifikat ada pada pemilik perumahan tersebut yang menurut Tergugat (Robert) dalam hal ini Sertifikat tanah tersebut tidak dikeluarkan oleh Penggugat (Lim Khie Fui), saat Saksi mengajukan KPR BTS sejumlah Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan nantinya akan di setuju atau dicairkan sejumlah Rp.160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Tergugat (Robert) harga rumah dan berapa sisa pembayaran yang belum dibayar kepada Penggugat (Lim Khie Fui) namun saat ini Saksi lupa, dan saat pengajuan KPR BTN tidak tercantum harga tanah dan rumah rumah tersebut;
- Bahwa Tergugat (Robert) meminta bantuan untuk pengajuan pinjaman uang KPR BTN kepada Saksi atas inisiatif Tergugat sendiri;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa sebelum Saksi mengajukan pinjaman KPR BTN antara Tergugat (Robert) dan Penggugat (Lim Khie Fui) ada kesepakatan tertentu mengenai harga rumah dan tanah tersebut;
- Bahwa masalah berapa lama jangka waktu angsuran tanah dan rumah sengketa yang diberikan Penggugat (Lim Khie Fui) kepada Tergugat (Robert), Saksi tidak mengetahui;



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi maupun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa terhadap pemeriksaan perkara ini juga telah dilakukan pemeriksaan setempat atau sidang ditempat yaitu dilokasi yang sedang dipersengketakan yang dilakukan pada hari **Kamis**, tanggal **12 Maret 2015** yang untuk mempersingkat putusan ini tidak akan dimasukkan dalam uraian putusan ini tetapi akan tetap dianggap merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 19 Maret 2015, dan pada akhirnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, selanjutnya mohon diberi putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara persidangan perkara ini, akan dianggap telah dicantumkan disini dan menjadi bahagian tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

I. DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengajukan eksepsi, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, maka dapatlah disimpulkan bahwa pokok permasalahan eksepsi tersebut, yaitu bahwa Gugatan Penggugat kabur dan rancu/tidak jelas, dengan alasan antara Posita dengan Petitum saling bertentangan. Sepanjang Posita Penggugat jelas-jelas mendalikkan hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat adalah hubungan hukum jual beli atas objek sengketa. Akan tetapi Posita ini menjadi bertentangan dan rancu dengan Petitum karena Penggugat secara sadar dan sepihak melakukan proses *metamorfosis* dari perjanjian jual beli berubah menjadi



dua bentuk yang berbeda yaitu Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Penitipan;

Menimbang, bahwa mengenai adanya pertentangan antara posita dengan petitum gugatan karena adanya proses *metamorfosis* dari perjanjian jual beli berubah menjadi dua bentuk yang berbeda yaitu Perjanjian Sewa Menyewa dan Perjanjian Penitipan yang dimaksudkan oleh pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam eksepsinya, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah termasuk dalam materi pokok perkara dan perlu pembuktian lebih lanjut, hal mana eksepsi yang demikian lebih tepat diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum terhadap alasan eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi dari Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa

PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat melakukan Jual Beli sebidang tanah seluas 174 m2 berikut bangunan 1 unit rumah type 38 di atas tanah tersebut dengan alamat Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, dengan nomor Sertifikat Hak Milik No. 8488 atas nama **Lim Khie Fui**, dengan harga Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah) berdasarkan bukti kwitansi tanggal 31 Juli 1997, dengan cara membayar mengangsur selama 5 tahun (perjanjian angsuran selama 5 tahun secara lisan dan tanpa bunga). Berdasarkan perjanjian lisan tersebut , TERGUGAT berjanji akan mengangsur dan melunasi sampai tanggal 31 Juli 2002

Menimbang bahwa dari dali-dalil gugatan Penggugat yang di akui oleh Tergugat atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat maka di peroleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas 174 m2 berikut bangunan 1 unit rumah di atas tanah tersebut dengan alamat Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju No.71, RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ada kesepakatan/perjanjian secara lisan untuk jual beli atas obyek sengketa dengan system pembayaran secara angsuran;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik atas tanah dan bangunan yang bertindak sebagai penjual, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bertindak sebagai pembeli;
- Bahwa awalnya rumah yang diperjanjikan adalah 1 unit rumah type 38 dengan harga Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah), namun selanjutnya atas permintaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah merubah luas rumah dari type 38 menjadi luas sebagaimana yang ada sekarang;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mulai melakukan pembayaran uang muka/angsuran pada tanggal 31 Juli 1997;
- Bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampai sekarang adalah sejumlah Rp. 31.843.500,- ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa harga jual obyek sengketa dengan adanya penambahan luas bangunan adalah Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah);
2. Bahwa jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa adalah selama 5 (lima) tahun yaitu dari tanggal 31 Juli 2007 sampai dengan tanggal 31 Juli 2012, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi;

Sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa harga jual beli atas obyek sengketa tidak pernah berubah yaitu Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah);
2. Bahwa tidak ada kesepakatan kapan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus melunasi pembayaran obyek sengketa tersebut, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum dapat disebut wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu yang menjadi pokok

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



sengketa antara kedua belah pihak sebagai berikut:

1. Apakah benar harga jual beli obyek sengketa dengan adanya penambahan luas bangunan adalah Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah) ataukah tetap dengan harga awal Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah) ?;
2. Apakah benar jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa adalah selama 5 (lima) tahun yaitu dari tanggal 31 Juli 2007 sampai dengan tanggal 31 Juli 2002, ataukah tidak ada kesepakatan kapan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus melunasi pembayaran obyek sengketa tersebut ?;

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jinawab dalam proses perkara *a quo*, ternyata Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu berdasarkan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPdata maka beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah memajukan surat bukti tertulis bertanda P-1 s/d P-27 dan 2 (dua) orang saksi bernama Tjoeng Ce Kuang dan Prayitno;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok persengketaan mengenai harga jual maupun tanggung waktu pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu mengenai sah tidaknya perjanjian jual beli rumah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.8688 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan, bukti P-3 berupa SPPT PBB tahun 2014 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi diperoleh fakta bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mutiara Sukamaju Blok A No.1 Rt.05 Rw.06 Kel. Sukamaju Kec. Cilodong Kota Depok adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa kwitansi pembayaran uang muka dan angsuran rumah diperoleh fakta bahwa rumah yang diperjual belikan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi



dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah 1 unit rumah type 38 di atas tanah seluas 174 m² dengan alamat Jl.H Dimun, Perumahan Mutiara Sukamaju Blok A1 (sekarang No.71), RT 005 / RW 006, Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, dengan harga Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah), dan mulai dilakukan pembayaran sejak tanggal 31 Juli 2007;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama Tjoeng Ce Kuang menerangkan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Robert) membeli tanah berikut rumah diatasnya di Perumahan Mutiara Sukamaju tersebut dengan type awal 38 menjadi 60 dengan luas tanah 174 M² 1 (satu) lantai dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan sistim pembayaran secara mengangsur pribadi tidak melalui KPR Bank Tabungan Negara, sedangkan saksi bernama Prayitno pada pokoknya menerangkan bahwa saat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Lim Khie Fui) dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Robert) melakukan transaksi jual beli rumah belum selesai dibangun dan masih tahap pembuatan Fondasi, karena saat itu Saksi pelaksana pembangunan rumah tersebut; bahwa ketika Saksi mendirikan fondasi rumah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Robert) yang awalnya dari type 38 atas Perintah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (Lim Khie Fui) rumah tersebut diubah menjadi type 60; bahwa seluruh pembangunan rumah termasuk yang ada penambahan seperti rumah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dibiayai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut dihubungkan dengan bukti P-2 berupa Surat Izin Nomor: 648.12/37/VII/CLD/PM/2011 tentang Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Depok Kecamatan Cilodong tertanggal 12 Juli 2011 dan dihubungkan pula dengan hasil Pemeriksaan Setempat, maka diperoleh fakta bahwa bangunan rumah yang jadi dibangun dan yang menjadi obyek sengketa adalah bangunan rumah type 60, dan bukanlah bangunan type 38 sebagaimana yang diperjanjikan pada kesepakatan awal;

Menimbang, bahwa permintaan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menambah luas bangunan rumah yang diperjanjikan dan disetujui oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah suatu perjanjian/kesepakatan baru yang merubah kesepakatan sebelumnya



mengenai obyek yang diperjanjikan dari bangunan rumah type 38 menjadi bangunan rumah type 60;

Menimbang, bahwa dengan adanya penambahan luas bangunan tersebut maka harga jual rumah tersebut menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga mengalami perubahan yaitu dari harga Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah) menjadi Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah). Namun hal tersebut dibantah oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dimana dalam persidangan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi meminta penambahan luas bangunan tetapi dengan menggunakan bahan material yang ada, sehingga tidak ada perubahan harga;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama Prayitno pada pokoknya menerangkan bahwa setiap ada penambahan luas bangunan maka sudah pasti bahan material yang digunakan juga mengalami penambahan. Hal tersebut tentunya sesuai dengan logika bahwa semakin luas bangunan yang dibangun maka semakin banyak bahan material yang digunakan. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan adanya kesepakatan penambahan luas bangunan yang berarti adanya penambahan material bahan bangunan yang digunakan, maka sebagai konsekwensi logis dari kesepakatan tersebut tentunya terjadi perubahan harga jual dari obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa pada kesepakatan awal Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menjual rumah type 38 luas tanah 175 m² kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah). Namun karena adanya kesepakatan penambahan luas bangunan rumah menjadi type 60 maka harga jual obyek sengketa tersebut juga bertambah menjadi Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah). Adanya penambahan harga tersebut tentunya merupakan konsekwensi logis dari adanya kesepakatan perubahan luas bangunan atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa daftar harga jual dan angsuran Perumahan Mutiara Sukamaju adalah berupa foto copy, namun bukti tersebut bersesuaian dengan bukti P-5 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti T-2 yang telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, maka diperoleh bukti persangkaan bahwa bukti P-4 memang benar



keberadaannya, dan berdasarkan bukti P-4 tersebut diperoleh fakta tentang harga jual dan angsuran Perumahan Mutiara Sukamaju milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan type bangunan dan luas tanahnya, dimana untuk obyek sengketa dengan bangunan type 60 dengan luas tanah 175 m² diperbandingkan dengan type bangunan lainnya, maka dapat diperoleh **persangkaan** bahwa harga Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah) untuk obyek sengketa adalah harga yang sesuai dan wajar;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) atau tidak ?

Menimbang, bahwa selanjutnya seseorang dikatakan telah Ingkar Janji atau Wanprestasi apabila terjadi keadaan sebagai berikut :

- a. Tidak dilakukan apa yang diperjanjikan;
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan akan tetapi waktunya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui seseorang telah melakukan wanprestasi atau tidak, maka perlu diketahui terlebih dahulu mengenai jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa berdasarkan perjanjian jual beli rumah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan jual-beli obyek sengketa adalah selama 5 (lima) tahun, yaitu dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 31 Juli 2002. Namun hal tersebut dibantah oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan dalil bahwa mengenai lamanya pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa tersebut tidak ada batas waktunya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 berupa surat kuasa, dihubungkan dengan bukti P-11 dan P-12 berupa somasi, bukti P-14 berupa laporan penanganan perkara, bukti P-15 berupa surat tanda laporan/pengaduan ke Polisi, bukti P-16 berupa surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan, bukti P-21 berupa surat kuasa, bukti P-22 berupa somasi dan bukti P-23 berupa surat kuasa, diperoleh fakta bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menunjuk beberapa kali



kuasa hukum dan kuasa hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut telah mengirimkan beberapa kali Somasi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke pihak Kepolisian dalam kasus penipuan. Hal tersebut menunjukkan fakta bahwa jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan obyek sengketa telah habis dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum melunasi sisa pembayaran obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 yang merupakan bukti yang sama dengan bukti T-4 berupa surat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk pelunasan rumah, dihubungkan dengan bukti P-17 berupa form KPR BTN, bukti P-18 berupa KTP Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bukti P-19 berupa Kartu Keluarga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bukti P-20 berupa akta perkawinan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dihubungkan pula dengan bukti T-6 berupa persetujuan kredit dari BTN, maka dapat diperoleh fakta bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bersedia melunasi sisa pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa dengan pengajuan kredit ke BTN dengan jaminan kredit adalah obyek sengketa, dimana untuk itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengurus pengajuan kredit ke BTN melalui bantuan dari keluarga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bernama Hardi Haratua Tobing (saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membantu dengan melengkapi berkas-berkas pengajuan kredit tersebut, dan untuk itu telah mendapat persetujuan dari pihak BTN;

Menimbang, bahwa dari bukti adanya usaha dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melunasi sisa pembayaran angsuran/pelunasan obyek sengketa tersebut dengan jalan pengajuan kredit ke BTN, maka dapat diperoleh **persangkaan** bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengakui atau menyadari kalau jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan obyek sengketa telah habis/berakhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8 yang merupakan bukti T-4 berupa surat dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk pelunasan rumah tertanggal 18 Oktober 2004, maka diperoleh fakta bahwa pada tahun 2004 jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan obyek



sengketa telah lewat waktu, dan apabila hal tersebut dihubungkan dengan klasifikasi pilihan masa angsuran yang ditawarkan sebagaimana bukti P-4 maka diperoleh asumsi sebagai berikut:

- Apabila jangka waktu 5 tahun, maka berakhir pada tanggal 31 Juli 2002;
- Apabila jangka waktu 10 tahun, maka berakhir pada tanggal 31 Juli 2007;
- Apabila jangka waktu 15 tahun, maka berakhir pada tanggal 31 Juli 2012;

Berdasarkan asumsi tersebut, dihubungkan dengan fakta sebelumnya bahwa pada tahun 2004 jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan obyek sengketa telah lewat waktu, maka dapat diperoleh **persangkaan** bahwa jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan untuk obyek sengketa adalah 5 (lima) tahun, yaitu berakhir pada tanggal 31 Juli 2002;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5 berupa kwitansi pembayaran uang muka dan angsuran rumah dihubungkan dengan bukti P-6 berupa perincian pembayaran untuk obyek sengketa yang dibuat oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta diakui oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya, maka diperoleh fakta bahwa sampai berakhirnya jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa yaitu tanggal 31 Juli 2002, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baru melakukan pembayaran uang muka dan angsuran atas obyek sengketa sejumlah Rp. 30.443.500,00 (tiga puluh juta empat ratus empat puluh tiga ribu lima ratus Rupiah), bahkan kalau dihitung sampai sekarang maka pembayaran yang telah dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sejumlah Rp. 31.843.500,00 (tiga puluh satu juta delapan ratus empat puluh tiga ribu lima ratus Rupiah) dari harga seluruhnya sejumlah Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah). Oleh karena itu, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi dalam bentuk *melaksanakan apa yang diperjanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan*;

Menimbang, bahwa selain dari pertimbangan tersebut di atas dan terlepas dari adanya perbedaan harga jual antara Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah) ataukah Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah), dan terlepas pula dari jangka waktu pembayaran angsuran/pelunasan yang tersedia, baik selama 5 (lima) tahun atau selama 10 (sepuluh) tahun ataukah selama 15 (lima belas) tahun, maka Majelis



Hakim berpendapat bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap telah melakukan **wanprestasi** (ingkar janji), karena dari tanggal mulainya kesepakatan/perjanjian (lisan) tersebut sampai sekarang jangka waktunya telah melebihi 15 (lima belas) tahun dan jumlah pembayaran angsuran/pelunasan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru sejumlah Rp. 31.843.500,00 (tiga puluh satu juta delapan ratus empat puluh tiga ribu lima ratus Rupiah), atau belum mencukupi harga jual baik sejumlah Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah) maupun sejumlah Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah), atau dengan kata lain belum lunas sampai sekarang;

Menimbang, bahwa bukti P-24 sampai dengan bukti P-27 adalah berupa Akta Perikatan Jual Beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan pihak lain terhadap obyek yang lain, sehingga tidak relevan dalam pembuktian perkara in casu, dengan demikian bukti P-24 sampai dengan bukti P-27 patut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sanggahan/bantahan Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa harga jual beli atas obyek sengketa adalah Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah), dan tidak ada batas jangka waktu untuk pembayaran angsuran/pelunasan obyek sengketa tersebut, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum dapat disebut wanprestasi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sanggahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat tertanda T-1 s/d T-8 dan satu orang saksi yang bernama Hardi Haratua Tobing;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 dihubungkan dengan bukti T-2 diperoleh fakta bahwa type bangunan yang diperjanjikan pada awal kesepakatan adalah bangunan type 38 dengan harga Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah), namun selanjutnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membuat kesepakatan baru dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengenai adanya penambahan luas bangunan sehingga menjadi bangunan type 60, sehingga menjadi suatu konsekuensi logis apabila terjadi perubahan harga jual menjadi Rp. 79.000.000,00 (tujuh puluh Sembilan juta Rupiah). Dengan demikian mengenai type bangunan dan harga jual yang tercantum



pada bukti T-1 dan T-2 sudah tidak berlaku lagi setelah adanya kesepakatan penambahan luas bangunan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa bukti T-3 adalah bukti yang sama dengan bukti P-1, bukti T-4 adalah bukti yang sama dengan bukti P-8 dan bukti T-7 adalah bukti yang sama dengan bukti P-22, dimana bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan sebelumnya dalam pembuktian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, oleh karena itu secara mutatis mutandis dianggap pula telah dipertimbangkan pada bagian ini;

Menimbang, bahwa bukti T-5 berupa tulisan tangan yang tidak jelas sumbernya mengenai tulisan tangan siapa maupun tanggal pembuatannya, sehingga bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa dan untuk itu patutlah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti T-6 berupa surat penegasan persetujuan penyediaan kredit (SP3K) dari Bank BTN dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bernama Hardi Haratua Tobing, diperoleh fakta Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengurus pengajuan kredit ke BTN melalui bantuan dari keluarga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bernama Hardi Haratua Tobing (saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi), dan untuk itu telah mendapat persetujuan dari pihak BTN, namun dana kredit tersebut tidak cair karena adanya kesalahpahaman antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bukti T-8 berupa tanggapan somasi dari Kuasa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi diperoleh fakta bahwa ada keinginan dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyelesaikan masalah in casu melalui musyawarah, namun sampai sekarang belum ada penyelesaiannya;

Menimbang, bahwa mengenai dalil sanggahan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa tidak ada batas waktu pembayaran angsuran/pelunasan atas obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam suatu perjanjian jual beli secara cicilan atau berangsur selalu dibatasi dengan jangka waktu tertentu untuk pembayaran angsuran/pelunasannya, karena kalau tidak ada batas waktu pembayaran angsuran/pelunasan tersebut maka hal itu merupakan bentuk kesewenang-wenangan kepada pihak penjual;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas pembuktian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, maka Majelis



Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil pokok sanggahannya/sangkalannya bahwa harga jual beli atas obyek sengketa adalah Rp. 69.000.000,00 (enam puluh Sembilan juta Rupiah), dan tidak ada batas jangka waktu untuk pembayaran angsuran/pelunasan obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil pokok sanggahannya/sangkalannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) yang menyatakan menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang merupakan milik sah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, menurut Majelis Hakim bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga pembelian, maka menurut ketentuan Pasal 1517 KUHPerdara dinyatakan bahwa jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan Pasal 1266 dan 1267;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara dinyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, selanjutnya dalam Pasal 1267 KUHPerdara dinyatakan pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli dalam perkara *in casu* adalah jenis persetujuan timbal balik sehingga melekat syarat batal didalamnya, dan oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli



tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga pembelian, sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pihak yang terdapatnya perikatan tidak dipenuhi dapat memilih untuk memaksa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya atau menuntut pembatalan jual beli;

Menimbang, bahwa memperhatikan petitum angka 3 (tiga) dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya yang menyatakan menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang merupakan milik sah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka dapat dipahami bahwa yang dituntut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pembatalan jual beli dan bukanlah menuntut memaksa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memenuhi kewajibannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pembeli tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi harga pembelian dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku penjual telah menuntut pembatalan jual beli, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1517 KUHPdata tersebut diatas Majelis Hakim menyatakan membatalkan perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas obyek sengketa telah dibatalkan, maka obyek sengketa haruslah dikembalikan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku penjual dan pemilik obyek sengketa. Dengan demikian petitum angka 3 (tiga) adalah beralasan hukum dan patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) yang menyatakan uang DP dan angsuran yang diterima Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari tanggal 31 Juli 1997 sampai dengan tanggal 11 Oktober 2002, adalah uang sewa rumah selama 5 (lima) tahun dan petitum angka 5 (lima) yang menyatakan uang titipan yang diterima Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selama tahun 2004 dengan total uang Rp. 1.400.000,- (satu juta empat ratus ribu rupiah), adalah sebagai bunga keterlambatan pelunasan rumah, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena hal tersebut tidak pernah diperjanjikan



sebelumnya antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka hal tersebut merupakan tuntutan yang tidak berdasar sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) yang menyatakan menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas kerugian materiil dan kerugian immateriil dan petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang telah dan akan dikeluarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari awal timbulnya masalah ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan pembuktiannya di persidangan tidak dapat membuktikan secara rinci nilai kerugian yang dituntut dan biaya-biaya yang dikeluarkan, maka petitum angka 6 (enam) dan angka 7 (tujuh) haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) yang menyatakan menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sebagai akibat kelalaian untuk memenuhi isi putusan ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan pembayaran sejumlah uang setiap keterlambatan pelaksanaan isi putusan atau lebih dikenal dengan uang paksa (*dwangsom*) hanya dapat dituntut terhadap suatu tuntutan penghukuman untuk melakukan suatu perbuatan yang tidak dapat dieksekusi, sedangkan yang dituntut oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *in casu* adalah penyerahan dan pengosongan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sebagaimana dalam petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas, yang pelaksanaannya dapat dieksekusi apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka permintaan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) adalah tidak relevan dan karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) yang menyatakan menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sementara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sanggahannya, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah



pihak yang menang sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang kalah, maka menurut ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR “Barangsiapa yang dikalahkan dengan putusan hakim dihukum pula membayar ongkos perkara”, oleh karena itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, dengan demikian petitum angka 9 (sembilan) tersebut patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 (sepuluh) yang menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun diperbolehkan namun tidak berarti harus, dan dengan pertimbangan seksama mengenai syarat-syarat putusan serta merta, maka Majelis Hakim memandang patut dan beralasan untuk menyatakan bahwa petitum gugatan tersebut tidak dapat dikabulkan atau ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dikabulkan seluruhnya, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian;

II. DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa adapun dalil pokok gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jelas-jelas ingkar janji karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak bersedia menyerahkan sertifikat asli ke Bank Tabungan Negara (BTN) Depok tempat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendapat Fasilitas Kredit melalui anggota keluarga Penggugat yang bersedia memfasilitasi untuk memperoleh kredit tersebut;

Menimbang, bahwa segala apa yang telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi maka secara mutatis mutandis dianggap pula telah dipertimbangkan dalam bagian Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa mengenai adanya kesepakatan atau perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tentang penyerahan sertifikat asli ke BTN



Depok dengan segala syarat-syaratnya, ternyata dari alat-alat bukti yang ada tidak dapat dibuktikan keberadaannya atau kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan atau perjanjiannya tidak dapat dibuktikan, maka tidak terdapat hak dan kewajiban dari para pihak yang harus dilaksanakan sebagai suatu prestasi, sehingga tidak memungkinkan adanya pihak yang melakukan suatu wanprestasi (ingkar janji);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan pembuktiannya tidak berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensinya, maka gugatan Rekonvensi tersebut haruslah ditolak;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

I. DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang merupakan milik sah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 8488, atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Surat IMB (izin mendirikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan) No. 648.12 / 37 / VII / CLD / PM / 2011, atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. **851.000,00** (delapan ratus lima puluh satu ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari **Senin** tanggal **30 Maret 2015** oleh kami, **AHMAD ISMAIL, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **LISMAWATI, S.H., M.H.** dan **HENDRA YURISTIAWAN, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk tanggal 06 Nopember 2014, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **02 April 2015**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **R. BELINDA NURHAYATI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

LISMAWATI, S.H., M.H.

AHMAD ISMAIL, S.H., M.H.

HENDRA YURISTIAWAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

R. BELINDA NURHAYATI, S.H.

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 172/Pdt.G/2014/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

- Pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
- Porses Perkara	Rp.	75.000,00
- Panggilan	Rp.	225.000,00
- PNBP Biaya Panggilan	Rp.	10.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	500.000,00
- Materai	Rp.	6.000,00
- Redaksi	Rp.	5.000,00 +

Jumlah = Rp. **851.000,00**

Terbilang **(delapan ratus lima puluh satu ribu Rupiah)**