



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**FLORENCIA IRENA LIPIN**, beralamat di Jalan Bima No. 29 RT/RW. 011 / 009, Kel. Kemanggisan, Kec. Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasanya La Ode Haris, S.H., Eko Indriyanti, S.H., La Bahtiar, S.H., dan Ode Zulkarnain Sahji Tihurua, S.H., kesemuanya Advokat pada Law Office La Ode Haris & Partners, beralamat di Menara Prima 1 Lantai 2 unit C, Jl. DR. Ide Anak Agung Gde Agung Blok 6.2, Kawasan Mega Kuningan, Jakarta Selatan, 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 2016 terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada tanggal 27 September 2016, No.592/Pdt/G/2016/pn.Jkt.Brt, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat** ;

### MELAWAN

1. **IRWAN SANJAYA**, beralamat di Jl. Tomang Tinggi XV, No. 5 RT. 014/ RW.007, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I** ;
2. **METTY**, beralamat di Jl. Tomang Tinggi XV, No. 5 RT. 014/ RW.007, Kelurahan, Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa khusus kepada Ridantons Damanik, SH.MH. dan Sri Prihatiningsih, SH. Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum RIDANTONS DAMANIK, SH.MH. & PARTNERS berkantor di Jalan Biak No. 24A Jakarta

Halaman 1 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II ;**

Keduanya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Tergugat ;

## **PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomo 51/PEN/PDT /2018/PT.DKI tanggal 22 Januari 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Surat Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 51/Pdt/2018/PT.DKI tanggal 22 Januari 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan gugatan yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 September 2017 Nomor :592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT. sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah suami istri yang sah, yang perkawinannya dilangsungkan dihadapan pemuka agama Kristen yang bernama Fendy Tantono pada tanggal 08 September 2002 di Gereja Bethel Indonesia Jl. Bulevar Barat Raya Blok LC 7 No. 48 - 51 Kelapa Gading, Jakarta, yang telah dicatatkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Propinsi DKI Jakarta, sebagaimana tercantum dalam Kutipan Akta Perkawinan No.4388/I/2002 tertanggal 24 Oktober 2002;
2. Bahwa pada tanggal 27 November 2015, TERGUGAT I dengan PENGGUGAT telah bersepakat kemudian menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya akan disebut "SPPJB") atas **Sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. : 2925, Surat Ukur No.: 10/577/1989 seluas 216 m<sup>2</sup> atas nama IRWAN SANJAYA serta Bangunan Yang Berada diatasnya**, yang terletak di Jl. Tomang Tinggi XV No. 16 A, RT.004/ RW.006, kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat;

Halaman 2 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

### 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

3. Bahwa pada tanggal 27 November 2016, TERGUGAT II selaku istri yang sah dari TERGUGAT I juga turut menandatangani SPPJB tertanggal 27 November 2016, menandatangani Klausul Tambahan Pengikatan Jual Beli (KTPJB) tertanggal 14 Desember 2015, telah menerima dan menandatangani kwitansi pembayaran uang panjar - I tertanggal 27 November 2015 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah), telah menerima dan menandatangani kwitansi pembayaran uang panjar - II tertanggal 02 Desember 2015 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta Rupiah), dan terakhir telah menerima dan menandatangani kwitansi pembayaran uang panjar - III tertanggal 29 Desember 2015 sebesar Rp 100 000 000,-(seratus juta rupiah) ;
4. Bahwa SPPJB tertanggal 27 November 2015 dan KTPJB tertanggal 14 Desember 2015 yang dibuat secara sah telah disepakati dan ditandatangani oleh Para Pihak yaitu PENGGUGAT dan Para TERGUGAT, sehingga berlaku sebagai Undang- Undang bagi Para Pihak yang membuatnya. Hal ini sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUH Perdata**, yang menyatakan :  
***"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.***  
***Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.***  
***Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."***  
Oleh karena itu, PARA PIHAK harus tunduk dan patuh terhadap Perjanjian yang telah dibuat secara sah serta harus dilaksanakan dengan itikad baik;
5. Bahwa tanah beserta bangunan *aquo* yang menjadi objek PPJB disepakati dijual oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT dengan harga RP.6.900.000.000,-[Enam Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 SPPJB tertanggal 27 November 2015, sebagaimana dikutip:  
***"Bahwa harga jual-beli objek di Pasal 1 (satu) diatas adalah Rp. 6.900.000.000(Enam Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah)."***  
**KEWAJIBAN ATAU PRESTASI PARA PIHAK YANG DITENTUKANOLEH PERJANJIAN.**
6. Bahwa **Pasal 3 huruf a dan b SPPJB** tertanggal 27 November 2015 mengatur tentang prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak

Halaman 3 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PARA TERGUGAT dan PENGGUGAT) pada tahap awal setelah ditandatanganinya SPPJB, sebagaimana dikutip:

"a. Bahwa pihak kedua membayar uang panjar kepada Pihak Pertama sebesar Rp. 200.000.000 (Dua Ratus Juta Rupiah) di mana terbagi dalam dua tahap pembayaran:

1. Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) saat pengikatan Jual Beli inidilaksanakan (27 November 2015), di mana bukti pembayaran uang panjar diserahkan dalam bentuk kwitansi bermeterai cukup.
2. Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) diserahkan selambat-lambatnya dalam waktu 7 (Tujuh) hari kerja setelah pengikatan jual beli iniyaitu hari Rabu tanggal 02 Desember 2015.

b. Sesudah Pihak Kedua menyerahkan uang panjar kepada Pihak Pertama dan/atau setelah permohonan pendanaan/ pembiayaan Pihak Kedua disetujui oleh Bank, **Pihak Pertama akan menyerahkan Sertipikat asli, 1MB (Izin Mendirikan Bangunan) asli dan SPPT/PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/ Pajak Bumi dan Bangunan) asli tahun berjalan dan surat-surat lainnya kepada Notaris yang ditunjuk untuk divalidasi keabsahannya."**

7. Bahwa merujuk pada ketentuan SPPJB diatas, maka dapat disebutkan bahwa yang menjadi **kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi oleh PENGGUGAT (PEMBELI) adalah** apa yang ditentukan dalam **Pasal 3 huruf a SPPJB**, sedangkan yang menjadi **kewajiban atau prestasi yang harus dipenuhi oleh PARA TERGUGAT (PENJUAL) adalah** apa yang ditentukan dalam **Pasal 3 huruf b SPPJB**;

8. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 3 huruf a angka 1 SPPJB** tertanggal 27 November 2015 sebagaimana telah dikutip pada poin 6 diatas, PENGGUGAT telah melaksanakan kewajibannya atau memenuhi prestasinya berupa pembayaran uang panjar sebesar Rp.200.000.000,- (Dua Ratus Juta Rupiah), yang ditransfer oleh PENGGUGAT dalam 2 (dua) tahap sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf a angka 1 dan angka 2, yang akan di rinci sebagai berikut:

- 8.1. Transfer tahap pertama sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) melalui *Internet Banking* ke rekening BCA dengan Nomor Rekening : 0072555111 atas nama TERGUGAT II pada tanggal 27 November 2015, yangmana kuitansi pembayarannya telah ditanda tangani oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tertanggal 27 November 2015;
- 8.2. Transfer tahap kedua sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah), yang ditransfer dua kali melalui:

Halaman 4 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

#### 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

- ATM BCA ke ke rekening BCA dengan Nomor Rekening : 0072555111 atas nama TERGUGAT II pada tanggal 05 Desember 2015 sebesar Rp. 20.000.000,- (*Dua Puluh Juta Rupiah*); *Internet Banking* ke rekening BCA dengan Nomor Rekening : 0072555111 atas nama TERGUGAT II pada tanggal 07 Desember 2015 sebesar Rp. 80.000.000,- (*Delapan Puluh Juta Rupiah*);

Kedua transfer ini kemudian ditandatangani oleh PARATERGUGAT dalam kwitansi pembayaran;

8.3 Bahwa transfer uang panjar ke rekening TERGUGAT II ini sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam pembicaraan ketika penandatanganan SPPJB tertanggal 27 November 2015 di Central Park Petamburan Grogol, Jakarta Barat;

9. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 3 huruf b SPPJB** tertanggal 27 November 2015 sebagaimana telah dikutip pada poin 6 di atas, setelah PENGGUGAT memenuhi prestasi yang ditentukan dalam **Pasal 3 huruf a SPPJB**, PARA TERGUGAT berkewajiban untuk memenuhi prestasinya berupa **penyerahan Sertipikat asli, 1MB (Izin Mendirikan Bangunan) asli dan SPPT/PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/ Pajak Bumi dan Bangunan) asli tahun berjalan dan surat- surat lainnya** kepada Notaris yang ditunjuk untuk divalidasi keabsahannya.

10. Bahwa setelah PENGGUGAT memenuhi prestasinya sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 huruf a SPPJB tertanggal 27 November 2015, PARA TERGUGAT tidak langsung memenuhi prestasinya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015, **namun sebaliknya, PARA TERGUGAT meminta PENGGUGAT untuk menambah uang Panjar sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah);**

11. Bahwa **PENGGUGAT sebagai Pembeli yang mempunyai itikad baik** dan selalu berprasangka baik kepada PARA TERGUGAT, sehingga PENGGUGAT mengikuti apa yang diminta oleh PARA TERGUGAT untuk membayar uang panjar tambahan sebesar Rp.100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*);

12. Bahwa pada tanggal 14 Desember 2015, PARA TERGUGAT bersama PENGGUGAT bersepakat untuk membuat dan menandatangani Klausul Tambahan Pengikatan jual Beli (selanjutnya akan disebut "KTPJB"), yang salah satu isinya adalah meminta uang panjar tambahan sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1 KTPJB, yang dikutip dibawah ini:

*"Bahwa Pihak Pertama meminta tambahan uang panjar kepada Pihak Kedua sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang akan dibayarkan selambat-lambatnya Kamis, 24 Desember 2015, sehingga total uang panjar yang telah disetorkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama sejumlah Rp.300.000.000,- (Tiga RatusJuta Rupiah)"*

13. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 KTPJB, sebagaimana telah dikutip pada poin 12 diatas, PENGGUGAT telah memenuhi prestasinya untuk membayar uang Panjar tambahan sebesar Rp.100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*), dan **sesuai permintaan PARA TERGUGAT**. PENGGUGAT mentransfer ke beberapa rekening, dengan rincian sebagai berikut:

- Transfer pertama melalui Bank BCA ke rekening BJB dengan Nomor Rekening: 0026824 893100 atas nama TERGUGAT I sebesar Rp.47.000.000,- (*Empat Puluh Tujuh Juta Rupiah*) pada tanggal 28 Desember 2015;
- Transfer kedua melalui Bank BCA ke rekening Bank Panin dengan Nomor Rekening: 1405250069 atas nama TERGUGAT I sebesar Rp.27.000.000,- (*Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah*) pada tanggal 28 Desember 2015;
- Transfer ketiga melalui ATM ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening: 1170078789997 atas nama TERGUGAT I sebesar Rp.10.000.000,- (*Tiga BelasJuta Rupiah*) pada tanggal 28 Desember 2015;
- Transfer ke-Empat melalui *Internet Banking* ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening: 1170078789997 atas nama TERGUGAT I sebesar Rp.3.000.000,- (*Tiga Juta Rupiah*) pada tanggal 28 Desember 2015;
- Transfer ke-Lima melalui *Internet Banking* ke rekening BCA dengan Nomor Rekening: 0072555111 atas nama TERGUGAT II sebesar Rp.13.000.000,- (*Tiga Belas Juta Rupiah*) pada tanggal 29 Desember 2015;
- Kelima transfer ini kemudian ditandatangani oleh PARA TERGUGAT dalam kwitansi tertanggal 29 Desember 2016;

**PARA TERGUGAT TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN ATAU PRESTASI.**

14. Bahwa setelah PENGGUGAT memenuhi prestasinya berupa pembayaran uang panjar Rp.300.000.000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*),

Halaman 6 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka sesuai ketentuan Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015, **PARA TERGUGAT BERKEWAJIBAN** untuk memenuhi prestasinya berupa penyerahan Sertipikat asli, 1MB (Izin Mendirikan Bangunan) asli dan SPPT/PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/ Pajak Bumi dan Bangunan) asli tahun berjalan dan surat-surat lainnya kepada Notaris yang ditunjuk untuk divalidasi keabsahannya;

15. Bahwa TANPA ALASAN YANG JELAS dari PARA TERGUGAT, sampai gugatan ini diajukan atau sudah  $\pm$  8 (*Delapan*) bulan terhitung sejak pembayaran panjar tahap ketiga pada tanggal 29 Desember 2015 sampai saat ini (bulan Agustus 2016), PARA TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya atau prestasinya sebagaimana telah diuraikan pada poin 12 di atas;
16. Bahwa atas kelalaian PARA TERGUGAT yang tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya ini, PENGGUGAT telah mengingatkan PARA TERGUGAT melalui pesan elektronik via "WhatsApp" dan Pesan singkat atau short message service (SMS) via Handphone beberapa kali, namun tidak ada informasi yang pasti dari TERGUGAT II untuk melanjutkan transaksi atau melaksanakan prestasinya. Justru sebaliknya TERGUGAT II menyampaikan informasi yang diketahui tidak benar atau berbohong kepada PENGGUGAT, menyampaikan informasi yang tidak pasti, dan atau melakukan hal-hal yang dapat dikatakan telah menunda transaksi jual-beli. Berikut PENGGUGAT akan menguraikan informasi yang tidak benar, dan tidak pasti dari TERGUGAT II dan tindakan penundaan transaksi sepihak yang dilakukan oleh TERGUGAT II:

16.1. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2015, PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT II melalui SMS terkait kelanjutan Transaksi dari SPPJB tertanggal 27 November 2015, namun TERGUGAT II menyampaikan jawaban yang tidak pasti terkait kelanjutan transaksi. Berikut kutipan percakapan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II:

PENGGUGAT: "Ce metty. Kapan bisa ketemu untuk bahas masalah jual beli ini;

"Apa ce metty dan ko irwan masih mau lanjut transaksi atau tidak".



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II: "Irene sy sdh pake pengacara MR ... ini sdh dikuasakan kebeliau No HP beliausia silahkan Irena Telp beliau tp mgkn beliau LG sibuk atau sidang".

PENGGUGAT : "Cik. Sy mohon sy jangan dilibatkan pertikaian RT cc "

"sy disini mau beritkad baik melakukan transaksi jual beli dgn cc n ko irwan ya." "semua percakapan sy langsung dgn cc / ko irwan. Bukan dgn pengacara. Dimana kalau cc mau pengacaranya ikut, itu hak cc".

"ok ci. Pqkoknya sy udah initiate cari waktu ketemu cici dan tanva kapan cici bisa akad."

"di perjanjian kita klau sampai batas waktu yg ditentukan, pihak penjual atau pembeli batal sepihak. Ada konsekuensi yang harus ditanggung masing2 pihak."

16.2. Bahwa dalam percakapan tanggal 14 Januari 2016 diatas, TERGUGAT II tidak menunjukkan itikad baiknya untuk melanjutkan transaksi dan atau memenuhi prestasinya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, TERGUGAT II justru meminta PENGGUGAT sendiri untuk menghubungi kuasa hukum TERGUGAT II, padahal sejak awal pembicaraan untuk melakukan transaksi sampai tahap pembuatan SPPJB TERGUGAT II tidak menggunakan kuasa hukum;

16.3. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2016, PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT II melalui pesan elektronik via WhatsApp untuk kembali menanyakan kejelasan kelanjutan transaksi, namun TERGUGAT II kembali memberikan jawaban yang kemudian diketahui merupakan informasi yang tidak benar. Berikut percakapan PENGGUGAT dengan TERGUGAT II seperti dikutip dibawah ini:

PENGGUGAT: "Ce metty ini kelanjutan transaksi bagaimana? Cc batal akad ya? Kenapa sampai hari ini tidak ada kabar? Cc suruh sy tunggu, tp cc dan Lawyer cc tidak ada yang hubungi saya. Saya tidak bisa tunggu tanpa kejelasan kapan masalah pertikaian selesai. Mungkin 1 tahun lg jg bisa gak selesai. Sesuai perjanjian kita kalau cc batal akad maka DP sy segera dikembalikan. Setelah masalah pertikaian kalian beres, dan kalian siap jual, silahkan hubungi sy anytime. Kita duduk bicara lagi."

Halaman 8 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

### 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

TERGUGAT II: "km sdh sms lawyer sy, sy udah info km ign telp doang krn nomor yg beliau ng kenal ng mgkn beliau angkat km sms beliau dl big dr irene, sy tdk pernah bilang batal akad dan tdk pernah membatalkan rencana akad, inget itu Irene kenapa sy big pending ke bank bjb, krn Sertipikat asli dicuri irwan sanjaya,.."

16.4. Bahwa dalam percakapan tanggal 20 Januari 2016 diatas, TERGUGAT II menyampaikan informasi bahwa "Sertipikat asli dicuri Irwan Sanjaya" (suaminya/ TERGUGAT I). Sertipikat yang dimaksud oleh TERGUGAT II adalah Sertipikat dari tanah yang menjadi objek SPPJB tertanggal 27 November 2015 antara PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT;

16.5. Bahwa informasi yang disampaikan oleh TERGUGAT II dalam percakapan tanggal 20 Januari 2016 diatas, diketahui kemudian bahwa informasi tersebut tidak benar atau dapat dikatakan TERGUGAT II telah berbohong kepada PENGGUGAT, pasalnya setelah PENGGUGAT mengkonfirmasi informasi tersebut ke Bank Jabar Banten (selanjutnya akan disebut "Bank BJB") dimana Sertipikat tersebut ternyata diagunkan atau dijamin pada Bank BJB, pihak Bank BJB menyampaikan bahwa Sertipikat sedang diagunkan di Bank BJB, jadi sangat tidak masuk akal kalau Sertipikat tersebut dicuri oleh suaminya (TERGUGAT I);

16.6. Bahwa jawaban TERGUGAT II dalam percakapan pada tanggal 20 Januari 2016 ini kembali menunjukkan adanya itikad buruk dari TERGUGAT II dengan jalan BERBOHONG kepada PENGGUGAT, dan lagi-lagi tidak memberikan informasi yang pasti untuk melanjutkan transaksi dan atau melaksanakan Prestasinya;

17. Bahwa dari uraian poin 14 sampai dengan poin 16 diatas dalam gugatan ini, telah menunjukkan dengan jelas dan terang bahwa PARA TERGUGAT tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015, walaupun PENGGUGAT telah mengingatkan PARA TERGUGAT beberapa kali dan tidak ada jawaban yang pasti;

**PARA TERGUGAT MENGAKU TELAH LALAI MEMENUHI PRESTASINYA DAN BERSEDIA MENGGANTI KERUGIAN PENGGUGAT.**

18. Bahwa dalil PENGGUGAT pada poin 17 diatas dalam gugatan ini yang menyatakan bahwa "PARA TERGUGAT tidak melaksanakan prestasinya", selain didasarkan pada Perjanjian dan fakta-fakta hukum

Halaman 9 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang telah diurai diatas, dalil PENGGUGAT tersebut juga dikuatkan melalui PENGAKUAN PARA TERGUGAT terkait kelalaian mereka dan PARA TERGUGAT sendiri menyampaikan bahwa mereka telah MEMBATALKAN Perjanjian secara sepihak ;

19. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2016, TERGUGAT I membuat dan menandatangani surat pernyataan diatas meterai 6000 yang kemudian diberikan kepada PENGGUGAT, yang isinya menyatakan, TERGUGAT II (Istri TERGUGAT 1/ METTY) telah melakukan tindakan yang merugikan PENGGUGAT, TERGUGAT II tidak menjalankan prestasi sebagaimana ditentukan dalam perjanjian, dan TERGUGAT II yang bernegosiasi dengan PENGGUGAT dan yang menentukan besarnya uang panjar yang harus disetor oleh PENGGUGAT, serta menyatakan bahwa Sertipikat tanah yang menjadi objek jual-beli sedang diagunkan ke Bank Jawa Barat (BJB). Berikut kutipan surat pernyataan TERGUGAT I:

"Dengan ini saya mengakui dan menyatakan bahwa :ISTRI saya telah merugikan pihak pembeli karena saya dan ISTRI saya mengalami kendala pertikaian rumah tangga. Dimana istri saya melakukan penundaan transaksi yang tidak jelas secara sepihak. Saya akui istri saya telah merugikan saya dan pihak pembeli karena kecacauan yang telah istri saya perbuat yakni tuduhan pencurian Sertipikat, Sertipikat di BJB adalah palsu, surat-surat penundaan yang dilayangkan ke bank-bank dan bukan ke pembeli.

Istri saya tidak bisa menjalankan akad jual beli dalam batas waktu yang telah ditentukan bersamayaitu 2 bulan dari PPJByaitu tanggal 27 Januari 2016 dikarenakan istri saya tidak bisa dihubungi saya maupun pihak pembeli. Dan saya sadar hal ini, TRANSAKSI JUAL BELI INI PUN MENJADI BATAL SEPIHAK OLEH ISTRI SAYA DAN SAYA.

Saya minta maaf

Saat Pra Penaikatan Perianiiian lual-Beli dengan pihak penjual maksudnya adalah pembeli). istri saya yang bernegosiasi dengan penjual dan istri saya juga yang meminta dan menentukan jumlah DP Rp.300.000.000 dimana DP awal sebesar RP. 200.000.000 diterima penuh oleh istri saya.

saya menyatakan bersedia menjalankan kewajiban saya yakni mengembalikan DP ditambah denda 100% kepada pihak pembeli.... "

20. Bahwa pada tanggal 29 February 2016 TERGUGAT II mengirim pesan elektronik melalui WhatsApp, yang pada intinya menyatakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II minta maaf dan akan mengembalikan uang panjar yang telah dibayar oleh PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT ditambah denda sesuai SPPJB tertanggal 27 November 2016, dan mengakui kalau perjanjian jual-beli aquo telah gagal. Berikut pesan TERGUGAT II yang dikutip dibawah ini :

"malam irene maafcc baru ngabarin"

"cc minta maaf dan kalau masalah ini selesai uang irene akan cc kembalikan plus bunga bank sy tidak pernah mau mengambil apa yang bkn hak sy"

"kl jual beli kemrn gagal itu krn Tuhan yang bekerja kt manusia cm bisa pasrah dan menjadi segala sesuatu yang terjadi iu pasti rencana dan kehendak Tuhan dan seijin Tuhan"

21. Bahwa dari uraian poin 19 dan poin 20 diatas dalam gugatan ini, SECARA JELAS PARA TERGUGAT TELAH MENAKUI SENDIRI bahwa mereka telah lalai memenuhi prestasinya dan telah membuat PENGGUGAT mengalami kerugian, serta berjanji akan mengembalikan uang dan bunga (denda) sesuai perjanjian. Pengakuan PARA TERGUGAT ini telah menguatkan dalil PENGGUGAT pada poin 13 sampai dengan poin 17 diatas, SEHINGGA SUDAH SANGAT JELAS MENURUT HUKUM bahwa PARA TERGUGAT TELAH LALAI dan DEMI HUKUM HARUS MEMBAYAR SEGALA KERUGIAN DAN BUNGA YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT;

PENGGUGAT TELAH MENINGATKAN PARA TERGUGAT MELALUI TERGUGAT II, NAMUN PARA TERGUGAT TETAP TIDAK MEMENUHI KEWAJIBANNYA, SEHINGGA DEMI HUKUM PARA TERGUGAT DINYATAKAN TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI.

22. Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT telah lalai dan telah menyatakan sendiri bahwa mereka telah membatalkan perjanjian secara sepihak, maka sesuai ketentuan Pasal 5 huruf a SPPIB tertanggal 27 November 2015, PARA TERGUGAT WAJIB MENGEMBALIKAN uang panjar dan denda 100% selambat- lambatnva 3 (tiga) hari kerja setelah perjanjian dibatalkan sepihak oleh PARA TERGUGAT Sebagaimana dikutip:

"Jika Pihak Pertama (PARA TERGUGAT) membatalkan transaksi jual-beli ini secara sepihak, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan kepada Pihak kedua (PENGGUGAT) uang panjar yang telah diterima dari Pihak kedua ditambah dengan denda sebesar uang Panjar (100%) tersebut selambat-lambatnva 3 (tiga) hari kerja dihitung sejak tanggal pembatalan."

Halaman 11 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

23. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan sekaligus Pengakuan TERGUGAT 1 tertanggal 15 Februari 2016 yang telah PENGGUGAT urai dalam poin 19 diatas yang menyatakan "PARA TERGUGAT TELAH MEMBATALKAN PERJANJIAN SECARA SEPIHAK" dan pengakuan TERGUGAT II melalui pesan elektronik via WhatsApp pada tanggal 29 February 2016, maka sesuai ketentuan Pasal 5 huruf a SPPJB PARA TERGUGAT WAJIB mengembalikan uang panjar yang telah diterima dari Pihak kedua ditambah dengan denda sebesar uang Panjar (100%) tersebut selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja.
24. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 5 huruf a SPPJB diatas, PARA TERGUGAT harusnya mengembalikan uang panjar dan denda selambat-lambatnya tanggal 18 February 2016 (jika dihitung 3 hari kerja dari tanggal Pengakuan TERGUGAT I) atau selambat-lambatnya tanggal 03 Maret 2016 (jika dihitung 3 hari kerja dari tanggal Pengakuan TERGUGAT II);
25. Bahwa sejak pengakuan TERGUGAT I melalui surat pernyataan tertanggal 15 February 2016 dan pengakuan TERGUGAT II melalui pesan elektronik pada tanggal 29 February 2016, sampai bulan April 2016 PENGGUGAT tidak mendapatkan informasi yang pasti terkait itikad baik PARA TERGUGAT untuk mengembalikan uang panjar dan bunga sebagaimana ketentuan Pasal 5 huruf a SPPJB dan pengakuan PARA TERGUGAT sendiri, oleh karena itu PENGGUGAT melayangkan surat peringatan/ Somasi kepada TERGUGAT II ;
26. Bahwa pada tanggal 12 April 2016, PENGGUGAT melalui surat Peringatan (SOMASI) tertanggal 12 April 2016 yang ditujukan kepada TERGUGAT II, PENGGUGAT mengingatkan TERGUGAT II untuk memenuhi kewajibannya berupa pengembalian uang panjar dan denda 100% sebagaimana ditentukan dalam SPPJB tertanggal 27 November 2016 dan telah diakui dan dinyatakan sendiri oleh PARA « TERGUGAT, sebagai akibat dari telah dibatalkannya perjanjian secara sepihak;
27. Bahwa terhadap surat peringatan PENGGUGAT ini sampai batas waktu yang diberikan oleh PENGGUGAT yakni tanggal 19 Februari 2016, TERGUGAT II tidak memberikan jawaban apapun. Tidak adanya jawaban dari TERGUGAT II ini sangat jelas menunjukkan TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK TERGUGAT II untuk memenuhi kewajibannya;
28. Bahwa pada tanggal 19 Februari 2016, kembali PENGGUGAT melayangkan Surat Peringatan (SOMASI) II yang ditujukan kepada TERGUGAT II tertanggal 19 April 2016, yang isinya kembali

Halaman 12 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingatkan TERGUGAT II untuk memenuhi kewajibannya berupa pengembalian uang panjar dan denda 100% sebagaimana ditentukan dalam SPPJB tertanggal 27 November 2016 yang telah diakui dan dinyatakan sendiri oleh PARA TERGUGAT pada bulan Februari 2016, sebagaimana telah diuraikan dalam poin 19 dan poin 20 diatas;

29. Bahwa terhadap Surat Peringatan (SOMASI) II yang dilayangkan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT II kembali memberikan jawaban yang tidak pasti yang dikirim lewat surat elektronik (e-mail) kepada PENGGUGAT pada tanggal 22 April 2016. Berikut kutipan surat jawaban dari TERGUGAT II:

"Sebelumnya saya minta maaf yang sebesar-besarnya Kepada Keluarga besar Ibu dan Keluarga. saya tidak bermaksud untuk menipu ataupun membuat Ibu dan keluarga tidak nyaman saya akan berusaha semaksimalnya untuk menyelesaikan segala persoalan yang kita hadapi bersama. Sekali lagi saya mohon waktu kepada Ibu dan Keluarga saya tidak ada niat sedikitpun untuk membatalkan perjanjian tersebut tapi saya mohon waktu untuk diberi waktu untuk dapat menyelesaikan masalah hukum saya dengan suami saya."

30. Bahwa TERGUGAT II selalu memberikan jawaban yang tidak pasti terkait waktu yang diminta untuk memenuhi **kewajibannya berupa pengembalian uang panjar dan denda 100%** sebagaimana diatur dalam Pasal 5 huruf d SPPJB tertanggal 27 November 2015;

31. Bahwa oleh karena TERGUGAT II tidak memberikan jawaban yang pasti terkait pemenuhan kewajibannya berupa pengembalian uang panjar dan denda 100%, walaupun **PENGGUGAT telah mengingatkan TERGUGAT II melalui surat Peringatan/ SOMASI sebanyak 2 (dua) kali** sebagaimana telah diuraikan pada poin 26 sampai dengan poin 30 diatas dalam gugatan ini, maka **SANGAT BERALASAN HUKUM** bagi PENGGUGAT untuk menyatakan **PARA TERGUGAT TELAH LALAI MEMENUHI KEWAJIBANNYA** atau **TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI**. Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 1328 KUH Perdata** yang menyebutkan:

*"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 vana ditentukan."*

32. Bahwa Oleh karena **SECARA HUKUM PARA TERGUGAT TELAH DINYATAKAN LALAI DALAM MEMENUHI PRESTASINYA**, maka

Halaman 13 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

### 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

sesuai dengan ketentuan **Pasal 1329 KUH Perdata**, PARA TERGUGAT HARUS membayar seluruh kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT dan bunga. Berikut kutipan Pasal 1329 KUH Perdata dibawah ini:

*"Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya"*

## **KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT.**

33. Bahwa PENGGUGAT telah membayar uang panjar sebesar Rp. 300.000.000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*) sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf a SPPJB tertanggal 27 November 2015 dan Pasal 1 KTPJB tertanggal 14 Desember 2015, namun karena PARA TERGUGAT telah lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015 dan atau telah membatalkan perjanjian *aquo* secara sepihak sebagaimana telah diuraikan pada poin 14 sampai dengan poin 21 diatas dalam gugatan ini, maka sesuai ketentuan Pasal 5 huruf a SPPJB tertanggal 27 November 2015, DEMI HUKUM PARA TERGUGAT harus mengembalikan uang panjar yang sudah dibayar oleh PENGGUGAT ditambah dengan denda 100% dari besarnya uang panjar yang sudah diberikan. Berikut kutipan Pasal 5 huruf a SPPJB tertanggal 27 November 2015:

*"jika pihak pertama (PARA TERGUGAT) membatalkan transaksi jual-beli ini secara sepihak, maka **pihak pertama wajib mengembalikan kepada pihak kedua (PENGGUGAT) uang panjar yang telah diterima ditambah dengan denda sebesar uang panjar tersebut selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak tanggal pembatalan**"*

Oleh karena itu, sesuai ketentuan Pasal 5 huruf a SPPJB tertanggal 27 November 2015, maka pengembalian uang panjar

dan denda yang harus dibayar oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar :

- Uang panjar = Rp. 300.000.000,-
- Denda 100% dari uang Panjar = Rp. 300.000.000,- **Total uang yang harus dikembalikan oleh PARA TERGUGAT kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 600.000.000,- (Enam ratus juta Rupiah).**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT berupa kelalaian memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015 dan atau telah membatalkan perjanjian *aquo* secara sepihak, telah mengakibatkan PENGGUGAT MENGALAMI KERUGIAN *materiil*. Berikut akan PENGGUGAT uraikan kerugian materiil yang diderita oleh PENGGUGAT :

34.1. Bangunan yang menjadi objek perjanjian jual-beli yang tertuang dalam SPPJB tertanggal 27 November 2015 merupakan bangunan kos-kosan dengan 60 kamar/pintu, dengan harga sewa kamar per bulan adalah sebesar Rp. 1.500.000,- (*Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah*). Berikut PENGGUGAT akan menguraikan kerugian berupa kehilangan atas nilai sewa kamar kos:

- Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT yang tidak memenuhi prestasinya dan atau membatalkan perjanjian *aquo* secara sepihak, yang menyebabkan PENGGUGAT TIDAK DAPAT MEMILIKI RUMAH BESERTA BANGUNAN tersebut secara permanen;
- Bahwa ketika PENGGUGAT tidak bisa memiliki rumah dan tanah tersebut, telah **MENGAKIBATKAN PENGGUGAT mengalami kerugian berupa kehilangan atas nilai sewa kamar kos** terhitung sejak tanggal 27 Januari 2016;
- Bahwa jika perjanjian tidak dibatalkan secara sepihak, dan PENGGUGAT bisa memiliki rumah dan tanah tersebut, maka rumah dan tanah itu akan menjadi milik PENGGUGAT selama PENGGUGAT hidup dan usaha jasa kos-kosan dapat berjalan efektif selama 10 (sepuluh) tahun ke depan. oleh karena itu **kerugian berupa kehilangan atas nilai sewa kamar kos** terhitung sejak tanggal 27 Januari 2016 sampai dengan **10 tahun kedepan atau sampai bulan Januari tahun 2026**, maka nilai kerugian materiil dari hilangnya nilai sewa kamar kos yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar:  
Biaya sewa kamar per bulan = Rp. 1.500.000,-  
Rp. 1.500.000,- x 60 kamar = Rp. 90.000.000,-  
Rp. 90.000.000,- x 12 bulan (1 Tahun) = Rp. 1.080.000.000,-  
. 1.080.000.000,- x 10 Tahun = **Rp. 10.800.000.000,-**

Halaman 15 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi kerugian PENGGUGAT berupa kehilangan atas nilai sewa kamar kos sampai gugatan ini diajukan adalah sebesar **Rp. 10.800.000.000.-** (***Sepuluh Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah***);

34.2. Bahwa uang sebesar Rp. 300.000.000,- (*Tiga Ratus Juta Rupiah*) yang digunakan oleh PENGGUGAT untuk membayar uang panjar kepada PARA TERGUGAT berasal dari pinjaman PENGGUGAT di Bank OCBC NISP untuk kepentingan komersil. Ketika PARA TERGUGAT lalai memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015 dan atau telah membatalkan perjanjian *aquo* secara sepihak, telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian berupa tanggungan pembayaran bunga bank sebesar 12% per tahun dari Rp. 300.000.000,-, karena uang yang PENGGUGAT pinjam tidak bisa dijalankan untuk kepentingan bisnis sebagaimana dampak dari batalnya perjanjian. Besarnya nilai kerugian yang diperhitungkan oleh PENGGUGAT adalah :  $12\% \times \text{Rp. } 300.000.000 = \text{Rp. } 30.600.000.-$  (***Tiga Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah***);

Dengan demikian kerugian materil yang dialami oleh PENGGUGAT adalah sebesar:

- Uang Panjar Rp.300.000.000,- dan denda 100% sehingga menjadi sebesar Rp.600.000.000,-
- Kehilangan atas nilai sewa kamar kos selama 10 (*Sepuluh*) tahun adalah sebesar **Rp. 10.800.000.000.-** (***Sepuluh Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah***);
- Beban bunga bank dari pinjaman uang Rp. 300.000.000,- yang harus ditanggung oleh PENGGUGAT adalah sebesar **Rp. 30.600.000.-** (***Tiga Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah***);

**Total kerugian materil yang diderita oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 11.430.600.000.-** (***Sebelas Milyar Empat Ratus Tiga Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah***);

35. Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT berupa kelalaian memenuhi kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b SPPJB tertanggal 27 November 2015 dan atau telah membatalkan perjanjian *aquo* secara sepihak, juga telah mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian *imateril*, sehingga mengganggu kinerja serta psikologi PENGGUGAT yang tidak ternilai harganya,

Halaman 16 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang dapat diperhitungkan sebesar Rp.5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

36. Bahwa selain kerugian-kerugian di atas, PENGGUGAT juga harus mengeluarkan biaya jasa pengacara pada perkara ini sebagaimana diperjanjikan sebesar Rp. 500.000.000,- (*Lima Ratus Juta Rupiah*);

37. Bahwa Bahwa karena alasan yang dikemukakan PENGGUGAT sesuai dengan hukum yang berlaku dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon untuk kiranya perkara ini dapat diputus dengan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) atau putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

38. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, jelas dalil- dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;

39. Bahwa untuk menghindari adanya itikad tidak baik dari PARA TERGUGAT dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka dengan ini PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk dapat melakukan Sita Jaminan terhadap barang-barang milik PARA TERGUGAT berupa :

Sebidang tanah yang terletak di Jl. Tomang Tinggi XV No. 5, Jakarta Barat, Indonesia, berikut bangunan yang ada di atasnya atas nama TERGUGAT II;

1 (satu) buah apartemen pada Gateway Apartemen Lantai 3A No. 11, yang terletak di Jl. Ahmad Yani, Kecamatan Cibeuuying Kidul, Cicadas, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia, atas nama TERGUGAT I;

Berdasarkan alasan dan dasar tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;

Halaman 17 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT, yakni sebesar Rp.16.930.600.000,- (*Enam Belas Milyar Sembilan Ratus Tiga Puluh Juta Enam Ratus Ribu Rupiah*), dengan perincian:

3.1. Kerugian Materil:

Biaya Uang Panjar : Rp. 300.000.000,-

Denda 100% : Rp. 300.000.000,-

Bunga Bank 12% Per Tahun: Rp. 30.600.000,-

Kehilangan Keuntungan: Rp. 10.800.600.000,-

Total Kerugian Materil: Rp. 11.430.600.000,-

3.2 Kerugian Imateril : Rp.5.000.000.000,-

3.3. Jasa Pengacara: Rp. 500.000.000,-

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan lebih dulu yang telah diletakkan atas barang-barang yang bersangkutan:

Sebidang tanah yang terletak di Jl. Tomang Tinggi XV No. Jakarta Barat, Indonesia, berikut bangunan yang ada di atasnya atas nama TERGUGAT II;

1 (satu) buah apartemen pada Gateway Apartemen Lantai 3A No. 11, yang terletak di Jl. Ahmad Yani, Kecamatan Cibeunying Kidul, Cicadas, Kota Bandung, Jawa Barat, Indonesia, atas nama TERGUGAT I;

5. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi.

6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Terbanding I semula Tergugat I tidak mengajukan jawaban dan tidak pernah hadir dipersidangan walaupun telah dipanggil secara patut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Terbanding II semula Tergugat II, melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Jawabannya tertanggal 18 Januari 2017, sebagai berikut :

## Eksepsi

1. Bahwa Gugatan penggugat merupakan Gabungan Gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, Sehingga gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*) ;

2. Penggugat tidak mempunyai Kapasitas menggugat Berdasarkan dalil-dalil Gugatan penggugat terungkap :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I secara bersama sama bertanggung jawab terhadap setiap perbuatan hukum yang menjadikan tidak terlaksananya isi Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya akan disebut "SPPJB") atas bidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM No : 2925, Surat Ukur No. 10/577/1989 seluas 216 m<sup>2</sup> atas nama IRWAN SANJAYA

3. Bahwa dalam Gugatan telah terjadi Error in persona, dimana yang semestinya digugat mengenai Bidang Tanah dengan Sertifikat No. 2925/Tomang, atas nama Irwan Sanjaya seluas 216 m<sup>2</sup> (dua ratus enam belas meter persegi) terletak di Jalan Tomang Tinggi XV No. 16 A, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 06, Kelurahan Tomang Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat dan sekarang berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 212/2016 tertanggal 27 Juli 2016 dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang Berkepal DEMI KEAILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, Kepemilikannya dalam Sertifikat telah beralih ke pembeli Lelang Atas nama Indra Wijaya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Eksepsi adalah termasuk satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini, karenanya tidak perlu kembali diuraikan seluruhnya;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II saat ini telah resmi bercerai, dan telah ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan Tergugat I, PUTUS KERENA PERCERAIAN DENGAN SEGALA AKIBAT HUKUMNYA, dan telah disampaikan kepada KEPALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN CATATAN SIPIL PROPINSI DKI JAKARTA BERDASARKAN AKTA PERCERAIAN No. 774/1/2016 tertanggal 08 Nopember 2016;
4. Bahwa pada tanggal 27 November 2015, TERGUGAT I, dan Tergugat II, dengan PENGGUGAT telah bersepakat kemudian menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya akan disebut "SPPJB") atas bidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM No : 2925, Surat Ukur No. 10/577/1989 seluas 216 m<sup>2</sup> atas nama IRWAN SANJAYA serta bangunan yang berada di atasnya, yang terletak di Jl. Tomang Tinggi XV No. 16 A, RT. 004/RW. 006, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta

Halaman 19 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

### 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

- Barat, apabila setelah Permohonan pendanaan/pembiayaan Penggugat disetujui oleh pihak Bank. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat b dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya akan disebut "SPPJB") namun Pinjaman Penggugat tidak dikabulkan oleh Bank;
5. Bahwa Tergugat II menolak dalil dalil penggugat nomor 4 karena Penggugatlah yang belum siap untuk melaksanakan isi perjanjian;
  6. Bahwa dalil Penggugat pada Nomor 5 telah disepakati bahwa harga jual-beli objek adalah Rp. 6.900.000.000., (Enam Milyar Sembilan Ratus juta Rupiah), namun Penggugatlah yang membatalkan harga yang sudah disepakati dengan menurunkan harga menjadi Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah) ;
  7. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat nomor 6 sampai dengan nomor 39, karena apabila Pinjaman Penggugat dikabulkan oleh Bank, dan Penggugat tidak menurunkan harga yang telah disepakati dengan harga jual-beli objek sebesar **Rp. 6.900.000.000., (Enam Milyar Sembilan Ratus juta Rupiah)**, maka Transaksi akan terjadi namun oleh Penggugat harga yang telah disepakati diturunkan menjadi **Rp. 6.000.000.000,- (Enam Milyar Rupiah)**;
  8. Bahwa karena Penggugatlah yang telah membatalkan pelaksanaan Jual beli tersebut sehingga pada tanggal 27 Juli 2016 dari kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang Berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, KEPEMILIKANNYA DALAM Sertifikat telah beralih ke pembeli Lelang Atas nama Indra Wijaya, dan **sampai hari ini Tergugat II belum mendapatkan berapa yang sebenarnya sisa uang dari hasil lelang tersebut**, dan berapa yang sebenarnya Tanah dan bangunan tersebut dilelang hanya Tergugat I lah yang tau dan hingga saat ini Tergugat I tidak diketahui dimana keberadaannya dan tergugat II lah yang harus mendidik, dan membesarkan ke 2 (dua) orang yang ditinggalkan oleh Tergugat I;
  9. Bahwa karena Penggugatlah yang telah melakukan Wanprestasi maka saat ini Tergugat II sedang melakukan Perlawanan/**Mohon Penetapan non Executable** atau Mohon Pembatalan dan atau penundaan Eksekusi atas pelaksanaan Lelang Objek bidang Tanah dengan Sertifikat No. 2925/Tomang, atas nama Irwan Sanjaya seluas 216 m2 (dua ratus enam belas meter persegi) terletak di Jalan Tomang Tinggi XV No. 16 A, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 06, Kelurahan Tomang Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat dan sekarang berdasarkan Grosse Risalah Lelang Nomor : 212/2016 tertanggal 27 Juli 2016 dari Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta III yang Berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

Halaman 20 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YANG MAHA ESA, Kepemilikannya dalam Sertifikat telah beralih ke pembeli Lelang Atas nama Indra Wijaya, dan Tergugat II sedang melakukan Gugatan Perlawanan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Perkara Nomor : 663/Pdt.PIW/2016/PNJkt.Brt ;

10. Bahwa Penggugat didalam Posita dan Petitum Gugatannya halaman 20, memohonkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat yakni sebesar Rp. 16.430.600.000,- ( Enam Belas Milyar Empat Ratus Tiga puluh Juta Enam Ratus ribu rupiah), dengan perincian :

### 3.1. Kerugian Materil:

- Biaya Uang Panjar..... Rp. 300.000.000,-
- Denda 100 %.....Rp. 300.000.000,-
- Bunga Bank 12 % Per Tahun,,,,,,,,,,,,,Rp. 30.600.000.-
- KehilanganKeuntungan,,,,,,,,,,,,,Rp.10.800.600.000,-
- Total Kerugian Materil .....Rp.11.430.600.000,-

### 3.1. Kerugian Immaterial.....Rp. 5.000.000.000,-

Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi dan Ganti rugi, dimana ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat tidak didasarkan pada kerugian akibat Wanprestasi, tetapi dalam posita dan Petitum penggugat dimohonkan ganti rugi Immaterial senilai Rp. 5.000.000.000,-. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa **Gugatan penggugat merupakan Gabungan Gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Sehingga gugatan menjadi tidak jelas (obscuur libel)**

11. Bahwa Tergugat II Menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat Halaman 20 nomor 3.3 pada Gugatannya dan Perubahan Gugatan halaman 5 nomor 4.3, Jasa Pengacara : Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan H.I.R. yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan hukum dari seorang Pengacara., maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak (Majalah Hukum tahun 1958 No.5,6 halaman 85).(Putusan Mahkamah Agung R.I. No.635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974)

Maka berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Tergugat II mohon dengan hormat dan sudilah kiranya Majelis Hakim yang Mulia dalam perkara ini berkenan untuk memutuskan :

### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila majelis Hakim Pemeriksa perkara berpendapat lain, Tergugat II mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya antara kedua belah pihak telah terjadi Replik dan Duplik seperti tersebut dalam Berita Acara yang untuk mempersingkat uraian putusan ini dianggap termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dengan Register Nomor 592/Pdt.G./2016/PN.JKT.BRT tersebut, pada tanggal 10 Mei 2017 Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang berjumlah Rp. 2.116.000- (dua juta seratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 18 Mei 2017 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 592/Pdt.G./2016/PN.JKT.BRT tanggal 10 Mei 2017 sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 66/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT Jo Nomor 592/Pdt.G./2016/PN.JKT.BRT;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I (tidak diketahui lagi alamatnya) melalui Bagian Umum & Protokol SETKO ADM JB Kantor Walikota Jakarta Barat pada tanggal 8 September 2017 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2017 ;

Halaman 22 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya menyerahkan memori banding tertanggal 15 Agustus 2017 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 16 Agustus 2017 dengan Akta Penerimaan Memori banding Nomor 592/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat telah disampaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I (tidak diketahui lagi alamatnya) melalui Bagian Umum & Protokol SETKO ADM JB Kantor Walikota Jakarta Barat pada tanggal 8 September 2017 dan Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2017 ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi dengan Relas Pemberitahuan mempelajari Berkas (inzage) Nomor 592/PDT.G/2016/PN. Jkt.Brt ,masing-masing pada tanggal sebagai berikut:

1. Kepada Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 16 Agustus 2017;
2. Kepada Terbanding I semula Tergugat I (tidak diketahui alamatnya) melalui Bagian Umum & Protokol SETKO ADM JB Kantor Walikota Jakarta Barat pada tanggal 8 September 2017 ;
3. Kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 September 2017 ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara gugatan terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 592/Pdt.G/2016/PN.JKT BRT, tersebut di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 10 Mei 2017, yang kemudian terhadap putusan tersebut, pada tanggal 18 Mei 2017, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Factie di dalam putusan perkara a quo, kurang cukup dipertimbangkan adanya pelanggaran terhadap Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tertanggal 27 November 2015 dan klausula tambahan pengikatan Jual-Beli tanggal 14 Desember 2015 yang menjadi dasar

Halaman 23 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo, sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan harus dibatalkan ;

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Judex Factie di dalam putusan perkara a quo, kurang tepat dan tidak terperinci ;
3. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie mengenai eksepsi Terbanding II/Tegugat II keliru dan sangat tidak beralasan, sehingga pertimbangan hukum Judex Factie tidak dapat memberikan pertimbangan hukum yang cukup beralasan secara hukum;
4. Bahwa putusan Judex Factie kurang dipertimbangkan, keliru dalam menganalisa hukum dan bukti-bukti serta fakta-fakta hukum yang terungkap pada persidangan;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang Pembanding semula Penggugat uraikan di atas, Pembanding semula Penggugat agar Pengadilan Tinggi memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan hukum sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan negeri Jakarta Barat No.592/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br, tanggal 10 Mei 2017 yang dimohonkan banding tersebut, dengan mengadili sendiri sebagaimana tercantum dalam memori banding ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding, dianggap telah terurai dalam putusan ini, dan merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan mempelajari dengan seksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT tanggal 10 Mei 2017 dan berkas perkara beserta surat-surat terlampir yang dimohonkan banding serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat, akan mempertimbangkan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi-eksepsi Terbanding II semula Tergugat II adalah sebagaimana tersebut dalam jawabannya ;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Terbanding II semula Tergugat II terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat adalah mengenai :

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gabungan gugatan Wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan menjadi tidak jelas ( Obscur Libel ) ;

Halaman 24 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas menggugat;
3. Bahwa dalam gugatan telah terjadi error in persona;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum dari Hakim tingkat pertama terhadap eksepsi nomor satu tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang pada kesimpulannya menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dengan pertimbangan karena dalam gugatan didasarkan kepada adanya perjanjian ( wanprestasi ) dan perbuatan melawan hukum adalah sudah tepat dan benar, oleh karena antara keduanya mempunyai hubungan hukum dan akibat hukum yang berbeda, oleh karena itu pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding dan dianggap termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Terbanding II semula Tergugat II nomor satu di atas, maka untuk eksepsi selebihnya tidak urgen lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Mei 2017 Nomor : 592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT dalam eksepsi tersebut dapat dikuatkan ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat dipertimbangkan, karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima dapat disetujui dan dibenarkan, oleh karena eksepsi dari Terbanding semula Tergugat tentang gugatan kabur telah diterima sebagaimana dipertimbangkan dalam eksepsi di atas, sehingga dengan demikian sesuai hukum acara maka materi pokok perkara tidak dapat dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena itu pertimbangan hukum hakim tingkat pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dan dianggap termuat dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Mei 2017 Nomor : 592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT dalam pokok perkara haruslah dikuatkan ;

Halaman 25 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan kepada pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, oleh karena itu dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati pertimbangan hukum hakim tingkat pertama ternyata ditemukan pengulangan pertimbangan hukum yang sama persis atau copy paste atas pertimbangan hukum sebelumnya yang semestinya hal tersebut tidak terjadi yaitu mulai baris kedua dari bawah pada halaman 36 sampai dengan baris ketiga dari bawah pada halaman 39, oleh karena pertimbangan hukum yang merupakan pengulangan persis atau copy paste atas pertimbangan hukum sebelumnya tersebut tidak mempunyai makna yuridis lagi karena telah disebutkan sebelumnya, maka haruslah diabaikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan hukum tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Mei 2017 Nomor :.592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat dalam peradilan tingkat banding ini tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding besarnya biaya perkara akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang-undang Nomor.20 Tahun 1947, H.I.R dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;

### Dalam Eksepsi

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Mei 2017 Nomor 592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT, yang dimohonkan banding ;

### Dalam Pokok Perkara

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Mei 2017 Nomor 592/Pdt.G/2016/PN.JKT.BRT, yang dimohonkan banding ;

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding biaya perkara tersebut ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Kamis**, tanggal **15 Maret 2018** oleh kami: **Purnomo Rijadi,SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **M.Zubaidi Rahmat,SH**, dan **Achmad Yusak,SH.MH.** para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara inidan putusan

Halaman 26 dari 27 Hal Putusan Nomor 51/PDT/2018/PT.DKI

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at**, tanggal **6 April 2018** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh Alex Kurnia,SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **M. ZUBAIDI RAHMAT,SH.**

**PURNOMO RIJADI,SH.**

2. **ACHMAD YUSAK,SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

**ALEX KURNIA,SH.**

Rincian biaya perkara :

Meterai .....	Rp.	6.000,00
Redaksi.....	Rp.	5.000,00
Pemberkasan.....	Rp.	139.000,00+
Jumlah.....	Rp.	150.000,00