



P U T U S A N

Nomor : 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :

PAINO, beralamat di Jalan Bangka V No. 3 RT. 008/RW. 003, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Rizal Yurista, SH., Dewa Ngakan Made Atmaja P, SH., dan Seno Tri Praptono, SH., Advokat & Legal Consultant dari Firma Hukum Yurista Atmaja Zyandaru & Partners berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai

..... **PENGUGAT ;**

M E L A W A N :

1. **SYAMSINAR**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I ;**
2. **ARY SYAHRIZAL**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II ;**
3. **SRI HARSJANTY**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III ;**
4. **NURHASANAH HANDAYANI**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV ;**
5. **ACHWADI**, bertempat tinggal di Jalan Bangka V RT. 08/03 Pela Mampang, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan ;

Hal. 1 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Setelah mendengar para pihak berperkara di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 31 Oktober 2018, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah register perkara No. 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel., tanggal 5 November 2018, telah mengajukan gugatan kepada Tergugat-Tergugat dengan uraian sebagai berikut :

DALAM POSITA :

1. Bahwa Penggugat merupakan tetangga dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V (selanjutnya disebut bersama-sama dengan Para Tergugat) yang telah saling mengenal sekitar puluhan tahun, oleh karenanya hubungan baik antara Penggugat dengan Para Tergugat sangatlah baik.
2. Bahwa awal mula sekitar tahun 2012 Tergugat I dengan Tergugat IV menawarkan pada Penggugat untuk membeli sebidang tanah yang beralamat di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut objek sengketa) yang mana merupakan tempat tinggal Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam hak milik No. C.1350, Persil Nomor 30 Blok D.II, seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Akta Jual Beli JB/MP/XI 097/1980 tanggal 4 Nopember 1980 yang dibuat di hadapan A. Zarkasyi, B.A, selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Pekarangan/tanah Sdr. Fatimah/H. Djuhro ;
- Sebelah Timur : PT. Dextam ;
- Sebelah Selatan : PT. Dextam ;
- Sebelah Barat : Gang/Wakaf ;

dimana letak objek sengketa sangatlah berdekatan atau tetangga dengan tempat tinggal Penggugat.

3. Bahwa sebelum Penggugat menyepakati hal tersebut, Tergugat I dengan Tergugat IV diminta terlebih dahulu membicarakan niat penjualan objek sengketa tersebut kepada Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat V, oleh karena objek sengketa tersebut sepengetahuan Penggugat masih merupakan harta waris atas sepeninggalnya suami dari Tergugat I.

Hal. 2 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kemudian Penggugat juga menyampaikan pada Tergugat I dan Tergugat IV untuk disepakati terlebih dahulu mengenai harga penjualan objek sengketa tersebut, dan proses administrasi yang nanti akan dilakukan oleh Para Tergugat selanjutnya.
5. Bahwa oleh karena pada saat transaksi jual beli, pada waktu itu masih dalam merupakan harta warisan maka transaksi jual beli dilaksanakan dalam bentuk Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, yang mana ditanda tangani langsung oleh Penjual Para Tergugat atau para Ahli Waris objek sengketa dan Pembeli Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012.

Dengan demikian berlakulah asas *pacta sunt servanda*, yaitu perjanjian mengikat sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Selanjutnya di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut sudahlah mengatur mengenai hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat yang menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing, dimana hal tersebut telah sesuai dengan pendapat ahli hukum R. Subekti, SH., dalam bukunya Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Bandung: Alumni, 1976, hal 12.

6. Bahwa sebagai pelaksanaan kewajiban Penggugat dalam Perjanjian Jual Beli maka dilaksanakan suatu pembayaran terhadap pembelian objek sengketa tersebut, atas permintaan Tergugat I mekanisme pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur padahal Penggugat pada saat itu meminta untuk dilakukan secara lunas, kemudian secara bertahap Tergugat I sendiri maupun dengan Tergugat IV menerima pembayaran angsuran sampai dengan total yang disepakati dalam Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 atau Perjanjian Jual Beli sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam bukti pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat I dengan Tergugat IV.
7. Bahwa setelah lunas pembayaran objek sengketa selanjutnya Tergugat I menyerahkan Kwitansi pada bulan Juli 2014 pada Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah menerima sejumlah dana sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah dan tanah seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi), di Jalan Bangka V No. 1 RT. 008 RW. 003, Kelurahan Pela Mampang, Jakarta Selatan.

Hal. 3 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, sangatlah nyata pembayaran guna pembelian objek sengketa dilaksanakan secara terang dan tunai.

8. Bahwa meskipun telah dilaksanakan pelunasan semenjak bulan Juli 2014 atau telah dilaksanakannya seluruh kewajiban Penggugat pada Para Tergugat, namun Penggugat dengan beritikad baik memberikan waktu Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa tersebut, oleh karena Penggugat akan menempati objek sengketa tersebut yang rencananya akan ditinggali oleh Sdr. Agustinus Bayu Dewanto selaku anak Penggugat.
9. Bahwa Tergugat I menyampaikan akan menyerahkan objek sengketa tersebut pada Penggugat setelah lebaran dan disepakati pada bulan Oktober 2014 disaksikan pula oleh Sdr. Agustinus Bayu Dewanto beserta Ketua RT setempat Sdr. Bachri.
10. Bahwa setelah tenggang waktu yang diperjanjikan tersebut di atas sekitar bulan Oktober 2014, Penggugat disaksikan Sdr. Agustinus Bayu Dewanto, beserta Sdr. Bachri dan saksi lainnya mendatangi objek sengketa tersebut guna meminta Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa tersebut, awalnya Para Tergugat bersedia mengosongkan serta meminta dicarikan tempat tinggal atau rumah dan Penggugat secara itikad baik agar dapat diselesaikan secara musyawarah maka bersedia menyanggupi hal tersebut, namun tiba-tiba salah satu kerabat Para Tergugat yang ada pada objek sengketa dengan menyatakan sebagai anggota dari Kepolisian tidak sepakat dengan hal tersebut dan mengancam Penggugat untuk segera pergi dari objek sengketa tersebut kalau tidak akan dihajar.
11. Bahwa Penggugat setelah kejadian tersebut di atas, selalu menyampaikan kepada Tergugat I untuk segera menyerahkan objek sengketa tersebut namun tidak ditanggapi sama sekali oleh Tergugat I bahkan Penggugat telah memperoleh rumah atau tempat tinggal bagi Para Tergugat sebagaimana permintaan Para Tergugat pada saat itu, akan tetapi itikad baik Penggugat tersebut sama sekali tidak ditanggapi oleh Para Tergugat.
12. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukum *incasu* juga telah memberikan somasi berdasarkan Surat No.144/SOM/YAZ/12/2017 perihal Somasi tanggal 26 Desember 2017, guna menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah namun tidak juga ditanggapi secara itikad baik oleh Para Tergugat.

Hal. 4 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa mengacu pada Pasal 1238 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan :

“debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

Bahwa semestinya Para Tergugat mematuhi seluruh kewajiban-kewajibannya sebagaimana di atur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, oleh karena Perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak *incasu* Penggugat dengan Para Tergugat yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dengan demikian nyatalah perbuatan Para Tergugat telah lalai tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, dan telah pula dinyatakan dalam teguran tertulis atau somasi yang disampaikan oleh Penggugat maupun Kuasa Hukumnya *incasu* telah lewatnya waktu pemenuhan kewajiban Tergugat tersebut.

14. Bahwa hingga saat ini objek sengketa masih dalam penguasaan Para Tergugat padahal Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajiban-kewajibannya dalam Perjanjian Jual Beli, oleh karenanya Penggugat sangatlah jelas-jelas dirugikan akibat tindakan-tindakan atau perbuatan-perbuatan Para Tergugat dengan tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli.

15. Bahwa dengan ingkar janjinya (wanprestasi) Para Tergugat terhadap Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, maka sangatlah nyata kerugian-kerugian yang diderita oleh Penggugat berkaitan dengan sejumlah dana yang telah diserahkan pada Para Tergugat sebagai pembelian objek sengketa akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi) oleh Para Tergugat yaitu :

- a. Tidak dapat menguasai objek sengketa untuk dapat ditinggali oleh Penggugat semenjak Juli 2014 sampai dengan saat ini ;
- b. Kehilangan memperoleh pendapatan dari komersialisasi objek sengketa seperti disewakan semenjak Juli 2014 sampai dengan saat ini dan kehilangan memperoleh pendapatan dari kenaikan harga objek sengketa apabila dijual oleh Penggugat.

Hal. 5 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa oleh karena saat ini Para Tergugat belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk melanjutkan administrasi proses jual beli atas objek sengketa dengan Penggugat sesuai prosedur hukum yang berlaku sampai dengan dapat dibalik nama objek sengketa tersebut atas nama Penggugat.
17. Bahwa oleh karenanya penguasaan objek sengketa masih dalam penguasaan Para Tergugat yang mana faktanya secara hukum Penggugat sudah melakukan pembelian terhadap objek sengketa, sehingga Para Tergugat selayaknya untuk dihukum menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polisi) dengan upaya paksa oleh karena Para Tergugat sangat tidak menunjukkan itikad baik semenjak dilunasi objek sengketa pada bulan Juli 2014 sampai dengan saat ini belum menyerahkan objek sengketa pada Penggugat.
18. Bahwa apabila Para Tergugat tidak mau melanjutkan administrasi proses jual beli objek sengketa secara sukarela sesuai prosedur hukum yang berlaku sampai dengan dapat dibalik nama objek sengketa tersebut atas nama Penggugat, maka dengan kekuasaan Putusan Pengadilan tersebut maka objek sengketa atau hak milik No. C.1350, Persil Nomor 30 Blok D.II, seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Akta Jual Beli JB/MP/XI 097/1980 tanggal 4 Nopember 1980 yang dibuat di hadapan A. Zarkasyi, B.A, selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dibalik nama menjadi atas nama Penggugat sesuai prosedur hukum yang berlaku.
19. Bahwa oleh karena terdapat administrasi proses jual beli sampai dengan objek sengketa dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat, apabila dikemudian hari memerlukan beban pajak dan biaya-biaya yang menjadi kewajiban antara Para Tergugat dengan Penggugat atau selaku Penjual dengan Pembeli, maka sudah sepantasnya ditetapkan segala beban pajak dan biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan administrasi proses jual beli sampai dengan objek sengketa dapat dilakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat mengikuti ketentuan hukum yang berlaku.
20. Bahwa dikarenakan Gugatan perkara A Quo ini mengenai hak milik dan didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, dan juga perbuatan-

Hal. 6 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



perbuatan Para Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan penguasaan objek sengketa pada Penggugat dan melakukan proses administrasi untuk perpindahan hak milik atau balik nama objek sengketa menjadi atas nama Penggugat sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 telah memenuhi perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voerbaar Bij Voeraad*) meskipun ada upaya-upaya hukum dari Para Tergugat, baik berupa *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, maupun *Peninjauan Kembali* (PK).

21. Bahwa gugatan ini diajukan, berdasarkan fakta-fakta hukum dan data-data yang dapat dipertanggungjawabkan, oleh karenanya sangatlah beralasan hukum bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, memutus perkara ini untuk dapat dijalankan terlebih dahulu guna melindungi kepentingan hukum Penggugat, meskipun adanya upaya bantahan, banding dan atau kasasi.

Maka, berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta selatan cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo tidak berpendapat lain oleh karena Penggugat telah menguraikan dalil-dalil Penggugat secara lengkap dan jelas serta didasari dari fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang sah, kuat dan akurat, Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutus perkara A Quo, sebagai berikut :

DALAM PETITUM :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat telah beritikad baik ;
3. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Jual Beli tanah objek sengketa atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 antara Para Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ;
4. Menyatakan sah secara hukum pembayaran tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam bukti-bukti kwitansi pembayaran yang diterima oleh Tergugat I dan/atau Tergugat IV ;
5. Menyatakan demi hukum, Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi, yang merugikan Penggugat ;

Hal. 7 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia) apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara sukarela ;
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk melanjutkan dan melaksanakan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
8. Menyatakan secara hukum segala beban pajak dan biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding* maupun *Kasasi (Uit voerbaar bij voorraad)* ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut di atas, sedangkan untuk pihak Tergugat I hingga Tergugat V telah pula hadir Kuasa Hukumnya yang bernama Regginaldo Sultan, S.H., M.M., Ferdian Sutanto, S.H., CLA., dkk, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Regginaldo Sultan & Co Law Firm berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang masing-masing tertanggal 13 Desember 2018 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 jo. Pasal 130 HIR/154 RBg tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **HARUNO PATRIADI, SH., MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator No. 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tertanggal 15 Januari 2019, upaya perdamaian tidak berhasil, dan Majelis Hakim telah pula berupaya untuk mendamaikan para pihak dalam persidangan, akan tetapi tidak berhasil, maka

Hal. 8 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Kuasa Hukum Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, pihak Penggugat menyatakan bahwa ia tetap pada gugatannya semula ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawaban tertulis sebagaimana surat tertanggal 21 Januari 2019, yang berisi uraian sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

A. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR, TIDAK CERMAT DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*).

1. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan gugatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, yang substansi gugatannya semestinya cukup berisikan tuntutan untuk bertanggungjawab atas pasal-pasal yang telah disepakati dalam Perjanjian untuk mengindahkan prestasi. Akan tetapi pada posita gugatan PENGGUGAT tersebut mendalilkan juga tuntutan penghukuman-penghukuman lanjutan terhadap PARA TERGUGAT yang membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, dimana terdapat pada dalil angka 16, 17, 18, dan 19 halaman 6 dalam gugatannya. Tuntutan-tuntutan PENGGUGAT tersebut sudah jelas jelas dan pasti diluar dari kesepakatan yang pernah terjadi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ;

2. Bahwa oleh karena Gugatan PENGGUGAT adalah Gugatan Yang Kabur, Tidak Cermat dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*), maka sudah seharusnya DITOLAK atau setidaknya DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA ;

B. PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TERDAPAT KEKELIRUAN/ KESALAHAN.

1. Bahwa sebagaimana PENGGUGAT uraikan dalam posita gugatannya yang menarik Ary Syahrizal sebagai TERGUGAT II, Sri Harsjanty sebagai TERGUGAT III, Nurhasanah Handayani sebagai TERGUGAT IV, dan Achwadi sebagai TERGUGAT V adalah gugatan yang terdapat kekeliruan atau salah dalam menarik pihak TERGUGAT, karena TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V

Hal. 9 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



sama sekali tidak pernah mengadakan hubungan hukum terkait hutang piutang dan/ataupun jual beli dengan PENGUGAT ;

2. Bahwa oleh karena Gugatan PENGUGAT adalah gugatan yang keliru/salah dalam menarik pihak-pihak dalam gugatan, maka sudah layak untuk mengabulkan Eksepsi PARA TERGUGAT yang menyatakan menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

BAHWA PARA TERGUGAT MENYATAKAN DENGAN TEGAS BAHWA SEGALA SESUATU YANG TERTULIS PADA BAGIAN DALAM EKSEPSI TERSEBUT DI ATAS DIANGGAP TELAH DITULIS DAN TERTULIS PADA BAGIAN DALAM POKOK PERKARA INI DAN MERUPAKAN SATU KESATUAN YANG TIDAK TERPISAHKAN.

PERISTIWA HUKUM YANG MENJADI DASAR GUGATAN ADALAH HUTANG PIUTANG, BUKANLAH JUAL BELI.

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGUGAT sebagaimana yang dikemukakan oleh PENGUGAT dalam surat gugatannya tertanggal 31 Oktober 2018, dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 5 November 2018, kecuali yang secara nyata-nyata dan tegas diakui oleh PARA TERGUGAT ;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGUGAT pada angka 2, 3, 4, 5 dan 6 halaman 3 dalam gugatannya, yang pada pokoknya menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi (cidera janji) atas Perjanjian Jual Beli dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 2 Desember 2012, karena menurut PARA TERGUGAT dalil tersebut adalah dalil mengada-ada dan tidak didasarkan pada kenyataan, karena faktanya memang tidak pernah ada terjadi transaksi Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah milik PARA TERGUGAT yang terletak di Jl. Bangka V, RT/RW. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan, antara PARA TERGUGAT dengan PENGUGAT ;
3. Bahwa melalui Jawaban Gugatan ini, PARA TERGUGAT sampaikan dengan jelas dan tegas mengenai kehendak awal yang timbul mengadakan hubungan hukum dengan PENGUGAT adalah TERGUGAT I. Bahwa TERGUGAT I pernah melakukan peminjaman

Hal. 10 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



uang (hutang piutang) dengan PENGUGAT dan hal hubungan hukum tersebut telah disepakati oleh para pihak dan saling mengikatkan diri, hal ini juga diketahui sejak awal oleh TERGUGAT IV. TERGUGAT I telah menyerahkan jaminan kepada PENGUGAT berupa surat kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah milik PARA TERGUGAT yang terletak di Jl. Bangka V, RT/RW. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan. TERGUGAT I juga telah menerima sejumlah uang pinjaman dari PENGUGAT yang diterima secara bertahap, namun TERGUGAT I tidak dapat/mampu mengingat kepastian jumlah uang pinjaman tersebut karena tidak semuanya disertai dengan kwitansi penerimaan uang oleh TERGUGAT I dari PENGUGAT. Bahwa, di dalam hubungan hukum tersebut tidak ada sama sekali kehendak atau kesepakatan dari TERGUGAT I atau PARA TERGUGAT untuk menawarkan dan/atau menjual sebuah obyek tanah berikut bangunan rumah milik PARA TERGUGAT yang terletak di Jl. Bangka V, RT/RW. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan, kepada PENGUGAT ;

4. Bahwa terhadap Tergugat lainnya, yaitu TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV, dan TERGUGAT V sama sekali tidak pernah mengadakan hubungan hukum terkait hutang piutang dan/ataupun jual beli dengan PENGUGAT ;
5. Bahwa di dalam rangkaian hubungan hukum yang terjadi, secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan menjadi kehendak diantara para pihak adalah hutang piutang (*Essensalia* atau unsur mutlak di dalam kesepakatan yang ada adalah hutang piutang bukanlah jual beli) ;
6. Bahwa pada dasarnya PARA TERGUGAT tetap beritikad baik untuk menyelesaikan hutangnya terhadap PENGUGAT, yang secara nyata TERGUGAT I hanya menerima uang secara tunai keseluruhan sesuai dengan yang diterima oleh TERGUGAT I, walaupun TERGUGAT I tidak dapat/mampu mengingat kepastian jumlah uang pinjaman tersebut karena tidak semuanya disertai dengan kwitansi penerimaan uang oleh TERGUGAT I dari PENGUGAT, dan TERGUGAT I saat ini juga terkendala faktor umur, yang sudah berusia tua sehingga tidak dapat/mampu mengingat dengan jelas dan detail atas peristiwa-peristiwa dan/atau kejadian-kejadian yang terjadi terjadi beberapa tahun lalu. Namun dalam rangka untuk menunjukkan itikad baik PARA

Hal. 11 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



TERGUGAT dalam menyelesaikan permasalahan dengan PENGGUGAT, maka TERGUGAT I bersedia menetapkan jumlah hutang / uang pinjaman kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus juta rupiah), yang akan dibayar/dikembalikan secara langsung dan tunai kepada PENGGUGAT setelah PARA TERGUGAT menjual obyek tanah berikut bangunan rumah milik PARA TERGUGAT yang terletak di Jl. Bangka V, RT/RW. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan ;

7. Bahwa TERGUGAT I masih menyimpan dan mempunyai bukti surat Perjanjian Hutang Piutang yang dibuat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dibawah tangan tertanggal 3 Januari tahun 2014, dengan kesepakatan jumlah uang pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), namun realisasi pemberian uang pinjaman tidak sampai sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). PARA TERGUGAT juga perlu sampaikan bahwa harga Pasaran Tanah dan Bangunan Rumah pada objek sengketa adalah sekitar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), jadi jelas tidaklah mungkin dijual dengan harga di bawah pasar yang sangat rendah yaitu sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;

Bahwa jikapun PENGGUGAT mengaitkan Hutang Piutang dengan jual Beli, maka berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877/K/Pdt/1996, jual beli yang berdasarkan dari hubungan utang piutang adalah Batal Demi Hukum. Oleh sebab itu, maka tidak ada dasar hukum bagi PENGGUGAT dalam gugatannya yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan wanprestasi dalam perkara *a quo*, sehingga sudah sepatutnya Gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

8. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 6 dan 7 halaman 3 dalam gugatannya, yang pada pokoknya menyebutkan PENGGUGAT telah melaksanakan kewajiban pembayaran terhadap pembelian obyek sengketa tersebut, mengenai pelunasan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT IV adalah sebuah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar karena faktanya baik TERGUGAT I dan/ataupun TERGUGAT IV sama sekali tidak menerima sejumlah uang sampai sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan jikapun bukti kwitansi pelunasan pembayaran tersebut

Hal. 12 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



memang ada, maka patut diduga bukti kwitansi tersebut sama sekali tidak mengandung kebenaran ;

9. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 8 s/d 11 halaman 4 dalam gugatannya, karena dalil-dalil PENGGUGAT tersebut adalah karangan PENGGUGAT yang secara sepihak merasa telah melakukan jual beli rumah milik PARA TERGUGAT, hal ini tentunya ditentang keras oleh PARA TERGUGAT sehingga tidak mau mengosongkan dan meninggalkan rumah milik PARA TERGUGAT, karena PARA TERGUGAT merasa tidak menjual tanah berikut bangunan rumahnya ke pihak manapun ;
10. Bahwa atas dalil PENGGUGAT pada angka 13 halaman 5 dan dalil PENGGUGAT pada angka 16 halaman 6 dalam gugatannya, adalah merupakan dalil yang sumir dan kabur, PARA TERGUGAT akan kutip sebagai berikut :

Dalil angka 13 halaman 5.

"... Bahwa semestinya Para Tergugat mematuhi seluruh kewajiban-kewajibannya yang sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, oleh karena Perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak incasu Penggugat dengan Para Penggugat yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;

Dalil angka 16 halaman 6.

"Bahwa oleh karena Para Tergugat belum melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana diatur dalam Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, maka sudah sepantasnya Para Tergugat dihukum untuk melanjutkan administrasi proses jual beli atas objek sengketa dengan Penggugat sesuai prosedur hukum yang berlaku sampai dengan dapat dibalik nama objek sengketa tersebut atas nama Penggugat".

Atas dalil-dalil tersebut di atas, PENGGUGAT jelas dan tegas menyebutkan terdapat lebih dari 1 (satu) Perjanjian, yaitu Perjanjian Jual Beli atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012, hal ini menjadi dalil yang sumir dan kabur, yang kemudian memberikan pertanyaan bagi PARA TERGUGAT sebenarnya ada berapa Perjanjian yang telah dibuat antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT dan atas Perjanjian yang manakah sebenarnya PARA TERGUGAT

Hal. 13 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan telah melakukan perbuatan wanrestasi (cidera janji). Bahwa jikapun Perjanjian tersebut memang ada, maka jenis perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, hal ini sesuai Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877/K/Pdt/1996, jual beli yang berdasarkan dari hubungan utang piutang adalah Batal Demi Hukum ;

11. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada angka 16, 17, 18 dan 19 dalam gugatannya, karena dalil-dalil tersebut tidak konsisten dan tidak relevan dengan judul dan substansi gugatan PENGGUGAT yang berkategori gugatan wanprestasi, yang semestinya cukup berisikan tuntutan untuk bertanggungjawab atas pasal-pasal yang telah disepakati dalam Perjanjian untuk mengindahkan prestasi. Namun dalam dalil-dalil PENGGUGAT tersebut meminta penghukuman-penghukuman lanjutan terhadap PARA TERGUGAT yang cenderung mengada-ngada dan tidak berdasar. Oleh karena itu, terhadap dalil-dalil PENGGUGAT tersebut patut untuk dikesampingkan ;

12. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT pada angka 20 dan 21 halaman 6-7 dalam surat gugatannya, terkait mengenai putusan serta merta karena tidak berdasar hukum, maka berkenan patutlah diabaikan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka dengan ini perkenankan kami, PARA TERGUGAT mengajukan permohonan (*PETITUM*) agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari PARA TERGUGAT ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili ini berpendapat lain, Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 14 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 6 Februari 2019, dan atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 11 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 2012, bukti P-1, sesuai dengan aslinya ;
2. Bukti Pembayaran, bukti P-2, sesuai dengan aslinya ;
3. Kwitansi bulan Juli 2014, bukti P-3, sesuai dengan aslinya ;
4. Akta Jual Beli No. JB/MP/XI097/1980 tanggal 4 Nopember 1980, bukti P-4, sesuai dengan aslinya ;
5. Surat No. 144/SOM/YAZ/12/2017 perihal Somasi tanggal 26 Desember 2017, bukti P-5, sesuai dengan aslinya ;
6. Surat Pernyataan Sdr. Achwadi (*in casu* Tergugat V) tertanggal 11-11-12 (11 November 2012), bukti P-6, sesuai dengan aslinya ;
7. Copy Pesan Singkat Tergugat IV kepada Sdr. Bayu selaku anak Penggugat, bukti P-7, sesuai dengan aslinya ;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2 ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di muka persidangan, keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. **Saksi AGUSTINUS BAYU DEWANTO**, dengan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi adalah anak kandung Penggugat, kenal dengan Para Tergugat sebagai tetangga tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
 - Bahwa dari tahun 2012 sampai dengan Juli 2014 saksi masih tinggal dengan Penggugat, namun saksi sudah tinggal di Bintara sejak tahun 2015 atau 2016 ;

Hal. 15 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu ada perjanjian jual beli terkait objek yang dimiliki sebelumnya oleh Para Tergugat yang terletak di Jalan Bangka V RT. 08/03 No. 1, Kel. Pela Mampang, Jakarta Selatan ;
- Bahwa saat itu saksi sedang ada di rumah, kemudian Ibu Syamsinar (Tergugat I) datang ke rumah saksi dan mengajukan surat perjanjian yang sudah disepakati dan ditandatangani oleh Para Tergugat ;
- Bahwa setelah ada kesepakatan, sudah dilakukan pembayaran oleh Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa pembayaran dari Penggugat dilakukan secara bertahap/dicicil sesuai dengan permintaan pihak Tergugat yang telah datang ke rumah, dan yang mengambil uang cicilan selalu Ibu Syamsinar (Tergugat I), kadang anaknya SMS terlebih dahulu ;
- Bahwa saksi mengenal bukti P-1, karena saksi yang membuat draft surat tersebut, dan yang saksi maksud dengan surat perjanjian yang disepakati dan ditandatangani oleh Para Tergugat adalah bukti P-1 tersebut ;
- Bahwa saksi mengenal bukti P-2 berupa Kwitansi Pembayaran tertanggal 01 Mei 2013, karena saksi yang membuat surat tersebut ;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat adalah sebagaimana tercantum dalam surat bukti P-2 tersebut, kadang mereka mengambil Rp. 20.000.000,- kadang Rp.10.000.000,- dan seterusnya ;
- Bahwa saat Para Tergugat datang mengambil uang dan tanda tangan, kadang saksi melihatnya kadang tidak, karena banyaknya pengambilan yang dilakukan ;
- Bahwa saksi membenarkan bahwa akhirnya dibuatlah bukti P-3 berupa kwitansi global yang menyatakan telah terima dari Paino, Jl. Bangka V No. 1 RT. 008 RW. 003, sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk pembayaran pembelian rumah dan tanah seluas 108 meter persegi di Jl. Bangka V No. 1 RT. 008 RW. 003, Kelurahan Pela Mampang, Jakarta Selatan, tanggal Juli 2014, dan bukti bukti P-3 tersebut menjelaskan bahwa telah terjadi pembayaran secara bertahap dan telah lunas ;
- Bahwa setelah pembayaran lunas, yaitu setelah lebaran tahun 2014 kami ke rumah Para Tergugat untuk serah terima rumah tetapi tiba-tiba

Hal. 16 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak mereka keberatan, lalu waktu itu mereka minta rumah lalu kita carikan rumah tapi tidak ada tanggapan juga ;

- Bahwa dalam bukti P-1 ada klausul yang menerangkan pada point 3 *"Dengan ditandatanganinya surat ini maka saksi dan keluarga bersedia untuk melakukan dan menjalani proses administrasi untuk perpindahan hak milik rumah dan tanah Jl. Bangka V Rt.08/03, No.1 Pelamampang, Jakarta Selatan (No. AJB : 24/6.A/1980) kepada Bp. Paino dan keluarga"*, itu kaitannya untuk proses administrasi di Notaris ;
- Bahwa komunikasi yang dilakukan antara saksi kepada Para Tergugat, sesuai dengan bukti P-7, yang dimaksudnya dengan NUNG adalah Nurhasanah (Tergugat IV) ;
- Bahwa saat itu rencananya serah terimanya di Notaris, yaitu bulan September, waktu itu ayah saksi yang ngomong langsung ke keluarga Para Tergugat, entah sama Nung atau Bu Syamsinar, tetapi tiba-tiba saksi di SMS oleh Nung seperti dalam bukti P-7 tersebut ;
- Bahwa yang bertandatangan dalam bukti P-1 adalah ayah saksi (Penggugat) dengan Para Tergugat ;
- Bahwa dalam bukti P-1 diterangkan bahwa rumah sudah dibeli oleh ayah saksi dengan tanda tangan anak-anak dan keluarganya (Para Tergugat), sedangkan bukti P-2 merupakan bukti pembayaran rumah yang dilakukan secara bertahap oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat menandatangani bukti P-1 ada PPAT atau tidak, dan saksi sudah lupa kapan terjadinya penandatanganan bukti P-1 tersebut ;
- Bahwa proses administrasi yang saksi maksud sebelumnya adalah mengenai proses administrasi jual beli rumah ;
- Bahwa dalam bukti P-1 Para Tergugat sudah sepakat menjual rumah mereka dan pembayarannya Bu Syamsinar (Tergugat I) maunya bertahap ;
- Bahwa yang membeli rumah Para Tergugat adalah ayah saksi, namun uangnya hasil dari meminjam kepada saudara-saudara saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ayah saksi dan Bu Syamsinar (Tergugat I) pernah datang ke PPAT ;

Hal. 17 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa latar belakang keluarga saksi tidak kaya raya, dan tidak mungkin bisa langsung memberi uang sebesar Rp.300.000.000,- ;
- Bahwa dalam bukti P-2 ada tanda tangan penerima oleh Nur selaku Tergugat IV, karena memang Tergugat IV lah yang menerima uang saat dia tanda tangan ;
- Bahwa saksi mengetahui hanya beberapa penerimaan uang yang tercantum dalam bukti P-2 ;

2. Saksi **BACHRI**, dengan disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Ketua RT 008/03, Kel. Pela Mampang, dan menjabat sekitar 20 tahun lebih sampai sekarang ;
- Bahwa setahu saksi, Pak Paino (Penggugat) bilang mau membeli rumah Bu Syamsinar (Tergugat I) yang terletak di Jalan Bangka V No. 1 RT. 008/03, Kel. Pela Mampang, Jakarta Selatan ;
- Bahwa rumah tersebut awalnya adalah milik suami Bu Syamsinar yang sudah meninggal dunia, namanya Pak Harlon ;
- Bahwa waktu itu Pak Paino lapor kalau besok ada jual beli, saksi disuruh datang, kemudian besoknya saksi datang awalnya biasa-biasa saja tiba-tiba ada keluarga Bu Syamsinar yang datang lalu marah-marah di situ dan mengatakan jual beli ini jangan terjadi ;
- Bahwa setahu saksi jual belinya belum terlaksana karena ada keluarga Bu Syamsinar marah-marah karena tidak terima kalau rumah itu dijual ;
- Bahwa saksi pernah melihat surat tanah rumah tersebut, yaitu berupa Akta Jual Beli antara H. Djuhro dijual kepada Pak Harlon ;
- Bahwa dikarenakan Bu Syamsinar butuh uang maka rumah tersebut dijual kepada Pak Paino ;
- Bahwa awalnya saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, karena Penggugat pernah datang ke rumah saksi dan mengatakan kalau mau membeli rumah tersebut, setelah itu saksi tidak tahu lagi, saat itu saksi tanya apa sudah siap uangnya ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah telah terjadi pembayaran sebelum Penggugat bertemu dengan saksi ;

Hal. 18 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah bersama Penggugat bertemu dengan Para Tergugat untuk membicarakan tentang jual beli rumah tersebut sekitar bulan November 2014 ;
- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi ikut hadir, dan hasil pertemuan saat itu adalah kesepakatan Pak Paino akan membelikan rumah di tempat lain untuk Para Tergugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sebelum Penggugat bertemu dengan saksi, telah terjadi perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat pada tanggal 2 Desember 2012 ;
- Bahwa sebelum pertemuan tersebut saksi diperlihatkan oleh Penggugat kwitansi yang ditandatangani oleh Ibu Syamsinar, dan saksi membenarkan bukti P-3 yang diperlihatkan di persidangan ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang tanda tangan pada kwitansi tersebut;
- Bahwa pada pertemuan sekitar Nopember 2014, saksi tahu jika yang marah-marah adalah keluarga Para Tergugat karena orang tersebut bilang kalau dia adalah keluarga pemilik rumah tersebut, namun saksi tidak kenal dengan orang tersebut ;
- Bahwa pertemuan tersebut terjadi di rumah Bu Syamsinar, dan yang hadir antara lain Pak Paino (Penggugat), anak Pak Paino (Saksi Agustinus Baru Dewanto) dan Bu Syamsinar (Tergugat I) ;
- Bahwa pertemuan tersebut Pak Paino bilang kepada saksi mau membeli rumah Bu Syamsinar dan Pak Paino mau membelikan rumah untuk keluarga Bu Syamsinar, namun saksi tidak tahu berapa harga jual beli yang disepakati ;
- Bahwa Pak Paino mau membelikan rumah untuk keluarga Bu Syamsinar, karena Bu Syamsinar bilang tidak punya rumah lagi ;
- Bahwa saat pertemuan tersebut tidak ada nuansa pengusiran ;
- Bahwa dikarenakan ada keluarga Para Tergugat yang marah-marah, maka jual beli tidak diteruskan, karena kalau diteruskan jadi ribut ;
- Bahwa kwitansi yang ditunjukkan pada saksi, yaitu bukti P-3, adalah kwitansi untuk pembelian tanah yang disengketakan ;
- Bahwa saksi diperlihatkan kwitansi tersebut kira-kira 2 minggu sebelum ke rumah itu untuk penyelesaian ;

Hal. 19 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat pertemuan untuk penyelesaian, keluarga Para Tergugat yang marah dan melarang jual beli diteruskan, tidak dijelaskan apa alasannya ;
- Bahwa Bu Syamsinar dan suaminya memiliki 4 (empat) orang anak, dan saksi mengenal anak-anaknya tersebut ;
- Bahwa yang keberatan saat pertemuan untuk jual beli tersebut adalah dari pihak keluarga suami Bu Syamsinar ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berapa keluarga suami Bu Syamsinar, dan setahu saksi rumah tersebut bukti kepemilikannya hanya AJB (Akta Jual Beli) saja ;

3. Saksi **SITI AMINAH**, dengan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Tergugat, masalah antara Para Tergugat dengan Penggugat adalah mengenai Bu Syamsinar menjual rumah dan yang membeli adalah Pak Paino ;
- Bahwa rumah yang dijual terletak di Jalan Bangka V, dan saksi bisa menunjukkan rumah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu kalau Bu Syamsinar menjual rumah kepada Pak Paino, karena waktu itu saksi bekerja pada Ibu Syamsinar sebagai pembantu, waktu itu Ibu Syamsinar sedang kesulitan, awalnya memakai/minjam uang untuk bayar listrik, pada waktu itu dia bilang mau jual rumah ;
- Bahwa rumah tersebut adalah milik almarhum Pak Harlon (suami Bu Syamsinar) ;
- Bahwa rumah tersebut setahu saksi dijual sekitar Rp. 300.000.000,-, saksi tahu karena waktu itu Bu Syamsinar pernah cerita, namun saksi sudah tidak ingat kapan diberi tahu oleh Bu Syamsinar ;
- Bahwa jual belinya dilakukan di rumah Pak Paino, namun saksi tidak melihat waktu proses jual belinya, saksi juga tidak melihat waktu penyerahan uang, tetapi waktu ngambil uangnya saksi melihat, waktu itu ambil uangnya tidak langsung, jadi seperlunya saja (nyicil) ;
- Bahwa saksi terakhir kerja di rumah Ibu Syamsinar sekitar tahun 2014, kemudian saksi langsung bekerja di tempat Pak Paino mengurus isterinya Pak Paino yang waktu itu sakit ;

Hal. 20 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mendengar kalau rumah tersebut mau dijual pada saat saksi sudah bekerja di tempat Pak Paino ;
 - Bahwa pembayaran rumah tersebut secara mencicil, saat Ibu Syamsinar butuh, maka dia mengambil uangnya ke rumah Pak Paino ;
 - Bahwa setiap Bu Syamsinar mendapat uang dari Pak Paino, dia suka bilang kepada saksi tetapi besarnya berapa saksi tidak tahu ;
 - Bahwa saksi tahu pada bulan Oktober 2014 Pak Paino beserta Pak RT dan Bayu anaknya mendatangi kediaman Bu Syamsinar ;
 - Bahwa saat itu saksi sedang bekerja di rumah Pak Paino, dan saat itu saksi melihat ada pertengkaran di rumah Bu Syamsinar, yang ribut adalah orang lain, saksi dari pihak Bu Syamsinar, namun saksi lupa namanya ;
 - Bahwa obyek jual belinya adalah sebidang tanah yang beralamat di Jalan Bangka V RT. 008/03, Pela Mampang, Jakarta Selatan, yang sekarang ditinggali oleh Bu Syamsinar ;
 - Bahwa saksi sudah lama ikut Bu Syamsinar, dan saat mulai bekerja dengan Bu Syamsinar, rumahnya sudah di tempat yang sekarang, dan setahu saksi rumah tersebut Pak Harlon yang membeli ;
 - Bahwa Bu Syamsinar dengan Pak Harlon mempunyai 4 orang anak dan semuanya masih hidup serta sudah menikah ;
 - Bahwa saksi tidak tahu dari mana Pak Harlon membeli rumah tersebut;
 - Bahwa saksi hanya tahu Ibu Syamsinar sering mengambil uang ke Pak Paino, namun saksi tidak tahu dalam rangka apa, apakah pinjam ke Pak Paino atukah untuk jual beli rumah Bu Syamsinar ;
 - Bahwa uang tersebut dipergunakan untuk membiayai sekolah anak Bu Syamsinar hingga lulus, Bu Syamsinar sendiri yang bercerita pada saksi;
4. **Saksi EBUS SIANTURI**, dengan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi ada hubungan dalam pernikahan antara anak saksi dengan anak Penggugat pada tahun 2013 ;
 - Bahwa saksi tahu kalau Penggugat telah melakukan transaksi jual beli dengan Bu Syamsinar, karena Penggugat pernah bercerita kepada

Hal. 21 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi, dan waktu itu saksi diajak ke rumah Ibu Syamsinar untuk menanyakan kapan jual belinya dilakukan, tetapi waktu itu datang beberapa orang yang marah-marah dan mengatakan bahwa tidak ada jual beli ;

- Bahwa saat itu tidak ada kekerasan fisik, waktu itu saksi menyarankan Penggugat untuk tidak melayani, dan waktu itu juga ada omongan untuk dibelikan rumah yang lain ;
- Bahwa alamat rumah Ibu Syamsinar di Jalan Bangka V, dan waktu itu yang hadir di rumah Bu Syamsinar adalah Pak Paino dan keluarganya, saksi dan Pak RT ;
- Bahwa saksi hanya sekali datang ke rumah Bu Syamsinar, dan yang waktu itu mengatakan tidak ada jual beli adalah keluarga dari Bu Syamsinar yang saksi tidak kenal ;
- Bahwa yang meminta agar dicarikan rumah yang lain adalah sdr. Adi (Tergugat V), dia menyampaikan tidak mungkin dia tidak punya rumah, jadi mohon dicarikan rumah, tapi saksi tidak tahu apa alasannya sdr. Adi berkata demikian ;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan saksi datang ke rumah Bu Syamsinar, saat itu saksi datang tidak dalam hubungan apa-apa, tetapi hanya menyaksikan, dimana saksi diundang oleh Pak Paino karena mau ada jual beli rumah dengan Ibu Syamsinar ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Surat Perjanjian Hutang Piutang, antara Bapak Paino (Penggugat) dengan Ibu Syamsinar (Tergugat I) yang dibuat pada tanggal 03 Januari 2014, bukti T-1, copy dari copy ;
2. Akta Jual Beli JB/MP/XI097/1980 tanggal 04 November 1980, bukti T-2, copy dari copy ;
3. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Achwadi Priambada, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3174060707690010, bukti T-3, sesuai dengan aslinya ;
4. Contoh tanda tangan Tergugat V, bukti T-4, sesuai dengan aslinya ;

bukti-bukti surat tersebut kesemuanya berupa fotocopy yang telah dilegalisir dan telah diberi meterai yang cukup, serta telah memenuhi ketentuan pasal 2

Hal. 22 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (3) Undang-undang No. 13 tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2000, sehingga sah sebagai bukti surat ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas, Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di muka persidangan, keterangan saksi-saksi tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. **Saksi FIRDAUS**, dengan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi ada hubungan keluarga dengan suami Tergugat I, dan Tergugat I adalah kakak ipar saksi, sedangkan dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah keponakan saksi ;
- Bahwa setahu saksi, masalah antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah hutang piutang ;
- Bahwa saksi waktu itu melihat ada ribut-ribut di rumah Para Tergugat di Jalan Bangka V, dimana Penggugat akan mengosongkan rumah Para Tergugat, saksi tahu karena waktu itu saksi dipanggil oleh keponakan saksi yang bernama Kamil, lalu saksi datang ke rumah Para Tergugat ;
- Bahwa waktu ada kejadian ribut-ribut, di rumah Para Tergugat ada Pak Paino (Penggugat), Pak RT, anaknya Penggugat, dimana mereka akan mengosongkan rumah Para Tergugat ;
- Bahwa rumah Para Tergugat akan dikosongkan karena ada masalah hutang dengan Pak Paino, saat saksi tanya ke Pak Paino katanya karena ada masalah hutang sebanyak Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), namun waktu saksi tanyakan bukti-buktinya, pihak Pak Paino tidak menjawab ;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek perkara adalah milik kakak saksi, almarhum Harlon, dan bukti kepemilikannya adalah Akta Jual Beli ;
- Bahwa saksi mengetahui bukti kepemilikan rumah tersebut dan masalah hutang piutang Para Tergugat saat terjadi keributan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai masalah hutang piutang maupun jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu mengenai rumah di Jalan Bangka V tersebut karena sejak kecil saksi tinggal di situ ;
- Bahwa saksi hadir waktu ada pertemuan pada tahun 2016 ;

Hal. 23 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertemu dengan Pak Paino (Penggugat) hanya sekali saja;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kwitansi jual beli rumah tersebut, saksi juga tidak tahu besar hutang ibu Syamsinar kepada Pak Paino ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui mengenai pengosongan rumah dan hutang piutang saja ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian apabila hutang tidak dibayar rumah akan dikosongkan ;
- Bahwa setahu saksi, tidak pernah ada pembayaran hutang dari Ibu Syamsinar ;

2. Saksi MUHAMMAD ARSYI AULIA, dengan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah cucu dari Tergugat I, dan anak kandung dari Tergugat IV ;
- Bahwa setahu saksi ada masalah hutang piutang antara Pak Paino (Penggugat) dengan nenek saksi yang bernama Syamsinar ;
- Bahwa hutang piutang tersebut terjadi saat saksi masih sekolah SMP, saksi tahu karena waktu itu Pak Paino hampir setiap hari ke rumah menagih hutang, namun saksi tidak tahu berapa jumlah hutang Tergugat I kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi tinggal di rumah tersebut sejak kecil ;
- Bahwa saksi tahu ada kejadian ribut-ribut di rumah Para Tergugat, karena waktu kejadian ramai-ramai itu saksi ada di rumah tersebut ;
- Bahwa yang diributkan saat itu adalah masalah hutang piutang antara Pak Paino (Penggugat) dengan nenek saksi (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jual beli rumah tersebut ;
- Bahwa ada kejadian ramai-ramai terjadi pada tahun 2016, dan saksi tahu ada penagihan dari Penggugat itu pada tahun 2014, saat saksi masih duduk di bangku SMP ;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu waktu Ibu Syamsinar ke rumah Pak Paino;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai kondisi terkini pada lokasi obyek sengketa, telah dilakukan pemeriksaan setempat di

Hal. 24 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi obyek sengketa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat No. 861/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. tertanggal 23 Mei 2019 yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para pihak telah merasa cukup dengan pembuktiannya, kemudian Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya yang masing-masing diberi tanggal 17 Juni 2019 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak yang berperkara mengatakan bahwa mereka tidak ada mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah terurai di atas.

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Para Tergugat secara bersamaan telah mengajukan eksepsi mengenai :

- Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, tidak cermat dan tidak jelas (*obscur libel*) ;
- Pihak yang ditarik sebagai Tergugat terdapat kekeliruan/ kesalahan ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang pertama, Para Tergugat menyatakan bahwa Penggugat telah mendalilkan dalam gugatannya dengan menyatakan gugatan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, yang substansi gugatannya semestinya cukup berisikan tuntutan untuk bertanggungjawab atas pasal-pasal yang telah disepakati dalam Perjanjian untuk mengindahkan prestasi, akan tetapi pada posita gugatan Penggugat tersebut mendalilkan juga tuntutan penghukuman-penghukuman lanjutan terhadap Para Tergugat yang membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas, dimana terdapat pada dalil angka 16, 17, 18, dan 19 halaman 6 dalam gugatannya, sebab tuntutan-tuntutan Penggugat tersebut sudah jelas jelas dan pasti di luar dari kesepakatan yang pernah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil posita gugatan Penggugat angka 16 hingga 19, ternyata tuntutan dalam posita-posita

Hal. 25 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berhubungan dengan jaminan atas pinjaman uang dari Penggugat yang menurut Penggugat diterima oleh Tergugat I, sehingga jelas bahwa tuntutan dalam posita angka 16 hingga 19 gugatan Penggugat tersebut masih berhubungan dengan perbuatan wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat telah dilakukan oleh Para Tergugat, dan dalil-dalil posita tersebut tidak menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), sehingga dengan demikian maka eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan kabur haruslah ditolak (*obscuur libel*) ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya yang terakhir, Para Tergugat menyatakan bahwa perbuatan Penggugat yang menarik Ary Syahrizal sebagai Tergugat II, Sri Harsjanty sebagai Tergugat III, Nurhasanah Handayani sebagai Tergugat IV, dan Achwadi sebagai Tergugat V adalah gugatan yang terdapat kekeliruan atau salah dalam menarik pihak Tergugat, karena Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V sama sekali tidak pernah mengadakan hubungan hukum terkait hutang piutang dan/ataupun jual beli dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa penarikan pihak dalam suatu perkara perdata adalah kewenangan dari pihak Penggugat yang merasa kepentingannya telah terganggu oleh pihak lain, hal ini sejalan dengan kaedah hukum dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I sebagai berikut :

- **Yurisprudensi No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971**, yang dalam kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan : *"Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan menempatkan siapa yang tidak digugat menjadi tergugat, karena hal ini bertentangan dengan hukum acara perdata, bahwa hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya"* ;
- **Yurisprudensi Nomor 2471/K/Sip/1981, tanggal 18 Januari 1982**, yang dalam kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan : *"pihak-pihak dalam perkara adalah wewenang pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat"* ;

Menimbang, bahwa mengenai ada tidaknya kaitan antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan Penggugat, tentunya akan dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pokok perkara dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara, sehingga dengan demikian maka eksepsi yang terakhir dari Para Tergugat pun haruslah ditolak ;

Hal. 26 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa ternyata yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini menurut Penggugat adalah mengenai jual beli sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut objek sengketa) yang mana merupakan tempat tinggal Para Tergugat sebagaimana tercantum dalam hak milik No. C.1350, Persil Nomor 30 Blok D.II, seluas 100,80M² (seratus koma delapan meter persegi) dengan alas hak berupa Akta Jual Beli JB/MP/XI 097/1980 tanggal 4 Nopember 1980 yang dibuat di hadapan A. Zarkasyi, B.A, selaku Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa sebaliknya menurut Para Tergugat, tidak pernah ada terjadi transaksi Jual Beli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah milik Para Tergugat yang terletak di Jl. Bangka V, RT/RW. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan, antara Para Tergugat dengan Penggugat, melainkan hanya hubungan hutang piutang antara Tergugat I dengan Penggugat, dan hubungan hukum tersebut telah disepakati oleh para pihak dan saling mengikatkan diri, hal ini juga diketahui sejak awal oleh Tergugat IV, dalam melakukan hubungan hutang piutang tersebut Tergugat I telah menyerahkan jaminan kepada Penggugat berupa surat kepemilikan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah milik Para Tergugat yang terletak di Jl. Bangka V, RT/RW. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat pada lokasi obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 23 Mei 2019, hanya didapati fakta bahwa batas-batas tanah dan bangunan obyek sengketa sudah berubah, sudah tidak sebagaimana termuat dalam gugatan Penggugat, namun mengenai alamat maupun bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut tidak mengalami perubahan ;

Menimbang, bahwa dasar hukum pembuktian dalam perkara perdata adalah sebagaimana dirumuskan dalam pasal 163 HIR sebagai berikut :
"Barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu" ;

Hal. 27 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 yang berupa Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 2012, yang dibuat oleh Tergugat I, dengan diketahui dan didukung oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Menjual rumah saya yang beralamat di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (No. AJB : 24/6.A/1980) hanya kepada Bp. Paino dan keluarga, dengan nilai rumah dan tanah sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sesuai kesepakatan yang telah dibicarakan sebelumnya, dimana jumlah tersebut belum dikurangi dengan jumlah hutang saya kepada Bp. Paino dan keluarga (nilai hutang sesuai dengan kwitansi fc terlampir).
2. Surat ini bertujuan untuk mengikat harga rumah supaya nantinya di lain hari terhitung setelah pada tanggal surat ini ditandatangani, harga jual rumah dan tanah yang beralamat di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (No. AJB : 24/6.A/1980) tidak akan berubah.
3. Dengan ditandatanganinya surat ini, maka saya dan keluarga bersedia untuk melakukan dan menjalani proses administrasi untuk perpindahan hak milik rumah dan tanah Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (No. AJB : 24/6.A/1980) kepada Bp. Paino dan keluarga.
4. Jika salah satu keluarga ada yang tidak setuju, maka seluruh hutang harus dikembalikan selambat-lambatnya 6 bulan terhitung dari ditandatanganinya surat ini.

Menimbang, bahwa dari bunyi surat pernyataan tersebut di atas (vide bukti P-1), ternyata benar bahwa Tergugat I dengan diketahui dan didukung oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan (No. AJB : 24/6.A/1980) kepada Penggugat, dan jual beli tersebut dibuat bukan untuk menutupi hubungan hutang piutang yang ada antara Tergugat I dengan Penggugat, melainkan pembayaran jual beli rumah tersebut ada yang dipotong dari jumlah hutang Tergugat I kepada Penggugat, dan adanya jual beli tersebut didukung oleh saksi dari Penggugat yang bernama Bachri yang merupakan Ketua RT 008/03, Kel. Pela Mampang, dan sudah menjabat sekitar 20 tahun lebih sampai sekarang ;

Hal. 28 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam bukti P-2 yang berupa bukti pembayaran, baik Penggugat maupun Tergugat I mengakui bahwa Penggugat telah memberikan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I dari total Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam bukti P-3 yang berupa Kwitansi bulan Juli 2014, Tergugat I mengakui telah menerima uang dengan total sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat untuk pembelian rumah dan tanah seluas 108M² (seratus delapan meter persegi) yang terletak di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa adanya hubungan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat dikuatkan dengan penyerahan bukti kepemilikan tanah dan bangunan milik Para Tergugat kepada Penggugat yang berupa Akta Jual Beli No. JB/MP/XI097/1980 tanggal 4 Nopember 1980 (vide bukti P-4) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak juga menyelesaikan proses hukum jual beli secara sempurna dengan Penggugat, maka Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melakukan somasi kepada Para Tergugat sebagaimana termuat dalam bukti P-5 yang berupa Surat No. 144/SOM/YAZ/12/2017 perihal Somasi tanggal 26 Desember 2017 ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-5 tersebut di atas, terlihat bahwa ada rentang waktu sekitar 3 (tiga) tahun sejak dibuatnya kwitansi bulan Juli 2014 (vide bukti P-3) yang merupakan bukti pelunasan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana termuat dalam Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 2012 (vide bukti P-1), dan hal ini merupakan bukti bahwa Penggugat memiliki itikad baik untuk mencoba menyelesaikan permasalahan jual beli tanah dan bangunan dengan Para Tergugat secara kekeluargaan terlebih dahulu, bahkan menurut para saksi yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat juga berusaha memenuhi permintaan Para Tergugat untuk mencari rumah pengganti bagi Para Tergugat, namun nyatanya itikad baik dari Penggugat tersebut tidak diikuti oleh itikad baik dari pihak Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-6 yang berupa Surat Pernyataan Sdr. Achwadi (*in casu* Tergugat V) tertanggal 11-11-12 (11 November 2012), ternyata Tergugat V telah membuat pernyataan bahwa benar Tergugat I telah meminjam uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) atas suruhan Tergugat V yang akan digunakan untuk pembayaran sebuah ruko di Depok

Hal. 29 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jaminan surat tanah dan Tergugat V akan menjual rumah tersebut kepada Penggugat, namun penjualan tersebut tidak akan dilakukan saat surat pernyataan tersebut dibuat, karena Tergugat V saat itu sedang mencari tempat tinggal untuk ibunya (*in casu* Tergugat I), dalam surat pernyataan tersebut Tergugat V juga menyatakan tidak akan menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa walaupun Para Tergugat menolak keberadaan bukti P-6 dengan menyatakan bahwa yang membuat bukti surat P-6 tersebut di atas bukanlah Tergugat V, dan Para Tergugat telah mengajukan bukti T-3 yang berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Achwadi Priambada, dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 3174060707690010 dan bukti T-4 yang berupa Contoh tanda tangan Tergugat V, namun kenyataannya tidak ada satupun pernyataan dari instansi yang memiliki kewenangan untuk itu, yang menyatakan bahwa tanda tangan dalam bukti P-6 non-identik dengan tanda tangan pembanding dari Tergugat V, dan juga tidak ada satupun putusan berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa tanda tangan Tergugat V dalam bukti P-6 merupakan tanda tangan yang dipalsukan, sehingga dengan demikian maka keberatan Para Tergugat terhadap keberadaan bukti P-6 haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-7 yang berupa Copy Pesan Singkat Tergugat IV kepada Sdr. Bayu selaku anak Penggugat, terlihat bahwa Para Tergugat sebenarnya sudah sepakat dengan Penggugat untuk menyerahkan obyek sengketa pada bulan September 2014, namun nyatanya hingga gugatan dalam perkara ini diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat belum juga menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana dijanjikan ;

Menimbang, bahwa jual beli rumah Para Tergugat dengan Penggugat juga dikuatkan oleh seluruh saksi yang diajukan oleh Penggugat, bahwa pada tahun 2014 sekitar bulan November, saat akan dilaksanakan proses jual beli, ada pihak keluarga Para Tergugat yang marah-marah dan melarang jual beli dilanjutkan, dan saksi dari pihak Para Tergugat juga membenarkan adanya pihak keluarga Para Tergugat yang tidak terima bila rumah milik Para Tergugat dikosongkan dan dilakukan jual beli dengan Penggugat pada bulan November 2014 tersebut ;

Menimbang, bahwa sebaliknya, dalam jawabannya Para Tergugat menyatakan bahwa hutang Tergugat I kepada Penggugat bukanlah sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), melainkan kurang dari Rp. 30.000.000,-

Hal. 30 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga puluh juta rupiah), namun dalam bukti T-1 yang berupa Surat Perjanjian Hutang Piutang, antara Bapak Paino (Penggugat) dengan Ibu Syamsinar (Tergugat I) yang dibuat pada tanggal 03 Januari 2014, ternyata dalil Para Tergugat tersebut tidaklah terbukti, bahkan sebaliknya semakin membuktikan bahwa Tergugat I telah menerima uang dari Penggugat sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sebagai pinjaman dan seharusnya pada tanggal 6 Maret 2014 sudah dikembalikan kepada Penggugat, dan untuk menjamin hutang tersebut telah dijaminkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya juga mendalilkan bahwa tidak mungkin Para Tergugat menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan, seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat, karena nilai tanah dan bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), namun sepanjang pemeriksaan perkara ini tidak ada satupun bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yang dapat membuktikan dalilnya tersebut, sehingga dengan demikian maka dalil tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya juga menyatakan bahwa jual beli yang berdasarkan dari hubungan utang piutang adalah Batal Demi Hukum, hal ini didasari atas kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877/K/Pdt/1996, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877/K/Pdt/1996 tidak dapat diterapkan dalam perkara ini, dikarenakan dalam perkara ini jelas yang menjadi pokok perkaranya adalah mengenai jual beli sebidang tanah dan bangunan yang sebagian pembayarannya bersumber dari hutang piutang antara Para Tergugat dengan Penggugat yang tidak bisa dibayarkan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, sedangkan yang dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877/K/Pdt/1996 adalah jual beli dengan hak membeli kembali yang dilakukan untuk menutupi adanya suatu hutang piutang antara penjual dan pembeli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka jelas bahwa Penggugat selaku pembeli tanah dan bangunan milik Para Tergugat yang terletak di Jl. Bangka V RT. 08/03 No. 1, Pela Mampang, Jakarta Selatan, telah memiliki itikad baik karena telah berusaha memberikan berbagai kelonggaran kepada pihak Para Tergugat sejak tahun 2012 hingga diajukannya gugatan dalam perkara ini (sekitar 7 (tujuh) tahun) dengan tujuan agar Para Tergugat mau secara suka rela memenuhi kewajibannya dalam

Hal. 31 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan proses hukum terkait jual beli tersebut dengan Penggugat, namun nyatanya Para Tergugat malah berusaha menghindar dari kewajibannya tersebut, sehingga dengan demikian jelas bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat ;

Menimbang, bahwa selain itu dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terbukti bahwa jual beli tanah dan bangunan milik Para Tergugat tersebut nilai yang disepakatinya adalah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana pernyataan Tergugat I yang didukung dan disetujui oleh Para Tergugat lainnya yang merupakan anak dari Tergugat I (vide bukti P-1), selain itu Penggugat ternyata telah melunasi uang pembelian tanah dan bangunan tersebut yang telah diterima oleh Tergugat I sebagaimana bukti kwitansi bulan Juli 2014 (vide bukti P-3) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa petitum gugatan Penggugat angka 2, 3, 4 dan 5 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum angka 2 hingga angka 5 tersebut di atas, maka sudah menjadi kewajiban Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat dan petitum angka 6 pun wajib dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat, maka Para Tergugat wajib melanjutkan dan melaksanakan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, sehingga petitum angka 7 patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dalam suatu proses jual beli akan timbul kewajiban-kewajiban pada pihak penjual dan pembeli, antara lain beban pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan, dan tentunya biaya-biaya tersebut haruslah dibebankan kepada masing-masing pihak penjual maupun pembeli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga petitum angka 8 pun patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan Penggugat agar Majelis Hakim menjatuhkan putusan serta merta dalam perkara aquo, menurut hemat Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan pasal 180 ayat (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 ;

Hal. 32 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti lain yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, selain memiliki kesamaan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak lainnya, juga dianggap tidak memiliki relevansi terhadap perkara ini, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut oleh Majelis Hakim telah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, dimana gugatan Penggugat telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat adalah sebagai pihak yang dikalahkan, dan harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang dan peraturan hukum yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Jual Beli tanah objek sengketa atau Surat Perjanjian tanggal 2 Desember 2012 antara Para Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli ;
3. Menyatakan sah secara hukum pembayaran tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), sebagaimana tercantum dalam bukti-bukti kwitansi pembayaran yang diterima oleh Tergugat I dan/atau Tergugat IV ;
4. Menyatakan demi hukum, Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji atau Wanprestasi, yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum kepada Para Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Kepolisian Republik Indonesia) apabila Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara sukarela ;

Hal. 33 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk melanjutkan dan melaksanakan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
7. Menyatakan secara hukum segala beban pajak dan biaya-biaya yang berkaitan dengan pelaksanaan proses administrasi jual beli tanah objek sengketa sampai dengan dibalik nama bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Penggugat, menjadi beban masing-masing pihak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.876.000,- (satu juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari : **Jum'at, tanggal 19 Juli 2019, oleh KRISNUGROHO S.P., S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, serta FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H., dan MERY TAAT ANGGARASIH, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : SENIN, tanggal 22 JULI 2019, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh JULIASTUTI S., S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, dengan dihadiri Penggugat Prinsipal dan Kuasa Hukumnya serta dihadiri Tergugat V Prinsipal dan Kuasa Hukumnya.-**

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. **FLORENSANI KENDENAN, SH., MH.** **KRISNUGROHO S.P., SH., MH.**

2. **MERY TAAT ANGGARASIH, SH., MH.**
Panitera Pengganti,

Hal. 34 dari 35 Hal. Putusan No.861/Pdt.G.2018/PN.Jkt.Sel.

Disclaimer

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



JULIASTUTI S., SH., MH.

Biaya-biaya :

1. PNBP.....	Rp. 30.000,-
2. Proses Perkara.....	Rp. 75.000,-
3. Panggilan.....	Rp. 735.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.1.000.000,-
5. Meterai.....	Rp. 6.000,-
6. Redaksi.....	Rp. 15.000,- +
J u m l a h.....	Rp.1.876.000,-